



## Chantiers et projets

Cette année 2010, nous aurons terminé 5 chantiers : Vandeweyer, Portaels, Gloires Nationales, Stuckens et Boetendael. Les dépenses relatives à ces projets sont estimées au total à près de 1,5million d'euros.

## A l'étude

Six nouveaux projets sont actuellement à l'étude.

Si les avis techniques sont positifs, il est certain que l'asbl devra disposer de moyens financiers supplémentaires pour pouvoir réaliser ces projets.

FONDATION  
PRO RENOVASSISTANCE

## Présidence d'honneur

Son Altesse Royale la princesse Claire a accepté de devenir la Présidente d'Honneur de la FONDATION.

La FONDATION et l'asbl expriment à la princesse leur respectueuse reconnaissance. Son geste se situe dans la ligne de la réunion que la FONDATION et l'asbl ont organisée, en octobre dernier, à la demande de S.M. le Roi. Il confirme l'intérêt que porte la famille royale à la question du logement social et, plus particulièrement, au rôle que peut jouer le secteur associatif en vue de la résoudre.

La princesse, qui avait déjà visité le chantier de la rue Vandeweyer, a pu découvrir d'autres réalisations de RENOVASSISTANCE en visitant le chantier « Boetendael » et en assistant à l'inauguration du projet « Portaels », le 27 mai. Au cours des prochains mois, d'autres occasions s'offriront d'informer la Présidente d'Honneur des activités de la FONDATION et de l'asbl, et de lui permettre de s'y associer.

## 22 avril 2010 – Assemblée Générale et Inauguration de l'immeuble situé rue Vandeweyer 41

C'est dans une ambiance détendue mais pleine d'attention que s'est déroulée, le 22 avril, l'assemblée générale annuelle de l'asbl, dans l'immeuble de la rue Vandeweyer dont la rénovation venait d'être achevée. Une trentaine de membres effectifs étaient présents et ont suivi avec beaucoup d'intérêt les exposés détaillant les différents chapitres du rapport du conseil d'administration.

L'assemblée a été particulièrement impressionnée par les questions abordées lors de la matinée de travail organisée en octobre 2009 à la demande de S.M. le Roi.



De nombreuses questions ont été posées, notamment au sujet de l'intervention de l'agence immobilière sociale Logement pour Tous. Les comptes de l'exercice 2009 ont été approuvés. Le léger

déficit qu'ils présentent s'explique par les apports (immeubles et fonds destinés à l'acquisition d'un immeuble) à la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE.

Pour consulter le rapport annuel :

[http://renovassistance.be/docpdf/rapportannuel/rapport\\_2009.pdf](http://renovassistance.be/docpdf/rapportannuel/rapport_2009.pdf).

L'inauguration de l'immeuble rénové a ensuite eu lieu devant une assemblée complétée par de nombreux amis. L'architecte Philippe Cuyllits a expliqué le développement du projet, depuis la première visite du lieu qu'occupaient des victimes d'un « marchand de sommeil », jusqu'à la réception des travaux, en passant par la concertation avec les habitants lors de la demande du permis d'urbanisme.



Le président Paul Defawe adressa ses félicitations et ses remerciements à tous les intervenants de cette rénovation, et tout particulièrement à la famille - parents et jeunes ménages - qui a cru qu'en achetant cet immeuble et en investissant dans le logement

à finalité sociale, c'était à l'avenir de notre société qu'elle travaillait.

Enfin, chacun a pu visiter cette magnifique rénovation et continuer les échanges de vues au cours du verre de l'amitié. En début d'après-midi de nombreux voisins ont également visité les trois appartements réalisés dans l'immeuble.

Pour plus d'informations :

<http://renovassistance.be/nos-realizations/pour-compte-propre/rue-vandeweyer>



## Mars 2010 – premier anniversaire

La FONDATION PRO RENOVASSISTANCE célébrait son premier anniversaire en mars dernier, en réunissant à deux reprises, ses sympathisant(e)s chez Toone afin d'assister à une représentation des « Trois Mousquetaires ». A chaque fois la salle était comble.



