



NOM DU DOSSIER : ██████████
DATE : 27/11/2018



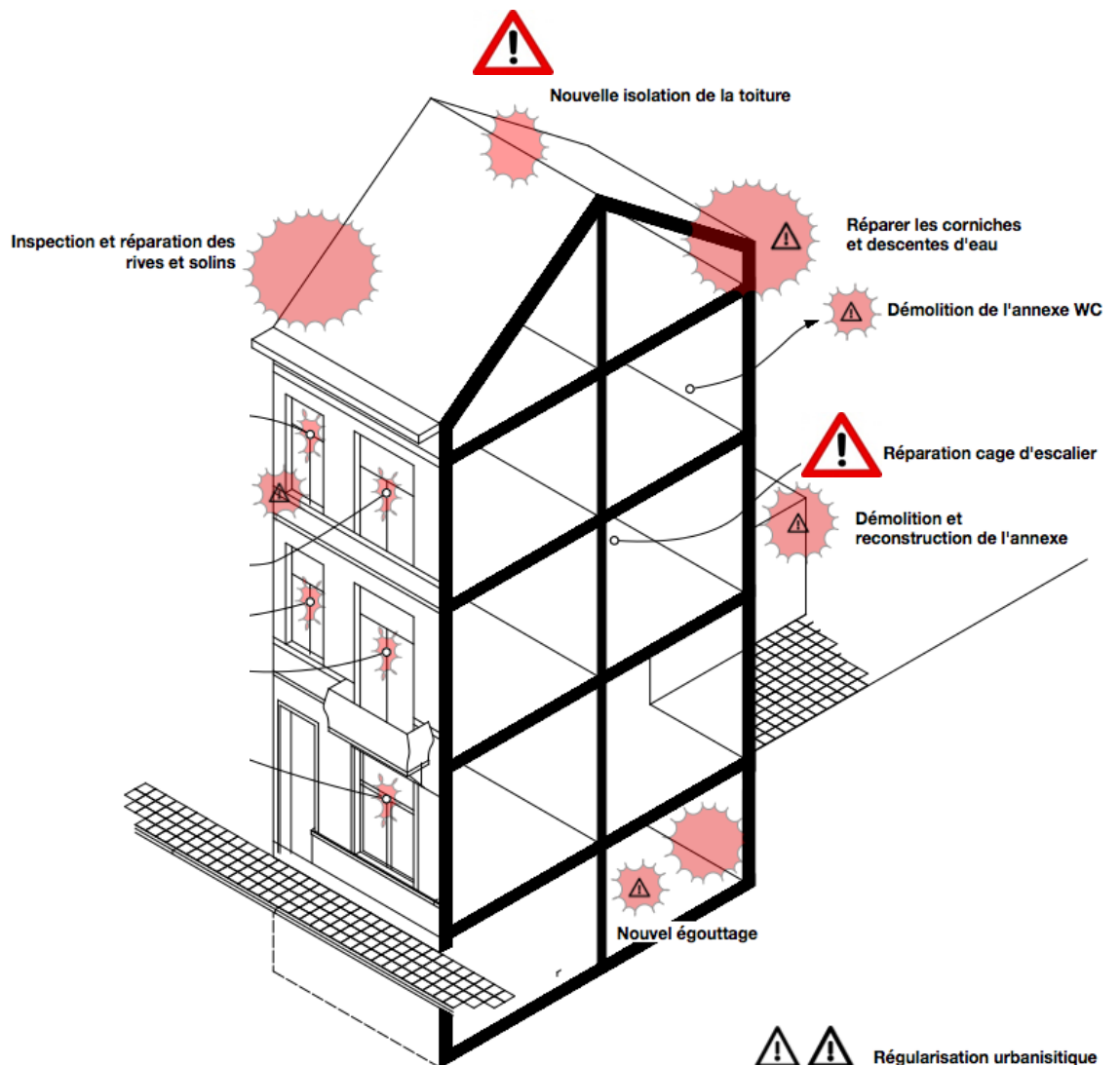
PERSONNE DE CONTACT : Christel
MAIL : christel.despy@bonnevie40.be







CONSEILS MONTAGE PROJET






- A. Analyse du logement
- B. Projet proposé
- C. Options possibles
- D. Les prochaines étapes

A. Analyse du logement



LES IMPACTS POSITIFS :

Sur les Urgence/ sécurité	Qualité VIE	Qualité LOGEMENT	Diminution GAZ EFFET SERRE
			

1. Travaux urgents						
	Problèmes d'infiltration	Démonter et réparer la corniche et les descentes d'eau	2.500-€			
	Problèmes d'infiltration	Refaire les solins	1.000-€			
	Problèmes De stabilité	Démolition de l'annexe WC	3.000-€			
	Problèmes chauffe	Vérification et réparation de l'installation de chauffage	1.500-€			
	Problèmes évacuation	Egouttage	1.000-€			
2. Conformité						
	Permis d'urbanisme	Demande de démolition et construction des annexes et division de la maison en 2 logements	3.500-€ / 4.500-€			
	Problème salubrité	Démolition et reconstruction d'une salle de bain	9.000-€			

 **imations sont calculées sur base des prix moyens actuels des entreprises et sont données à titre indicatif pour une meilleure compréhension des budgets à prévoir.**

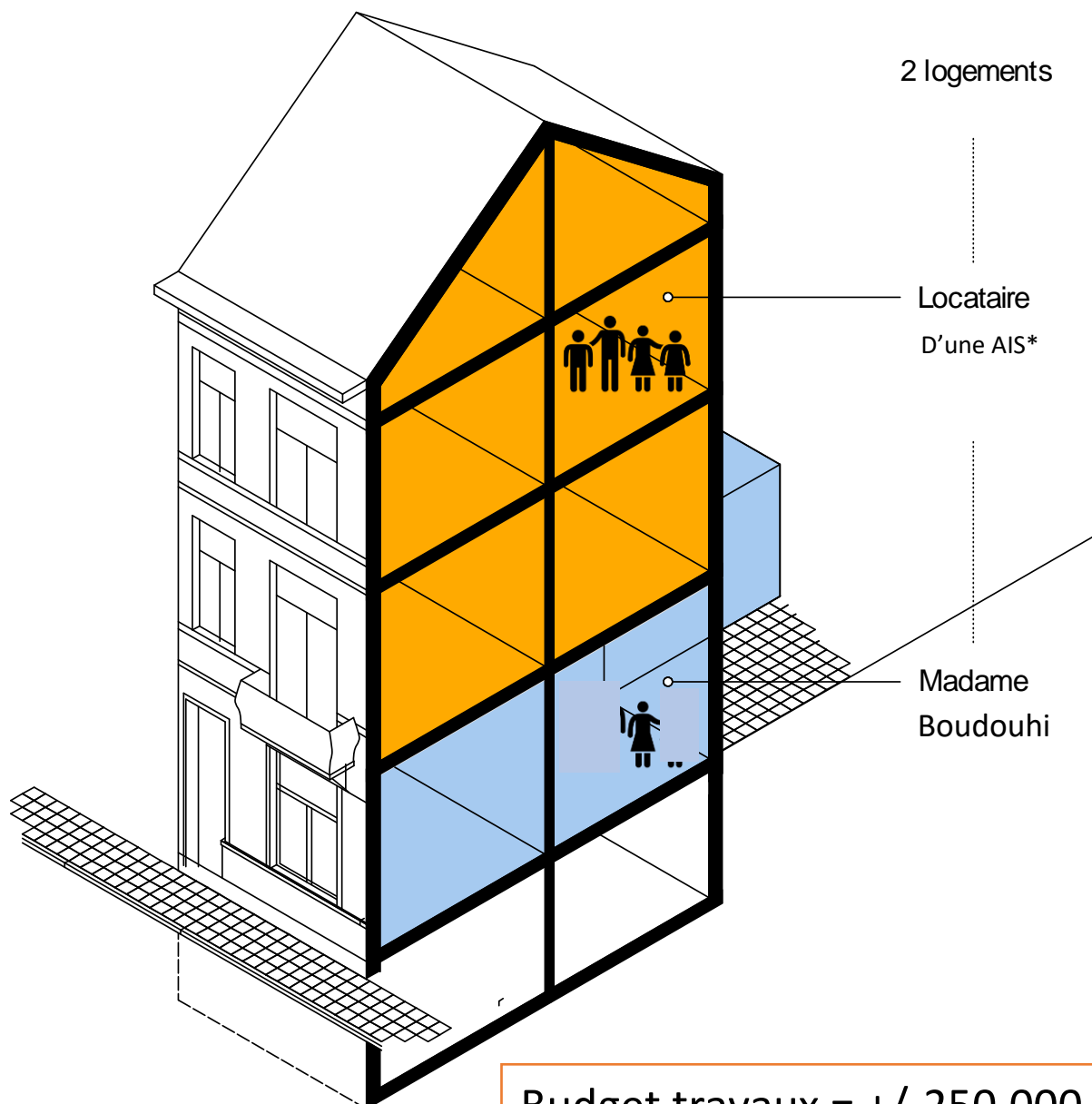
Les **travaux minimums** à réaliser pour éviter que votre logement continue à se détériorer représentent une **somme de 9.000-€**.

Dans le cas où vous **voulez utiliser la maison en la divisant en plusieurs appartements**, vous êtes dans l'obligation de faire une demande de permis d'urbanisme auprès de la Commune avec un architecte. Cette démarche, ainsi que la construction d'une nouvelle salle-de-bain au rez-de-chaussée (si celle-ci est acceptée par la commune), **vous coûtera dans les 13.000-€**.

Nous ne vous conseillons pas d'entammer ces travaux minimums pour les raisons suivantes :

- **Pas de possibilité d'avoir accès à la prime à la rénovation** si les travaux sont réalisés par étape ;
- **Pas de solution de financement** pour des travaux qualitatifs ;
- Ces travaux ne vont **ni améliorer votre qualité de vie, ni la diminution de gaz à effet de serre** ;
- C'est travaux n'auront **aucun impact positif sur vos consommations énergétiques**.

B. Projet proposé : 2 logements



Budget travaux = +/-250.000-€

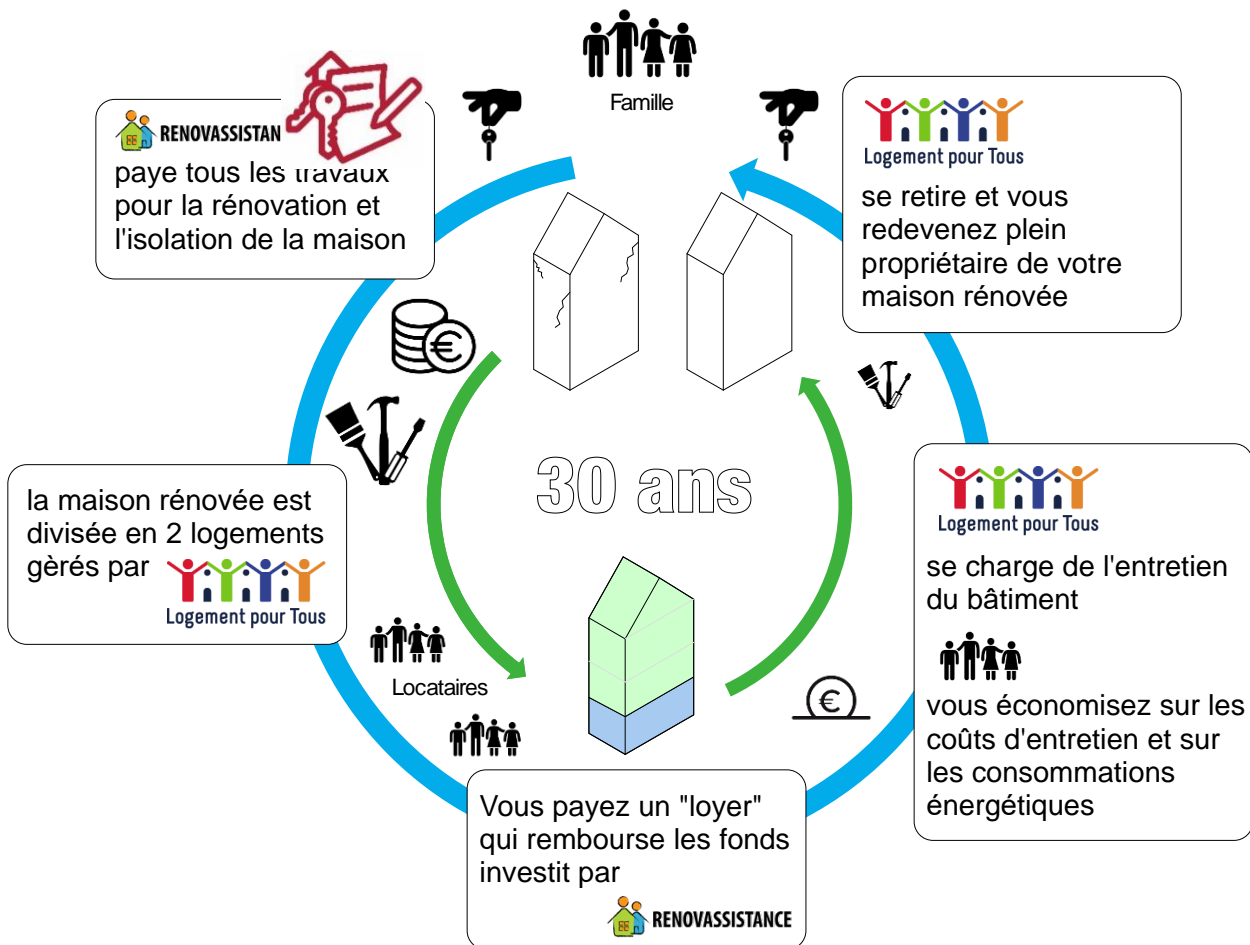
Budget honoraire = +/-30.000-€

