

LivingStones



Louise Claerbout

RESPONSABLE DE PROJET

info@livingstones.be

+32 489 33 62 09

29 Quai du Hainaut - 1080 Molenbeek-St-Jean

QUI SOMMES-NOUS ?

LivingStones, une coopérative immobilière à intérêt social fondée en 2005 par trois Agences Immobilières Sociales (AIS) et des investisseurs privés pour répondre à la problématique de logement abordable à Bruxelles. Grâce à l'investissement des coopérateurs privés, LivingStones se donne pour mission d'acquérir et de rénover durablement les bâtiments abandonnés ou vétustes au sein des communes de Bruxelles.

Une fois les bâtiments rénovés et les logements créés, ceux-ci sont mis en location par le biais des AIS fondatrices : Iris, Baita et Quartiers. Nous mettons un point d'honneur à créer des projets de qualité et à échelle humaine pour le public précarisé que nous visons. LivingStones veut donner à ces personnes la possibilité de retrouver une stabilité sociale et financière.

LivingStones est une coopérative agréée au Conseil National de la Coopération.



ACQUISITION D'UN BATIMENT

LivingStones est sans cesse à la recherche de nouvelles opportunités et donc de nouveaux bâtiments à acquérir. Nous travaillons de deux manières distinctes avec les propriétaires qui désirent nous transmettre leur bien.

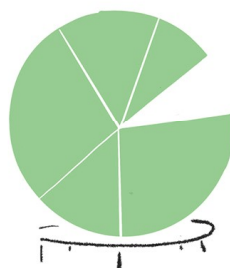
Soit nous réalisons un achat classique pour acquérir le bâtiment avec la promesse que ce bien sera transformé en un projet à vocation sociale et environnementale.

Soit le propriétaire apporte son bien en nature au sein de la coopérative, en échange de quoi il reçoit des parts de coopérateur d'une valeur égale à celle estimée du bien. Ces parts lui donnent droit aux mêmes avantages que les autres coopérateurs : dividende, droit de vote, prise de décisions, ... De cette façon ? le propriétaire peut s'impliquer dans la transformation de son bâtiment.



ACHAT CLASSIQUE

LIVINGSTONES



APPORT EN NATURE

ETUDE DE RENOVATION

Pour concevoir le projet de rénovation, LivingStones peut compter sur son expérience pour imaginer les prémises de l'étude. Ensuite, nous faisons appel à un bureau d'architectes avec qui nous élaborons toutes les phases d'un projet de construction. Nous mettons tout en œuvre pour réaliser des logements sains avec un grand confort acoustique. Nous accordons beaucoup d'importance à l'impact environnemental et choisissons des techniques constructives et des matériaux en ce sens. Nous voulons rendre nos bâtiments efficaces énergétiquement ce qui permet également aux futurs locataires de voir diminuer leurs charges.

Isolation en liège, ossatures bois, panneaux photovoltaïques, mutualisation des équipements techniques, toiture potager, récupération des eaux de pluie, intégration de la faune et la flore, création d'espaces communs, récupération des matériaux in-situ, ... sont des thématiques omniprésentes lors de l'élaboration de nos projets.



OCCUPATION TEMPORAIRE

Parfois, lorsque les procédures administratives sont très longues, nous mettons à disposition le bâtiment à des associations encadrant l'occupation temporaire des lieux. Cela permet de lutter contre la vacance des bâtiments et de donner à ces associations un pied à terre pour les quelques mois qui séparent la date d'acquisition au début du chantier.

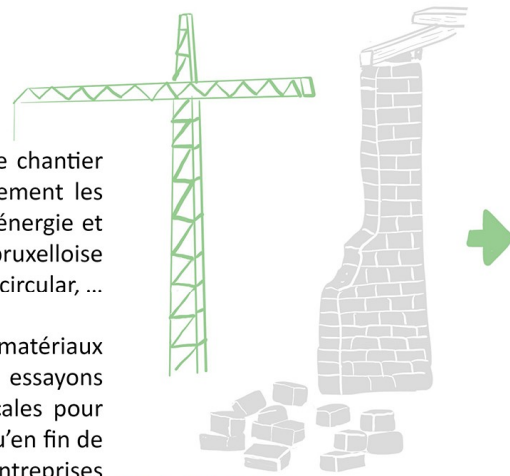
Cela peut permettre également de tester l'installation de certaines activités dans le quartier avant de les pérenniser au rez-de-chaussée du bâtiment ou ailleurs dans le quartier.