Alexandre Dumas n'avait certainement pas prévu que d'Artagnan émettrait un jour des commentaires relatifs aux problèmes du logement à Bruxelles !

Beaucoup de bonne humeur donc dans ce temple de la « zwanze ».

Du sérieux également ! Notamment lorsque Ludovic Vandeputte, président de la FONDATION, a rappelé les raisons de la création de celle-ci et les principaux objectifs poursuivis – tous axés sur la mise à disposition de logements décents accessibles à tous.

La princesse Claire, présente à la soirée du 23 mars, a témoigné un vif intérêt pour les objectifs poursuivis par la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE et RENOVASSISTANCE asbl.

Les représentations se sont prolongées par un verre de l'amitié, occasion pour qui le souhaitait de s'informer plus longuement auprès des membres du Conseil d'Administration.

## Une approche nouvelle : séparer le prix du terrain de celui de la brique

Pour beaucoup de familles modestes, l'acquisition d'un bien immobilier est impossible, même avec un emprunt à taux réduit, parce que les biens immobiliers sont trop chers au regard de leurs revenus, particulièrement dans les grandes villes comme Bruxelles.

Pour remédier à cette situation, une intervention des pouvoirs publics peut aider : à Bruxelles, la SDRB construit ou rénove de grands ensembles qu'elle vend ensuite par appartements à 30% en dessous de leur valeur. Les acquéreurs ne peuvent pas le revendre avant 10 ans.

Cette contrainte est insuffisante : si après 10 ans le propriétaire ou ses héritiers vendent l'appartement, non seulement il retrouve alors l'argent qu'il a investi mais il empêche aussi le subsidé que la Région lui avait accordé et la plus-value immobilière éventuelle. Du point de vue de la Région, le subsidé accordé n'a servi qu'une fois ce qui est peu efficace.

Le « Community Land Trust » (CLT) est une structure mixte privé-public, pratiquée dans le droit anglo-saxon. Le CLT reçoit un bien foncier (d'un pouvoir public ou d'une instance privée), construit ou rénove sur ce bien des logements (éventuellement avec un subsidé partiel des pouvoirs publics) et les « revend » sous forme d'un droit de superficie de 99 ans : les acquéreurs ont un droit réel sur leur bien mais ne sont pas propriétaires du sol. En cas de revente, la plus-value immobilière est partagée avec le CLT et les éventuels subsidés reçus lors de l'acquisition doivent être ristournés au CLT. Le CLT peut ainsi octroyer une aide financière au nouvel acquéreur. Ce mécanisme peut se répéter et plusieurs propriétaires successifs peuvent donc profiter du même subsidé.

Avec d'autres associations, RENOVASSISTANCE se lance aujourd'hui dans la création d'un prototype de CLT au 121 rue Verheyden à Anderlecht. L'immeuble est la propriété de l'Association des Œuvres Paroissiales (AOP) qui gère les biens des paroisses. L'AOP est disposée à rentrer dans le projet en donnant le bien à un CLT sous certaines conditions.

Le CLT rénovera le bien avec l'aide de RENOVASSISTANCE pour en faire des appartements et éventuellement un lieu d'intérêt collectif (une crèche par exemple). Les choix architecturaux seront faits en concertation avec les futurs acquéreurs et les voisins du quartier.

Une fois les travaux terminés, le CLT revendra un droit de superficie aux différents acquéreurs. Le CLT donnera en outre à l'AOP un droit de superficie sur une partie, pour une valeur après travaux équivalente à 75% de la valeur initiale du bien.

### Vous pouvez nous aider par :

- un don en argent à la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE avec attestation fiscale (min 30 €) au compte 000-000004-04 de la FONDATION ROI BAUDOUIIN avec libellé : projet L78069
- ou un autre don au compte 523-0420998-93 de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE (pas d'attestation fiscale)
- un prêt accordé pour une durée de 5 ans minimum, sans intérêt mais remboursable majoré de l'indexation
- la mise à disposition d'un immeuble à rénover
- un legs à la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE

