



Bulletin d'information n° 25 – décembre 2020

[renovassistance.be](http://renovassistance.be)

[prorenovassistance.be](http://prorenovassistance.be)



## Le mot du président

Chères amies, chers amis,

J'introduisais notre bulletin d'information semestriel de décembre 2019 en rappelant qu'en Région bruxelloise, 44.000 familles sont en attente d'un logement social. Un an plus tard, le pouvoir politique annonce que ce chiffre a progressé de 11 % pour atteindre 49.000 et représenter plus de 10 % de la population bruxelloise, alors que 6 % seulement du parc immobilier locatif est financièrement accessible aux 20 % les plus précarisés.

A l'augmentation de ce déficit, nous essayons de répondre très modestement par la croissance du nombre de nos chantiers et, comme vous le verrez ci-dessous, nous finaliserons 39 logements d'ici 2022. Pour les gérer avec la rigueur voulue par nos procédures de travail, nos équipes de bénévoles se sont renforcées de 4 ingénieurs ou architectes pour nous assister dans la supervision de tous ces chantiers, ainsi que 2 nouvelles administratrices et 1 nouvel administrateur, portant notre conseil à 11 membres, juste en-dessous de son maximum statutaire de 12. Nos réunions mensuelles se tiennent actuellement par vidéoconférence, permettant aux dossiers d'avancer malgré la crise sanitaire.

Cette crise du Coronavirus aggrave aussi les inégalités entre les personnes qui bénéficient de logements de qualité dans de petites unités d'habitation et celles qui doivent vivre dans des appartements exigus au sein de grands immeubles où la propagation du virus est inévitable. RENOVASSISTANCE a toujours privilégié des rénovations à taille humaine qui abritent en moyenne 3 familles par immeuble, soit 156 familles dans 52 immeubles si on inclut les projets en cours.

Malgré tous nos efforts et ceux de nos entrepreneurs, la plupart de nos chantiers ont accusé un retard de 2 à 3 mois, sans exclure que celui-ci puisse encore s'allonger avec les mises en quarantaine individuelles. Ce seront donc, malheureusement, autant de mois perdus pour l'occupation par les locataires et pour l'amortissement de nos coûts.

Encore merci à nos collaborateurs, collaboratrices et partenaires pour le travail considérable réalisé, et à vous-mêmes pour votre indispensable et indéfectible soutien. Même si elle devra sans doute se dérouler en petit comité, je vous souhaite à toutes et tous une belle fête de Noël et vous présente déjà les meilleurs vœux de RENOVASSISTANCE pour une année 2021 enthousiasmante !



Philippe Cuyllits

## Appel de fonds annuel

Comme chaque fin d'année, nous lançons un appel aux prêts et dons pour financer les nombreux projets présentés ci-dessous.

Le financement des rénovations est un défi que nous sommes toujours parvenus à relever en comptant exclusivement sur le soutien de celles et ceux qui partagent notre vision.

Bon nombre d'entre vous nous ont déjà aidés par un prêt ou un don (qui bénéficie pour 2020 d'une réduction d'impôts de 60 %) mais c'est le moment de nous renouveler votre confiance et surtout de faire connaître notre action autour de vous.

## Prime régionale : réhabilitation d'étages vides

En 2017, nous avons participé à un appel à projets de la Région soutenant la remise sur le marché des innombrables logements inoccupés au-dessus des rez commerciaux et autres.

Notre proposition de rénover deux appartements au-dessus d'une école au 55 rue Godefroid de Bouillon a été retenue et, après l'envoi des justificatifs à la fin des travaux, début 2020, nous avons touché la prime de 30.600 €, soit 14 % de nos frais.



## Activité record : 13 projets en cours - 40 logements

(pour d'autres informations : cliquez sur les adresses)

### 3 chantiers s'achèveront en décembre (si le Covid le permet)

#### Rue D. Lefèvre 47 à Laeken (maison de 4 ch.)

La mise en route de ce projet aura été très laborieuse (37 mois !) étant donné que le permis d'urbanisme a été demandé en décembre 2017 mais le chantier n'a démarré qu'en janvier 2020.

Heureusement, il durera les 12 mois habituels, sans retard donc mais surtout sans problème ni supplément !



#### Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

(3 appartements de 2 ch. et un 1 ch. pour PMR)

Ce chantier important a engendré pas mal de suppléments (100.000 €, e.a. pour les compteurs et l'égouttage) et de retards (2 mois).