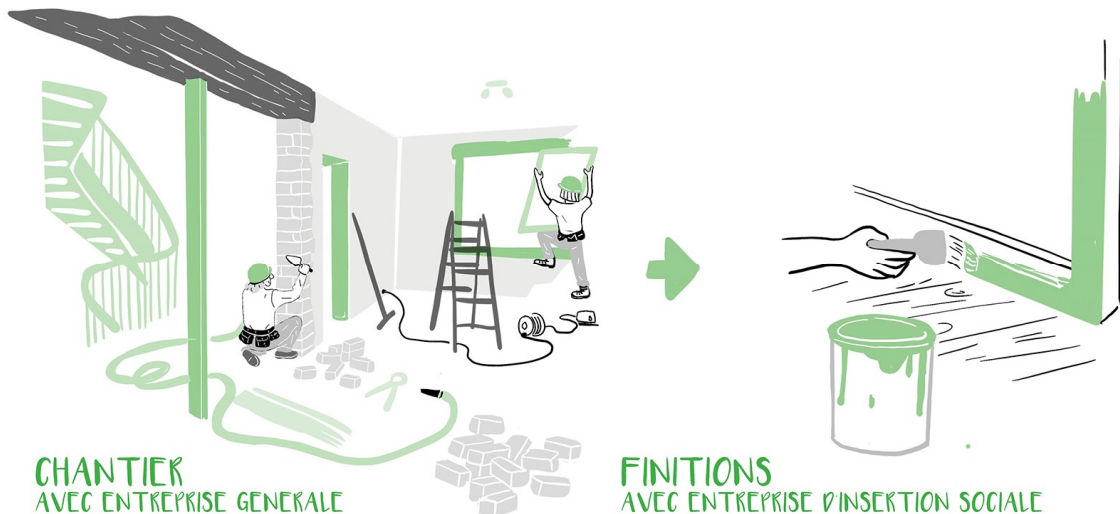
PHASE DE CHANTIER

Fort de son expérience, LivingStones assure le suivi de chantier en parallèle avec les architectes. Nous réalisons également les dossiers de demande de primes à la rénovation et à l'énergie et nous participons à plusieurs appels à projet de la région bruxelloise comme Be exemplary, Logement intergénérationnel, Be circular, ...

Dès la phase de démolition, nous réfléchissons aux matériaux potentiellement réutilisables sur le chantier. Nous essayons de travailler le plus possible avec des entreprises locales pour favoriser l'économie de la région bruxelloise. Il arrive qu'en fin de chantier nous décidions de travailler d'impliquer des entreprises d'insertion sociale pour réaliser les finitions.



DEMOLITION ET
RECUPERATION DES MATERIAUX



CHANTIER
AVEC ENTREPRISE GENERALE

FINITIONS
AVEC ENTREPRISE D'INSERTION SOCIALE

ACCOMPAGNEMENT DES AIS ET ASSOCIATIONS

En parallèle, l'AIS choisie pour la gestion locative des futurs logements commence son travail d'accompagnement. Elle s'entoure généralement d'associations spécialisées dans l'insertion par le logement et l'accompagnement individuel des habitants.

Nous sommes convaincus que la vie en communauté dans nos bâtiments peut apporter beaucoup aux personnes précarisées qui investissent les lieux. Ainsi, dans certains cas, nous assurons via l'AIS un accompagnement du groupe pour que les locaux communautaires fonctionnent de manière idéale.



OCCUPATION DU BATIMENT



Une fois le chantier réceptionné, nous donnons les clés à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) choisie. Elle se charge de toute la gestion locative et sécurise la relation entre le propriétaire et le locataire. En échange d'un loyer inférieur au prix du marché, LivingStones est assuré d'une tranquillité de gestion et reçoit de nombreux services et garanties (paiement assuré du loyer, gestion locative sans souci, entretien du bien, aide à la rénovation, exonération du précompte immobilier...). Le locataire bénéficie quant à lui d'un logement de qualité à loyer modéré.

Nous travaillons uniquement avec les trois AIS fondatrices de LivingStones qui sont Baita, Iris et Quartiers. Nous réalisons des contrats d'une certaine durée mais nous souhaitons renouveler sans cesse ces contrats de sorte que les logements créés restent quoiqu'il arrive abordables et destinés à un public plus précarisé.



RETOUR DES DIVIDENDES POUR LES COOPERATEURS

Pour devenir coopérateur au sein de LivingStones, il est nécessaire d'acquérir des parts. Il existe plusieurs catégories de parts. Chaque coopérateur a un droit de vote à l'Assemblée Générale, peu importe le montant investi. En fin d'année, nous promettons aux coopérateurs de leur verser un dividende que nous limitons à 2% brut.

Nous sommes toujours à la recherche de nouveaux coopérateurs désireux de s'investir humainement et financièrement dans l'immobilier social.



PERENNITE ET IMPACT SOCIAL

Nous souhaitons avoir un réel impact social et nous voulons pour cela nous développer et acquérir plus de bâtiments à rénover. Nous voulons pérenniser notre activité et l'ancrer dans le paysage des entreprises sociales de Bruxelles afin que nos méthodes puissent perdurer et se transmettre.

Et si, sur la carte, les bâtiments rouges étaient les vôtres ? Ensemble, aidez-nous à lutter contre la vacance des bâtiments, le manque de logement abordable et l'insalubrité énergétique.

Discutons ensemble des possibilités de créer des projets pertinents pour notre avenir !