AIS* = Agence Immobilière Sociale - Les AIS sont des asbl reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois. Elles gèrent la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privés et les mettent en location à un prix abordable, à destination de ménages à revenus modestes.

C. Option de montages financiers

OPTION 1

RENOVASSISTANCE asbl



Renovassistance est une asbl qui **prend en gestion votre bâtiment en bon père de famille** grâce à un **bail emphytéotique d'une durée min. de 27 ans**. L'asbl propose alors aux propriétaires qui n'ont pas les moyens, les compétences, l'énergie ou le temps de réhabiliter leur bien, de créer, après une rénovation en profondeur et de qualité, des logements à loyer modéré pour des familles particulièrement défavorisées. Les logements rénovés sont mis en gestion par l'AS « Logement pour Tous » pendant toute la durée du bail emphytéotique.

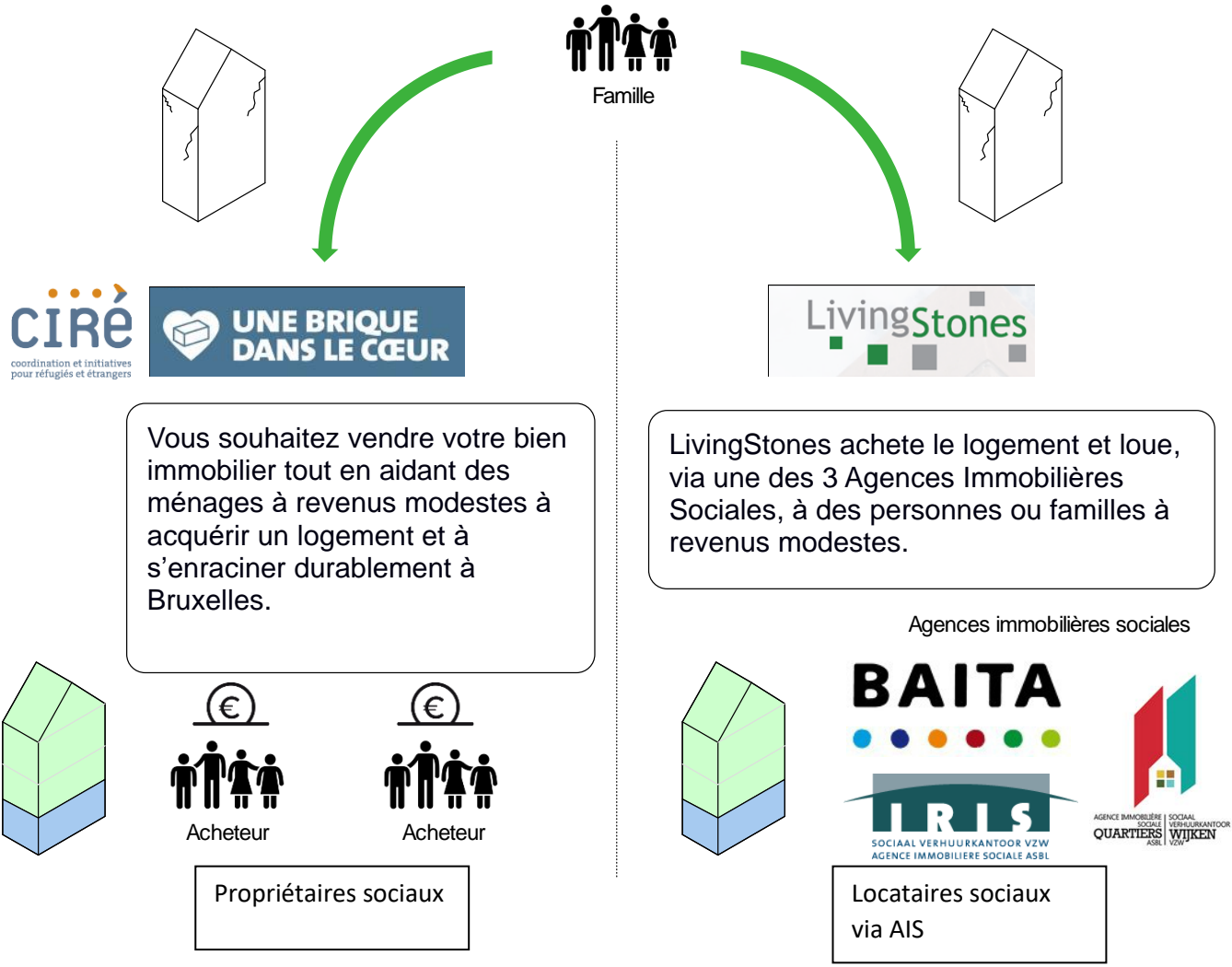
Dans votre cas, le projet consiste à vous permettre de devenir locataire de votre propre logement, cela vous permettrait de :