En application du bail de rénovation, la durée de perception des loyers par l'asbl sera donc plus courte mais ensuite c'est la Fondation, propriétaire de ce bien, qui en touchera les revenus.



#### Rue des Quatre-Vents 25-25b à Molenbeek

(habitat intergénérationnel comprenant 1 studio, 1 appartement 1 ch., 2 de 2 ch., 2 de 4 ch., avec jardin et salle communautaire)

Cet important chantier, propriété de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE, commencé en novembre 2018, a été retardé de 9 mois par de nombreux imprévus : présence d'amiante et de mэрule, charpente à renforcer, aménagements supplémentaires comme une mezzanine au 3ème étage, un ascenseur élévateur pour personnes à mobilité réduite et, pour finir, le Covid avec un confinement puis des mises en quarantaine à répétition du personnel de chantier.

L'inauguration reportée début 2021 sans pouvoir fixer de date, est souhaitée par la Région qui a primé cette rénovation comme « exemplaire ».

Pour les 2 autres chantiers qui se terminent également, nous réfléchissons à la remplacer par un temps de midi en « portes ouvertes » sans rassemblement et/ou par une vidéo de visite virtuelle mise sur notre site, comme le pratiquent les agents immobiliers.



### 3 chantiers en attente de leur promesse de prime pour démarrer

#### Rue Bonaventure 61 à Jette

(maison avec 2 duplex 2 et 3 ch. plus un studio)

et

#### Avenue Dailly 134 à Schaerbeek

(maison avec 2 duplex 2 et 3 ch. plus 1 appartement 2 ch.)

Ces 2 projets évoluent en parallèle : permis obtenu en janvier, cahier des charges finalisé en mai, clôture des offres fin septembre et choix de l'entrepreneur fin octobre, soit 10 mois en tout au lieu des 6,5 habituels, à cause de la crise sanitaire. Celle-ci a également rendu plus difficile la réception d'offres valables alors que nous voulions élargir, au-delà du trio



habituel, notre collaboration avec d'autres entrepreneurs. En étant optimiste, les travaux ne commenceront pas avant mars 2021, ce qui permettra de prolonger l'occupation précaire des Afghans assurant, depuis 6 ans, une présence dans nos immeubles en attente de travaux.

#### Rue Josaphat 312 à Schaerbeek

(maison avec 3 appartements : 2 duplex 2 ch. et un studio)

Le permis a également été obtenu fin janvier. Malgré l'envoi du cahier des charges en mars, un seul devis était rentré fin juin. Le contrat d'entreprise a été signé mi-septembre avec un devis dépassant de 8 % notre plan financier.

Bien que la prime rénovation ne soit pas encore promise, l'entrepreneur a déjà commencé à évacuer les 2 mètres de déchets accumulés sur toute la surface du jardin. Avec pas moins de 6 conteneurs pour les évacuer, cela représente un supplément de 14.000 € non éligible pour les primes.



#### Avenue G. Eekhoud 48 à Schaerbeek – permis obtenu

(maison avec 2 appart. 1 ch. et 1 duplex 3 ch.)

Un bail de rénovation d'une durée de 22 ans a été signé en avril 2019.

Plusieurs avant-projets ont été nécessaires pour optimiser la largeur des séjours à rue et repenser l'éclairage des pièces de l'annexe arrière qui, en finale, devra être démolie et reconstruite car elle présente des fissures en façade.

Demandé mi-novembre 2019 puis complété en février 2020, le permis d'urbanisme a été obtenu début septembre et l'appel d'offres est en cours.



### 2 projets originaux

#### Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwé-St.-Lambert

Fin décembre 2019, nous avons répondu à un appel d'offres de la commune qui mettait en vente ce vaste et bel hôtel de maître converti en bureaux communaux.

Nous allons le réaffecter en logements avec 6 studios, un appartement au dernier étage ainsi que des locaux communs.

C'est la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE qui a pu l'acheter grâce à un don considérable, comme expliqué ci-dessous, et elle nous en cédera les loyers pendant les 30 ans du bail à rénovation. Les actes ont été signés 9 mois plus tard – Covid et congé d'été obligent !



#### Avenue W. Churchill 234 à Uccle (finalisé en 5 mois)

La rénovation de ce petit studio est exceptionnelle parce qu'il n'y a pas d'architecte ni de permis et que le montant de sa rénovation ne se compte qu'en dizaines de milliers d'euros et non en centaines.

