



Bulletin d'information n° 23 – décembre 2019

renovassistance.be

prorenovassistance.be



RENOVASSISTANCE

rénovent des bâtiments pour en faire des logements à finalité sociale

Le mot du président

Chères amies, chers amis,

En Région bruxelloise, 44.000 familles sont aujourd'hui en attente d'un logement social !

Les situations de mal ou de non logement sont en constante augmentation. Les pouvoirs publics s'en soucient, mais ne peuvent manifestement pas répondre seuls à ce besoin pressant de logements abordables pour des familles démunies.

C'est dire si notre action trouve aujourd'hui plus que jamais tout son sens. Nous avons du pain sur la planche, avec neuf chantiers en cours ou en préparation et plusieurs prospections. Et nous souhaitons aussi participer à des échanges de vues et créer des synergies avec d'autres associations dont les objectifs sont proches des nôtres.

C'est ainsi que nous venons de participer à une rencontre organisée par l'asbl SoHoNet (Societal Housing Network), autour de l'investissement dans l'immobilier à finalité sociale. Douze asbl dont la nôtre y ont présenté à des investisseurs sociaux privés et publics les spécificités de leur démarche. Nous sommes également en discussion avec la CLTB (Community Land Trust de Bruxelles) pour envisager une participation dans un de ses projets.

Tout cela n'est possible que grâce au travail considérable réalisé par nos administrateurs et administratrices ainsi que grâce à votre indispensable soutien. Soyez-en vivement remerciés !

Très bonnes fêtes de fin d'année à toutes et tous !

Philippe Cuyllits



Relations avec le monde associatif



Présentation de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) à l'apéro SoHoNet du 1er octobre 2019.

La SLRB s'est fixé comme objectif de créer 15.000 logements supplémentaires à vocation sociale au cours des prochaines années. Elle compte y arriver en suivant 4 axes :

- l'acquisition « clé sur porte » de projets dont le permis d'urbanisme est disponible ;
- la création de logements modulaires, c-à-d des logements préfabriqués faciles à planter sur un site existant ;
- la création de logements intergénérationnels dans des cités modèles ;
- la mise sur pied d'un « Innovation Hub » pour mettre en contact des gens et des idées.



Chantiers en cours et en préparation

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

Comme vous pourrez le constater, la liste de nos 9 projets à divers degrés de gestation ne fait que s'allonger et ne rend que plus pressant le renfort d'un-e architecte au sein de notre conseil ou comme assistant-e bénévole.

C'est donc un appel que nous lançons à celles et ceux qui voudraient nous donner un peu de leur temps.

Rue Dieudonné Lefèvre 47 à Laeken

(maison de 4 ch.)



L'entreprise qui réalisera les travaux a été désignée en juillet et nous avons enfin reçu mi septembre la promesse de prime, après une attente de plus de 4 mois. Le chantier a débuté mi novembre.

Rue G. de Bouillon 55 à Saint-Josse-ten-Noode

(2 appartements : 2 ch. et 1 ch.)

Le projet comprend les deux étages d'un immeuble à rue dont l'arrière et le rez-de-chaussée sont occupés par une école. Le chantier a débuté en mars 2019. Il avance rapidement et nous en attendons la fin au tout début de 2020.



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, commencé il y a presque un an, avance bien. Après les démolitions, la toiture a été renouvelée et les nouveaux châssis sont en cours de placement. L'entreprise a entamé la réalisation du cloisonnement, de l'électricité et de la plomberie. La façade avant est en cours d'enduisage. Ces travaux nous permettent déjà d'imaginer le résultat, et nous ne serons pas déçus !



Comme ce chantier a été primé comme bâtiment exemplaire par la Région bruxelloise, des techniques innovantes et écologiques sont mises en œuvre, comme le recours à des isolants en fibre de bois.

Rue Godefroid de Bouillon

Notez déjà la date de l'inauguration à laquelle vous êtes invité-e : mardi 18 février 2020 à 12h00

Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

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

Le chantier de cet immeuble robuste ayant servi d'ateliers a débuté fin mai cette année.

Les travaux ont été interrompus 2 mois en raison d'un problème de santé de l'entrepreneur. Ce délai a été mis à profit pour réaliser en septembre la démolition d'une petite maison à rue qui menaçait de s'écrouler.

Le gros-œuvre a bien avancé et les mitoyens ont été réparés et renforcés à l'aide de contreforts.

En fin de chantier, l'immeuble sera divisé en 4 logements confortables, un par niveau.



Avenue Dailly 134 à Schaerbeek (maison avec 2 duplex – 2 et 3 ch. – plus 1 appartement 2 ch.)