- **ne pas perdre votre patrimoine pour les générations futures ;**
- **ne pas changer de quartier** et vos habitudes ;
- **ne plus avoir de charge d'entretien** du bâtiment ;
- pouvoir vivre dans un **logement de qualité et adapté** au rez-de-chaussée ;
- **ne pas devoir gérer des travaux** face à des architectes et des entrepreneurs ;
- **ne pas devoir gérer les différentes demandes de subsides régionales.**



La faisabilité de ce montage doit encore être confirmé par les différents acteurs au regard des conditions d'accès aux Agences Immobilières Sociales.

OPTION 2 VENTE SOLIDAIRE



La vente de votre bâtiment en l'état pourrait peut-être vous rapporter 220.000€. Ce montant pourrait vous permettre, soit d'acheter un appartement 1 chambre dans une copropriété, soit louer un appartement de 650-€ pendant 25 ans.

Nous ne vous conseillons pas de vendre votre bien pour les raisons suivantes :

- **Perte totale de votre patrimoine ;**
- **Changement de quartier** et de vos habitudes ;
- Dans le cas d'un achat : la difficulté de la gestion de la **copropriété** et de **l'entretien** ;
- Difficulté de trouver un **logement de qualité et adapté** au rez-de-chaussée dans le parc immobilier privé.

D. Les prochaines étapes

Après avoir analysé les différentes options de rénovation de votre bâtiment avec vous, nous conseillons d'avancer dans votre réflexion en suivant les étapes ci-dessous :

1. Discutez avec vos enfants de l'analyse de votre logement et des options proposées pour sa rénovation ;
2. Prenez contact avec moi pour une nouvelle **rencontre en famille** afin de répondre à toutes vos questions ;
3. Faites la visite d'une rénovation réalisée par l'asbl Renovassistance et discutez avec eux de vos craintes ;
4. Reparlez en famille des choix que vous souhaitez faire pour améliorer votre cadre de vie et la qualité du logement, tout en préparant l'avenir ;
5. Prenez rendez-vous avec moi pour me faire part de votre choix :
 - Ne rien faire
 - Renovassistance
 - Vente solidaire

Nous verrons alors ensemble les prochaines étapes à faire.

Dans tous les cas, nous vous conseillons de trier et vider petit à petit les objets/meubles dont vous n'avez plus d'utilité. Une fois ce tri réalisé, nous pourrons vous aider à trouver des solutions pour évacuer les encombrants.

En espérant que ce conseil aura pu vous aider dans vos choix de rénovation de votre bien,

Bien cordialement,



Christel Despy / werkt op Ma-Di-Do-Vr * travaille le Lu-Ma-Je-Ve
Conseiller en rénovation / Renovatieadvies

vzw Buurthuis Bonnevie Maison de Quartier asbl
Rue Bonnevie 40 straat, 1080 Molenbeek
T: 02 410 76 31 – F: 02 411 80 33