



<http://www.credal.be/content/renovassistance-une-reponse-exemplaire-la-crise-du-logement-pour-les-plus-demunis>

mai 2017

# RENOVASSISTANCE : une réponse exemplaire à la crise du logement pour les plus démunis

## RENOVASSISTANCE asbl



Il y a quelques semaines, l'asbl *RENOVASSISTANCE* était l'un des dix lauréats du concours d'architecture *Be.Exemplary* de la Région bruxelloise pour son projet « *Quatre Vents à tous temps* » qui prévoit la transformation, la rénovation et la division de deux maisons unifamiliales en six logements sociaux intergénérationnels. Mais, au fait, c'est quoi exactement *RENOVASSISTANCE* ? Explications avec son Président, Paul Defawe.

**Au vu de votre projet récemment primé dans le cadre du concours *Be.Exemplary*, j'imagine que *RENOVASSISTANCE* ne se limite pas à proposer de l'aide à la rénovation...**

En effet, notre objectif est en réalité de permettre à des personnes à faibles revenus d'avoir accès à des logements de qualité, et ce, moyennant un loyer modéré qui en principe ne devrait pas dépasser le tiers de leur budget. Pour ce faire, nous recherchons, en Région bruxelloise uniquement, des immeubles vides et inhabitables, susceptibles d'être transformés en appartements modernes et confortables, dont nous confions ensuite la gestion à une Agence Immobilière Sociale – en l'occurrence principalement l'*AIS Logement Pour Tous* que nous avons créée il y a un peu plus de 20 ans avec d'autres asbl actives dans l'accès au logement.

### **A qui appartiennent ces logements vides que vous rénovez ?**

A des particuliers ou des institutions – des communes, des écoles, des paroisses, des fabriques d'église... – qui acceptent de nous les confier pour une très longue durée, en général de 20 à 30 ans. Durant cette période, ils ne percevront pas de loyer sur les logements remis en état. En contrepartie, nous prenons en charge les coûts de la rénovation et tous les frais durant la période en question. Bien souvent, ces biens sont très délabrés et, à l'échéance, nous les restituons à leurs propriétaires en parfait état locatif et conformes aux normes en vigueur. Et

comme toutes les réparations et l'entretien sont également assurés, il se peut qu'un propriétaire retrouve son immeuble équipé, par exemple, d'une nouvelle chaudière ou de cuisines quasi neuves.

### **L'opération a-t-elle déjà séduit de nombreux propriétaires ?**

En un peu plus de 25 ans d'existence, nous avons rénové plus de 35 immeubles, permettant ainsi la mise en location d'une centaine de logements. Au-delà de sa dimension sociale, la démarche est vraiment intéressante pour les propriétaires de ce type de biens, dont l'état ne permet généralement plus la mise en location. Très souvent, ils n'ont ni l'envie ni le temps, ni les moyens de se lancer dans une rénovation lourde. Mais ils ne veulent pas non plus vendre. En nous confiant leur bien, ils ont la garantie que le chantier sera préparé, suivi et réalisé par des gens compétents.

### **Les membres de l'asbl sont donc des professionnels de la construction ?**

En grande partie, oui. Des architectes, des ingénieurs, mais aussi des spécialistes dans le domaine financier... Au total, nous sommes une petite vingtaine, tous entièrement bénévoles.

### **Si les loyers perçus sur 20 ou 30 ans permettent de couvrir les coûts des travaux de rénovation, comment faites-vous, à court terme, pour payer les factures de vos entrepreneurs ?**

Nous faisons appel à des prêteurs auxquels nous proposons de placer, en quelque sorte, des fonds chez nous pour une durée minimale de cinq ans. A l'échéance, nous leur remboursons le montant prêté, majoré de l'indexation. Autrement dit, c'est un placement plus rentable que les formules d'épargne classiques qui vous sont aujourd'hui proposées par les banques. Sans compter le rendement social que nous offrons en plus...

### **Et comment ces prêts sont-ils garantis ?**

Ces prêts sont d'abord garantis par L'AIS qui nous verse les loyers et qui est subventionnée par la Région de Bruxelles Capitale. Ensuite, par les six immeubles qui font partie de notre patrimoine immobilier, regroupés au sein d'une fondation, PRO RENOVASSISTANCE, que nous avons créée il y a près de dix ans.

A l'heure actuelle, environ 120 prêteurs nous font confiance. A l'échéance, nombre d'entre eux renouvellent d'ailleurs leur prêt. Par le bouche à oreille essentiellement, nous sommes ainsi parvenus à réunir près de 4,5 millions d'euros. Cela dit – avis aux amateurs ! – nous sommes toujours à la recherche de généreux prêteurs supplémentaires, car plusieurs gros chantiers se profilent à l'horizon...

### **D'où les contacts que vous avez pris avec Crédal ?**

Oui. Jusqu'à présent, ce système de prêts nous a toujours permis d'honorer les factures pour nos différents chantiers en cours. *RENOVASSISTANCE* n'a jamais dû faire appel aux services de Crédal ou d'autre organisme financier. Mais nous voulons anticiper et disposer d'un plan B, au cas où. Pour cela, nous avons demandé à l'Agence Conseil de Crédal d'analyser notre structure de financement et d'identifier les pistes de diversification éventuelles. Comme nous sommes, mon épouse et moi, petits coopérateurs à titre personnel depuis de très longues

années chez Crédal comme d'autres administrateurs d'ailleurs, je savais que nous pouvions faire appel à eux pour examiner différentes pistes. L'une d'entre elles serait, par exemple, l'obtention d'une ligne de crédit à faible coût...

### **Un dernier mot pour conclure ?**

Plutôt une invitation... A l'occasion de nos 25 ans d'existence, nous avons publié un recueil, « *Bâtir la dignité - Récits de locataires* », qui illustre toute l'importance de pouvoir bénéficier d'un logement accessible et décent. J'invite tous vos lecteurs intéressés à découvrir ces témoignages. Car c'est bien là l'essentiel ! C'est d'abord et avant tout pour tous ces locataires que l'asbl *RENOVASSISTANCE* travaille...

**Pour plus d'infos sur l'asbl, ses différents chantiers en cours et des photos de plusieurs projets menés à bien : [www.renovassistance.be](http://www.renovassistance.be)**

---