



Bulletin d'information n° 29 – décembre 2022

renovassistance.be

prorenovassistance.be



# RENOVASSISTANCE

rénove des bâtiments pour en faire des logements à finalité sociale

## Le mot du président : un temps de réflexion

Chères amies, chers amis,

\* Le moment fort de ce semestre aura été notre journée de réflexion du 29 septembre annoncée dans le bulletin précédent. En effet, il était devenu indispensable de repenser notre modèle de fonctionnement face à l'emballement de l'inflation qui menace l'équilibre budgétaire de nos projets actuels, freine l'adoption des nouveaux par une durée d'amortissement excessive et alourdit au-delà du supportable la charge de l'indexation garantie aux prêts.

Cette réflexion stratégique a été préparée par les nombreuses contributions de nos administrateurs et par la consultation de plusieurs experts : notre réviseur Olivier Ronsmans pour les aspects financiers et bilantaires, Dominique Vercruyse pour la bonne gouvernance des asbl et Xavier Mertens pour la gestion de patrimoines immobiliers. Le tout a été collationné par Denis Grimberghs dans un important document de travail.

Au cours de cette journée qui a rassemblé tous les administrateurs de l'asbl et de la Fondation, rejoints par Bernard Cassiers et Marc Buckens, directeur de Logement pour Tous, les échanges d'idées furent aussi riches que fournis et leur traduction en actions concrètes à court et moyen terme demandera encore beaucoup de travail en commission avant d'être entérinées par les 2 conseils.

Une des premières décisions, concrétisée immédiatement, a été la remise en question de la rétribution de nos prêts et cet important sujet est développé ci-dessous.

\* Contre vents et marées, nos chantiers avancent néanmoins, et nos prospections en cours déboucheront très probablement sur de nouveaux projets. Tout cela n'est possible que grâce à nos administrateurs·trices et nos collaborateurs·trices, tous et toutes bénévoles, qui abattent un boulot considérable. Qu'il me soit permis de les remercier ici pour leur engagement et leur enthousiasme. Merci aussi à vous qui soutenez notre action. Je terminerai en vous souhaitant d'excellentes fêtes de fin d'année, et une année 2023 apaisée et constructive.



Philippe Cuyllits

## Du mouvement au sein des conseils d'administration

En septembre, notre administratrice Eliane Waucquez-Simons nous annonçait qu'elle renonçait à son mandat.



Elle a assuré le secrétariat de notre conseil pendant près de 25 ans, condensant nos longues réunions mensuelles en de soigneux comptes rendus et veillant à l'organisation de nos assemblées générales annuelles ainsi qu'à la bonne tenue de leurs procès-verbaux. Nous lui témoignons une gratitude à la mesure de la reconnaissance de tout ce qu'elle nous a apporté et lui souhaitons une retraite bien méritée pour son quatrième âge. Sa relève est assurée par notre administratrice déléguée Françoise Louveaux.

A la tristesse de voir s'en aller des piliers de notre association succède heureusement la joie d'en accueillir des nouveaux et de les voir assumer très rapidement des responsabilités.

François Ladrière vient de rejoindre le conseil de la Fondation. Juriste de formation, il a dirigé



pendant plus de 20 ans une importante organisation active en médecine du travail. Il va aussi s'impliquer dans l'asbl en acceptant de piloter la refonte de nos statuts et il a pris part activement à notre atelier de réflexion. Qu'il soit déjà remercié pour son engagement enthousiaste !



## Les chantiers redémarrent lentement

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

Les 8 projets à différents stades d'avancement continuent de subir des retards dus aux problèmes de livraison de matériaux et de personnel encore touché par une énième vague du Covid.

### Les 2 chantiers prévus pour fin 2022 ne seront terminés que début 2023

#### 61 rue Bonaventure à Jette

(1 duplex de 2 ch. + 1 duplex de 3 ch. + 1 appart. d'1 ch.)

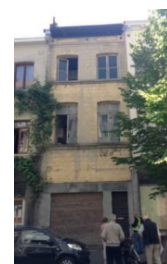
En raison de différents retards liés notamment à la Covid et à des travaux en voirie, la réception des travaux a été reportée à la mi-janvier 2023.



#### 312 rue Josaphat à Schaerbeek

(2 duplex de 2 ch. + 1 studio)

Cette rénovation nous a réservé bien des surprises (= suppléments) : enlèvement de plusieurs containers d'encombrants, nécessité de démolir la façade arrière, traitement d'humidité ascensionnelle !



### Les 5 chantiers suivants ont effectivement démarré et devraient s'achever en 2023.

=> **48 avenue G. Eekhoud à Schaerbeek** (1 duplex de 3 ch. + 2 appart d'1 ch). Le gros oeuvre est terminé et la pose des techniques est en cours. le chantier avance donc bien et devrait se terminer en 2023.