Une AIS le gérait pour une association active en réinsertion post-carcérale, qui nous a contactés car aucune des deux n'avait les moyens de le remettre en état. Absolument tout a été remplacé dans ces 28 m<sup>2</sup>, les travaux étant terminés le 30 octobre, jour de la signature d'un bail de rénovation de 20 ans avec un propriétaire privé.

C'est Logement pour Tous, en partenariat avec Rizome, qui en assurera la gestion locative à partir de décembre.

## 4 projets dont le permis d'urbanisme est en cours d'obtention

### Chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek

(maison avec 2 duplex 2 ch.)

Après de longues négociations, un bail de rénovation de 40 ans a été signé en mai 2019 avec la Région car c'est une propriété de sa Régie Foncière.

L'aménagement de cet immeuble étriqué, partiellement incendié et en très mauvais état, avait dû faire l'objet d'une pré-étude avant la signature du bail. Pour effectuer les relevés de mesures nécessaires à la finalisation des plans, il a fallu démolir la porte d'entrée murée protégeant des squatteurs.

Ce n'est donc qu'en mars 2020 que le dossier a pu être déposé à la commune, qui a encore demandé des compléments en mai. La commission de concertation de septembre a été positive mais a demandé un accord avec les voisins concernant les vues depuis la terrasse du 2ème étage.



## Une emphytéose exceptionnelle de 50 ans pour 3 anciennes maisons de fonction de la STIB

### Rue de la Mutualité 55-57 à Forest

(maison unifamiliale de 3 ch.)

### Rue J.-A. De Mot 15 à Etterbeek

(2 appart. de 2 ch. et 1 de 3 ch.)

### Rue d'Anethan 42-44 à Schaerbeek

(1 appart. de 1 ch. et 1 appart. de 2 ch.)



La signature des actes concernant ces biens de belle facture a eu lieu fin décembre 2019 et témoigne de l'intérêt que peuvent avoir de grandes entreprises à valoriser socialement leur patrimoine.

Six mois plus tard, tous les dossiers étaient introduits à l'urbanisme, celui de Schaerbeek le validant comme complet fin juillet et les 2 autres demandant des modifications.

Pour Etterbeek, la commission de concertation a eu lieu fin septembre et des modifications mineures ont encore été demandées par les Monuments et Sites, preuve s'il en est de l'intérêt architectural de cette maison.



## Installation de panneaux photovoltaïques sur 13 immeubles avant le 31 décembre.

Nous avons conclu un partenariat avec la société SkySun pour équiper d'installations d'au moins 6 modules les immeubles qui s'y prêtent. Cette société prend tout à sa charge et se rémunère pendant 10 ans avec les certificats verts. Au terme de cette période, nous en deviendrons propriétaires mais ce sont surtout nos locataires qui profiteront de cette économie d'énergie dès aujourd'hui.

À partir de 2021, ces installations seront payantes et, en fonction de l'analyse coût-bénéfice (les certificats verts n'existant plus), nous verrons s'il est possible de poursuivre l'équipement de nos immeubles. Avantage supplémentaire : cet équipement nous permet d'obtenir un PEB plus favorable et d'arriver au quota nécessaire pour le bénéfice des primes d'énergie.

---

## Quoi de neuf à la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE (FPRA) ?

Le président, Jean-François Lehembre, a vu sa santé se dégrader ces derniers mois et a décidé de remettre sa démission.



Le conseil a demandé à Gabrielle Lefèvre de reprendre la présidence, ce qu'elle a accepté. Jean-François a été chaleureusement remercié d'avoir présidé la Fondation depuis plus de 7 ans.

Après l'avoir invité quelques fois en tant qu'observateur, le conseil a demandé à Denis Grimberghs de devenir administrateur, ce qu'il a accepté également.

La FPRA deviendra prochainement membre fondateur de la coopérative Common Ground et y investira une part de 60.000 €.

Cette coopérative est initiée par le Community Land Trust Bruxelles et soutenue par plusieurs associations dans le but de financer des projets innovants par leur mixité : logements acquisitifs, logements locatifs, activités collectives et de service...

