

N°9B RENOVATION.LOCATION - ASIS

DESCRIPTION DU PROJET

Le diagnostic du quartier Stephenson révèle un fort taux de logements en location (environ 70 %) sur le secteur et de logements dégradés malgré un patrimoine de qualité. Le tissu social et l'occupation restent fragiles avec principalement des familles. Ces constats révélés lors du diagnostic nécessiteraient une action forte dans l'accompagnement à l'amélioration des conditions de vie des ménages dans leur logement actuel ou pour l'accueil de nouveaux ménages dans le quartier. ~~En outre, il existe que très peu de~~ Outre les logements sociaux publics (~~moins de 4%~~) (autour de 14%) sur le quartier, ~~et~~ le parc privé joue ~~clairement également~~ un rôle de parc social de fait.

Une intervention forte sur le patrimoine existant s'avère nécessaire pour pouvoir agir sur les normes essentielles d'habitabilité, mettre en location du logement à vocation sociale et accompagner des propriétaires désireux de faire des travaux dans leur logement avec la condition de mise à disposition de leur patrimoine.

Le projet porté par ASIS (Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale) consisterait à proposer un service 'clé en main' aux propriétaires sous condition de remettre les logements en gestion locative à l'agence immobilière sociale. La contrepartie de ce service consiste à assurer aux logements rénovés un statut de logement social ou assimilé pour une durée plus importante que la convention de base actuelle de 9 ans.

PORTEUR DU PROJET

Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale – ASIS

OBJECTIFS

ASIS a pour objectif de mettre des logements du secteur privé à disposition de personnes en difficulté en assumant elle-même la gestion. Cet objectif est atteint grâce à une diminution du loyer versé aux propriétaires ainsi qu'à l'attribution d'un subside de la Région de Bruxelles-Capitale.

Plus largement ce dispositif a pour objectifs :

- L'amélioration du parc privé existant ;
- Le développement de logement privé à vocation sociale ;
- L'amélioration des conditions de vie et sanitaire des ménages ;
- L'accompagnement des propriétaires dans l'amélioration de leur patrimoine ;
- Le portage et la gestion des logements.

Dans le cadre du CQD Stephenson, l'objectif quantitatif est estimé à une dizaine de logements.

PLAN FINANCIER

Le renchérissement substantiel du prix des travaux implique qu'ASIS doit raisonnablement anticiper que le plafond des 35.000€ maximum de subside CQD de travaux par logement sera désormais systématiquement

atteint, ce qui n'était pas le cas dans le cadre du projet R+ précédent (mené dans le CQD Pogge) où la moyenne de subside par logement ne s'élevait qu'à 27.000€.

Cette situation impactera également le coût des honoraires des bureaux d'étude avec lesquels ASIS travaille. Un premier projet de deux logements nécessitant des travaux particulièrement lourds nécessite un financement de 35.000€ pour le bureau d'étude, ce qui est très supérieur à la moyenne des projets précédents d'ASIS.

Les besoins financiers pour ce projet sont réels. En plus du chantier actuellement en cours, ASIS a actuellement des contacts prometteurs avec plusieurs propriétaires (1 mandat signé et 2 contacts avancés). Plusieurs autres contacts ont également pu être pris lors d'une récente campagne d'information à l'attention des propriétaires- bailleurs dans le périmètre du contrat de quartier.

Dès lors, afin de permettre d'atteindre l'objectif de création d'une dizaine de logements, un glissement de budget de 130.000€ est opéré depuis le solde de 307.926,03€ non-attribué dans le cadre de l'appel à projets « LES JEUNES DU QUARTIER » (opération 11) vers l'opération « RENOVATION.LOCATION – ASIS », portant la montant total de cette dernière à 495.000€ + 130.000€ = 625.000€.

Le coût porté par le CDQ de cette opération est de ~~(€ 495 000,00)~~ **€ 625 000**

Comprenant ½ ETP, les montants des subsides et les frais d'actions.

Le projet se base sur un équilibre financier dépendant de 3 sources de financement, correspondant chacune à :

- Un subside CQD Stephenson (fixé à 35% du montant des travaux TVAC avec un plafonnement) ;
- Le cumul des primes à la rénovation et primes Energie ;
- Le solde restant à charge du propriétaire : ce montant peut être avancé par ASIS qui le récupérera en le ventilant sur les loyers versés au propriétaire sur la durée du contrat de gestion (minimum ~~9 ans,~~
~~souvent~~ 15ans).