=> **406 chaussée de Haecht à Schaerbeek** (2 appart. de 2 ch.). Le début de chantier a été assez laborieux car l'évacuation du volume important des démolitions a été compliqué par l'exiguïté des lieux et par l'impossibilité de placer un container en voirie.

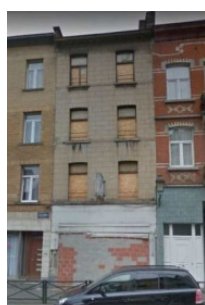
=> **15 rue J-A De Mot à Etterbeek** (3 appart. de 3, 2 et 1 ch.). Commencés en septembre 2022 les travaux de gros-oeuvre sont déjà bien avancés.

=> **42-44 rue d'Anethan à Schaerbeek** (1 appart. de 2 ch. + 1 appart. d'1 ch.). Les travaux ont débuté fin août 2022, et se déroulent sans difficulté majeure, l'immeuble étant globalement en bon état.

=> **55-57 rue de la Mutualité à Forest** (unifamiliale de 3 ch.). Le chantier commencé en mai 2022 (6 mois plus tard que prévu), devrait durer comme d'habitude un peu moins d'un an.



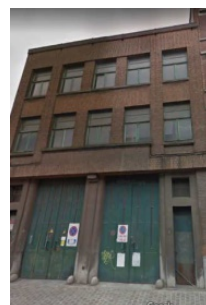
E  
e  
k  
h  
o  
u  
d



H  
a  
e  
c  
h  
t



D  
e  
M  
o  
t



A  
n  
e  
t  
h  
a  
n



M  
u  
t  
u  
a  
l  
i  
t  
é

## Notre plus gros projet pourra être occupé en 2024

105 boulevard Brand Whitlock à Woluwe-Saint-Lambert

(5 studios, 1 appartement, espaces collectifs au rez et sous-sol, ascenseur)



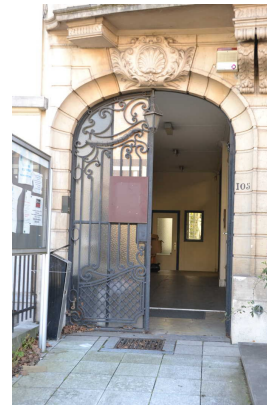
La rénovation de cet hôtel de maître commençant sous peu, nous n'avons pas pu prolonger sa mise à disposition aux réfugiés afghans qui l'occupaient depuis 18 mois. Comme nous n'avons pas de maison disponible pour les reloger, ils ont pu heureusement retrouver un toit grâce à l'asbl Rafaël.

Avant de commencer les travaux de démolition, il a fallu procéder fin novembre au désamiantage. Suite à un problème sur un chantier précédent, nous devons être désormais encore plus vigilants à sur ce point et faire réaliser un inventaire si nous constatons qu'il y a de nombreux endroits susceptibles d'en receler

comme dans le calorifugeage des tuyaux de chauffage, les cloisons en fibrociment ainsi que les cheminées et gaines de ventilation en amiante-ciment. Dans ce cas, l'enlèvement doit être confiée à une firme spécialisée après qu'un permis d'exploitation ait été accordé par Bruxelles Environnement.

Les travaux de rénovation proprement dits commenceront en janvier 2023 et vu leur ampleur, ils prendront plus de 15 mois avec une fin prévue en mars 2024.

De nombreux contacts, menés par Logement pour Tous, sont en cours pour trouver une formule de gestion innovante et communautaire de ce lieu de vie pour seniors autonomes. Par ailleurs, le Fonds Generet, qui a financé cet achat ainsi qu'une partie des travaux, nous aide également à trouver ce mode de gestion beaucoup moins évident qu'il n'y paraît.



## Un nouveau mode de calcul de rétribution des prêts a été proposé à nos 150 prêteurs

Comme évoqué dans notre mot d'accueil ci-dessus, la rétribution des prêts s'est faite jusqu'à présent sur base de l'évolution de l'index-santé mais avec une inflation de plus de 12 % en 2022, notre charge d'intérêts nous oblige à y consacrer une part très importante de nos recettes, freinant ainsi le développement de nouveaux projets.



Après de nombreux échanges autant pendant qu'après notre journée de réflexion pour essayer de limiter cette charge à un niveau raisonnable et équitable, nous sommes partis de deux constats importants : d'une part, depuis sa création en 1994 jusqu'à fin 2020, la hausse annuelle moyenne de l'index-santé est restée bien en-dessous de 2 % et d'autre part, le taux d'intérêt de l'épargne bancaire descendu progressivement en-dessous de 1 % depuis 2010, a fini par être plafonné à 0,11 % depuis 2015. Prêter de l'argent à

RENOVASSISTANCE s'est donc avéré une opération rentable mais cette rentabilité entre aujourd'hui en conflit avec nos motivations solidaires et éthiques.