A l'inauguration en avril 2019 du 54 boulevard Van Haelen, qui a bénéficié d'un important soutien financier du Fonds Generet géré par la Fondation Roi Baudouin, sa responsable nous avait fait part de son intérêt pour un immeuble qui pourrait accueillir des personnes âgées tout en présentant un intérêt patrimonial.

Elle a donc été immédiatement intéressée quand nous lui avons présenté l'opportunité de créer des logements individuels pour son public-cible dans l'immeuble 105 boulevard Brand Whitlock, mis en vente par la commune de Woluwé-Saint-Lambert et acheté par la FPRA grâce à un don de ce Fonds.



## « Un toit pour la vie » ou le témoignage d'un propriétaire privé

Qu'est-ce qui peut pousser un propriétaire disposant de peu de moyens à faire un pari de longue durée sur son patrimoine familial en piteux état ?

Comme annoncé ci-dessus, le chantier de cette maison unifamiliale de 1928 au 47 rue Dieudonné Lefèvre à Laeken va se terminer fin 2020. Le propriétaire, qui en avait hérité au décès de sa mère, ne pouvait qu'assister à l'agonie de sa maison saccagée par des squatteurs autant qu'à celle de son quartier, proche du canal et de Tour et Taxis.

« J'ai vécu dans cette maison qui, à défaut de pouvoir être correctement rénovée, s'est progressivement abîmée. Je ne pouvais pas me résoudre à la vendre mais je n'avais pas les moyens d'emprunter afin de la rénover. J'ai cherché des solutions mais en tant que particulier, c'est un vrai parcours du combattant que de constituer un dossier de demande d'aide auprès des autorités publiques ! »

./..

C'est par hasard qu'il a lu un article concernant RENOASSISTANCE, décrivant une maison rénovée par nos soins.

En 2016, il nous contacte.

« Je me suis dit : pourquoi pas ? Faire le pari de confier une maison pendant une vingtaine d'années tout en la gardant sans en tirer profit et à la fin, la retrouver en bon état tout en servant une bonne cause. C'est un bon compromis que d'arriver à concilier un projet altruiste d'un toit pour les moins favorisés avec un projet familial de transmettre à ses enfants un bien immobilier. »

« Même si l'action des pouvoirs publics est manifeste, il est parfois difficile de bénéficier de l'information nécessaire. Heureusement, RENOASSISTANCE prend en charge toutes les démarches administratives et urbanistiques en plus des travaux et des primes. Me sentir libéré de ces tracasseries m'a donné une paix intérieure. »

« La santé et l'éducation sont les pierres angulaires de tout système prétendument évolué et une maison saine y contribue », conclut ce propriétaire.



Témoignage recueilli par Gabrielle Lefèvre

### Informations techniques

Ce type de maison mitoyenne unifamiliale de 4 chambres avec jardin est très demandé par les familles nombreuses et l'offre des AIS peu abondante.

La démolition de l'annexe arrière, pour un problème de stabilité, a été compensée par la construction d'une extension au rez de chaussée, donnant davantage d'espace et de lumière aux pièces de vie. La durée du bail de rénovation a été raccourcie à 24 ans en fonction du montant fixé par le propriétaire pour sa participation aux travaux.

Après l'obtention en février 2019 du permis d'urbanisme demandé en décembre 2017 et au terme de la procédure de désignation de l'entrepreneur, la promesse de prime a été confirmée en septembre 2019, autorisant le démarrage du chantier qui s'achèvera en décembre 2020.

Le locataire pourra emménager en janvier - février 2021. Le coût total de la rénovation hors primes est estimé à 282.000 €.

### Vous pouvez nous aider par :



- un don au FONDS DES AMIS DE LA FONDATION PRO RENOASSISTANCE - compte IBAN BE10 0000 0000 0404 de la Fondation Roi Baudouin avec la réf. 018/0790/00042 ;
- un prêt accordé pour une durée de 5 ans minimum, sans intérêt mais remboursable majoré de l'indexation (précompte à charge du prêteur) ;
- un legs à la FONDATION PRO RENOASSISTANCE ;
- la mise à disposition d'un immeuble à rénover.

Pour plus de détails : cliquer ICI

(renseignements : 0475/51.92.65)

rue de la Borne 14 bte 10 - 1080 Molenbeek-Saint-Jean

0475 51 92 65      renovassistance@gmail.com

Si vous souhaitez ne plus recevoir ce bulletin d'information, vous pouvez vous désinscrire en nous envoyant un e.mail à l'adresse ci-dessus.