La demande de permis d'urbanisme pour ce bel immeuble de style début 1900 a été introduite fin janvier de cette année mais l'accusé de réception de dossier complet n'est arrivé qu'en juin. La Commission de Concertation réunie en septembre a émis un avis favorable sous condition du respect de quelques modifications. Nous attendons le permis d'urbanisme avant fin 2019.

Chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek (maison avec 2 duplex 2 ch.)



En juin, le contrat a été signé avec l'architecte. Pour permettre l'accès, notamment à l'architecte pour ses relevés, nous avons dû faire installer une porte provisoire à l'immeuble en juillet, le rez-de-chaussée ayant été muré par le propriétaire. Le relevé des mesures a pu ainsi avoir lieu début octobre et l'architecte nous a soumis son avant-projet en novembre.

Rue Josaphat 312 à Schaerbeek (maison avec 3 appartements : 2 duplex 2 ch. et un studio)

Cet immeuble étrié et en très mauvais état a déjà fait l'objet d'un début de rénovation peu adéquat. La demande de permis d'urbanisme a été introduite début 2019, la Commission de Concertation a émis un avis favorable en octobre et le permis devrait nous être notifié encore cette année.



Comme pour Dailly, le délai d'obtention du permis s'allonge au fil des chantiers, approchant maintenant les 12 mois au lieu des 6 retenus jusqu'à présent pour nos projections de planning.

Rue Bonaventure 61 à Jette

(maison avec 2 duplex – 2 et 3 ch. – ainsi qu'un studio)



Dans un long courrier, la commune de Jette nous a donné en octobre un avis favorable, assorti toutefois de 3 conditions, relatives à la façade et à l'aménagement intérieur, nous obligeant à modifier une nouvelle fois les plans.

En mars, suite à un avis défavorable du fonctionnaire-délégué, un dossier remanié avait déjà été envoyé avec une chambre en moins au rez-de-chaussée, un repositionnement de l'escalier et un studio plutôt qu'un appartement 1 chambre au 2ème étage.

Avenue Georges Eekhoud 48 à Schaerbeek

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



L'architecte qui avait déjà mené la rénovation de la maison voisine et jumelle, a vu sa mission confirmée en mai. Divers avant-projets ont été examinés pour optimiser la largeur des séjours à rue et pour repenser l'éclairage des pièces de l'annexe arrière vu la proximité des maisons voisines.

Le projet prévoit finalement la démolition/reconstruction de l'annexe arrière car celle-ci présentait des fissures en façade. Le dossier de demande de PU peut à présent être finalisé.

Nouvelles des projets en négociation et en prospection

Un bail emphytéotique d'une durée record de 50 ans pour trois maisons à Etterbeek, Uccle et Schaerbeek sera signé avant la fin de l'année avec une importante société qui souhaite réhabiliter d'anciennes maisons de fonction situées à front de rue de ses sites industriels.

Dans le cadre de son engagement sociétal, elle a privilégié une occupation à finalité sociale sur du très long terme en contrepartie d'un canon très modique.

Ce partenariat prometteur, une nouveauté pour notre asbl, pourrait encore s'étendre à d'autres sites. Nous augmenterons ainsi notre parc de 7 logements : 1 studio, 3 appartements de 1 ch., 2 de 2 ch. et 1 de 3 ch.

Des normes d'urbanisme parfois peu adaptées à nos souhaits peuvent compromettre la faisabilité d'un projet qui nous a été proposé à Forest par des propriétaires privés. En effet, si le commerce de rez-de chaussée ne peut pas être réaffecté en habitat, les revenus générés par les 2 logements existants risquent d'être insuffisants pour amortir la rénovation de la maison sur une durée acceptable.

Une issue que nous espérons positive passera par une concertation avec l'administration et les propriétaires.

Une administration régionale nous a contactés pour réhabiliter deux maisons de fonction situées à la périphérie d'Anderlecht. Leurs caractéristiques quelque peu atypiques par rapport à nos biens habituels (jardin, localisation extra urbaine, qualité de construction, 3 façades) devraient permettre de créer 3 à 4 logements attractifs, totalisant entre 8 et 10 chambres.

La visite a eu lieu fin octobre et une proposition a été faite au propriétaire dans les semaines qui suivent.

Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le projet de modification du RRU et le rapport sur les incidences environnementales, Renovassistance a plaidé pour l'assouplissement des normes de superficie. Il est important que celles qui prévalent pour les constructions neuves ne soient pas exigées pour la rénovation car elles sont un frein à la création des logements à finalité sociale dont la région a tant besoin.

Appel de fonds annuel

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

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 mais c'est le moment de nous renouveler votre confiance et surtout de faire connaître notre action autour de vous.

Quelques photos « avant rénovation »



Vous pouvez nous aider par :

- un don au FONDS DES AMIS DE LA FONDATION PRO RENOVASSISTANCE - 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 RENOVASSISTANCE ;
- 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.