Sur base d'une formule de révision acceptable pour la majorité, nous avons adressé en novembre à tous nos prêteurs un courrier leur proposant un plafonnement total de la rétribution de leurs prêts au taux annuel cumulé de maximum de 2% en reprenant, dans un tableau comparatif, la rétribution de leur prêt au 30 septembre suivant cette nouvelle formule et suivant celle de l'indexation intégrale appliquée jusqu'à présent. Compte tenu de la moins-value assez limitée que cela représente, nous espérons qu'ils seront nombreux à accepter cette révision et à signer en ce sens un avenant à leur convention de prêt.

## Appel de fonds annuel

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

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.

(cfr. les références à la dernière page)



## Les contacts de prospection se multiplient avec les communes

A l'exception du projet ci-dessous à Evere, les projets avec les communes, mettent toujours beaucoup de temps à se concrétiser car les intervenants sont nombreux mais nous observons que notre action est de plus en plus reconnue et appréciée des pouvoirs publics.

=> A **Evere**, la commune a accepté notre proposition de rénovation en profondeur d'une maison unifamiliale (ci-contre) visant à la rendre conforme aux futures normes de performance énergétique. Moyennant une participation financière de 25 % dans le coût des travaux, la durée du bail à rénovation pourra descendre à 20 ans.



=> En mai, nous avons invité le bourgmestre et des échevins de la commune d'**Anderlecht** à une visite de l'avenue d'Itterbeek organisée à leur intention. En août, l'échevine du Logement nous faisait visiter 4 immeubles plutôt à rafraîchir qu'à rénover et c'est donc avec Logement pour Tous que se poursuivent maintenant les contacts pour en assurer la gestion locative. Nous serons recontactés pour des rénovations lourdes.

=> A **Saint-Josse**, qui a plusieurs immeubles à rénover, c'est l'architecte de l'avenue Dailly qui nous a recommandé. Nous les avons rencontrés à deux reprises mais sans trouver d'accord sur le mode de gestion locative.

=> A **Woluwe-Saint-Lambert**, la rénovation d'une villa de caractère à 4 façades, inoccupée depuis longtemps, pourrait être un chantier important. Vu les contacts très positifs avec les instances communales, nous avons bon espoir de voir aboutir le dossier mais il est bloqué actuellement jusqu'à ce que les droits de propriété aient été précisés.

=> Le projet Rénovation + du Contrat de Quartier Durable des Etangs Noirs à **Molenbeek** est porté principalement par l'asbl La Rue et nous interviendrons dès qu'un projet d'immeuble à rénover nous sera proposé.



=> En novembre, nous avons participé à la bourse d'idées-logement organisée par la commune de **Watermael-Boitsfort**. Des contacts intéressants ont été pris avec les administrations communales ainsi qu'avec des associations qui pourraient prendre en charge l'animation et l'encadrement du projet de logement de personnes âgées en chantier dans l'immeuble du boulevard Brand Whitlock.

---

## Nouvelles de la FONDATION Pro Renovassistance

### Fair Ground Brussels et le projet du 33 rue Serkeyn à Jette

Nous avons soutenu la coopérative FAIR GROUND BRUSSELS (FGB) dans le cadre de l'acquisition de cet immeuble de 3 appartements de deux chambres et 1 d'une chambre.



Notre soutien a visé l'acquisition du tréfonds à hauteur de 176.000 €, la coopérative réalisant celle de l'emphytéose et se chargeant d'une rénovation légère : isolation, nouvelles chaudières et cuisines. Début 2023, ces logements seront loués et gérés par l'AIS LOGEMENT POUR TOUS en collaboration avec la CELLULE

CAPEUR ET CRÉATEUR DE LOGEMENT" pour leur attribution. Ils seront destinés à un public précarisé, issu du sans-abrisme et non pas à de l'hébergement d'urgence ou temporaire car la pérennité du logement est un des principes-clés de l'action de FGB.



Rappelons que cette coopérative est née de l'union de plusieurs acteurs forts du secteur du logement à Bruxelles, dont L'ÎLOT, LE CLTB, LES PETITS RIENS, COMMUNA, LOGEMENT POUR TOUS, RENOVASSISTANCE mais aussi des acteurs de la finance solidaire comme CREDAL et HEFBOOM. Cette alliance constitue la plus grande force de FGB, réunissant des compétences ciblées et variées dans le secteur immobilier bruxellois. L'exemple de cette acquisition commune entre notre fondation et la coopérative montre les liens forts qui unissent ces différents acteurs.

---

### **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 ;



(pour effectuer un don sécurisé en ligne : cliquer ICI)

- un prêt accordé pour une durée de 5 ans minimum, sans intérêt mais remboursable majoré de l'indexation limitée à une moyenne annuelle de 2% ; le précompte étant 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 : 0486.292.526)



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

0486/292.526      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.

