Des promoteurs immobiliers bénévoles

Etre promoteur immobilier et faire du travail social en même temps, est-ce possible? C'est ce que fait Rénovassistance depuis 23 ans, à Bruxelles. Rencontre avec des bénévoles qui viennent de passer le cap de leur centième logement entièrement rénové. Leur action multiplie par cinq chaque euro public investi !

« C'est bien isolé, et donc on n'a pas besoin de beaucoup de chauffage. Le prix de l'appartement est de 550 euros. Maintenant, avec les revenus du travail, cela va. On arrive même à économiser. Oui, on aime beaucoup l'appartement. Il est grand, propre et confortable. Quand on est rentrés, il était tout neuf. Avec les voisins, cela se passe bien. Rien à voir avec ce que l'on a connu avant. Au moins ici, quand tu rentres chez toi, tu es chez toi », raconte Mme N., qui vit avec sa sœur et son frère dans un appartement trois chambres à Cureghem. Elle est arrivée du Rwanda suite aux événements de 1994, alors qu'elle était encore mineure. Dans le témoignage qu'elle livre à Rénovassistance dans un livre-récit de locataires[1], elle explique comment, dans son logement précédent, le propriétaire manquait de respect envers eux et s'introduisait dans les lieux quand il le voulait : *« C'était vraiment du harcèlement »*.

Des promoteurs bénévoles

« Jusque dans les années 80, on ne rénovait pas les logements en Belgique : on démolissait et on construisait », raconte Bernard Cassiers (72 ans), l'un de deux cofondateurs de Rénovassistance, aujourd'hui encore actif au sein de l'association. Ingénieur civil et économiste de formation, il a ensuite décidé de s'orienter vers un métier manuel en devenant plombier-zingueur, puis entrepreneur général dans le bâtiment. *« Il y a 25 ans, un conseiller communal de Bruxelles et un assistant social m'ont contacté. Ils voulaient créer une société de promotion immobilière pour faire de la rénovation en faveur de personnes précarisées. Leur idée était de s'entourer de bénévoles compétents dans le domaine du bâtiment : architectes, juristes, entrepreneurs… A cette époque, l'idée était originale et les chancres urbains étaient nombreux. Grâce à la création des primes à la rénovation des logements, apparues à Bruxelles au même moment, l'idée a pu être transformée en un projet concret. Le démarrage a pris du temps. Il a fallu trois ans pour signer le premier contrat. Il concernait trois immeubles appartenant à la Ville de Bruxelles. »*

Paul Defawe (au-dessus) et Bernard Cassiers : *« On s'entend bien dans le groupe des volontaires, l'atmosphère est excellente, cela compte beaucoup. »*

Comment fonctionne l'ASBL Rénovassistance ? *« Nous cherchons des immeubles abandonnés, que le propriétaire n'a pas les moyens ou la volonté de rénover. Nous lui proposons de signer ensemble un contrat d'une durée de 20 à 30 ans. L'immeuble sera entièrement rénové et absolument tous les frais seront à notre charge, mais le propriétaire ne touchera pas de loyer pendant cette période. Au terme du contrat, le propriétaire récupérera son bien en bon état locatif. Et en raison de la rénovation, il aura doublé de valeur. Pendant les 20 à 30 ans correspondant à la durée du contrat, nous l'aurons mis à la disposition d'une agence immobilière sociale, qui aura loué les appartements à des personnes dans le besoin. Nous sommes donc des promoteurs immobiliers… sociaux. »*

Paul Defawe, 72 ans lui aussi, est pour sa part arrivé à Rénovassistance il y a une vingtaine d'années, comme prêteur d'argent à l'association. *« J'ai une formation d'ingénieur et j'ai travaillé dans le domaine du bâtiment. Dans les années 50 déjà, j'ai découvert le problème du logement pour les plus démunis, dans le quartier des Marolles. Comme j'en avais la possibilité, j'ai confié une somme d'argent à Rénovassistance, ainsi que le font une série d'autres personnes, à qui l'on garantit qu'elles pourront bien entendu le récupérer, plus un intérêt correspondant à l'index. Cet argent ne perdra donc pas de sa valeur. »* En plus des sommes prêtées, les moyens financiers de Rénovassistance proviennent aussi des dons et des legs de personnes privées, d'institutions ou de fondations.

Depuis sept ans, Paul Defawe est devenu président de l'association. *« Il y a une grosse différence entre créer des logements et ensuite les gérer. Notre rôle consiste à les créer. Nous les confions ensuite à une agence immobilière sociale, dans notre cas Logement pour tous, qui sélectionne les locataires et nous garantit les paiements des loyers pour que nous puissions réinvestir dans de nouveaux travaux. Cent logements ont ainsi été rénovés, dans une trentaine de bâtiments.*

Pour faire tourner l'association, nous sommes une dizaine de bénévoles. Aujourd'hui, professionnellement, nous sommes tous à la retraite et nous travaillons entre un quart et un mi-temps pour mettre ces nouveaux logements à la disposition de personnes dans le besoin. »

Le même immeuble avant et après le travail de Rénovassistance.
«Voir des chancres urbains qui ressuscitent est un grand bonheur.»

Un euro public devient cinq euros dans un logement

La plupart des logements de Rénovassistance sont de vieilles maisons bruxelloises transformées, après rénovation, en trois ou quatre appartements. *« Nous visons une rénovation à la fois écologique et durable,* expliquent les deux amis, en bons connaisseurs de toutes les ficelles du métier. *La basse énergie est notre objectif et nous y arrivons dans deux tiers des cas. Nous isolons les façades et le toit, veillons à l'apport de lumière naturelle, plaçons une chaudière à condensation, des vannes thermostatiques, du double vitrage hautes performances, des douches économiques… Nous travaillons avec des architectes qui acceptent notre cahier des charges, dont une rémunération de 7 % sur le coût des travaux, alors que le tarif est de 10 %. Il en est de même pour les trois ou quatre entrepreneurs généraux, qui acceptent nos conditions à prix réduits. Nous leur demandons d'être en ordre avec la sécurité sociale, le fisc et d'avoir au minimum quelques ouvriers. Car aujourd'hui beaucoup d'entreprises travaillent avec du personnel composé de faux indépendants. Nous essayons d'observer des règles sociales éthiques, tout en veillant à la facture finale du coût des travaux. Il n'y a pas de luxe dans les logements, mais nous utilisons des matériaux de bonne qualité pour que nos rénovations soient durables. »*

Pourquoi avoir choisi de rénover plutôt que de construire ? *« Voir des chancres urbains qui ressuscitent est un grand bonheur pour moi,* répond Paul Defawe. *D'autre part, comme nos immeubles sont dispersés dans la ville, les locataires de nos logements ne sont pas à priori stigmatisés, car ils vivent généralement dans des quartiers caractérisés par une grande mixité sociale. On ne sait pas que ce sont des gens qui ont un faible revenu. »*

Mais comment devient-on une personne qui s'engage à long terme dans une association comme Rénovassistance ? *« Lorsque nous étions jeunes, avec ma famille nous sommes partis vivre au Rwanda,* raconte Bernard Cassiers. *A notre retour, nous avons décidé de nous installer à Cureghem, proche de la population immigrée, pour rester ouverts à ces questions. En raison de mon métier de plombier, je suis entré dans de nombreux taudis, je suis donc devenu très sensible aux questions liées au logement. Et j'ai remarqué que je ne pouvais pas être heureux si mon voisin était dans la dèche. Comme j'en avais les moyens, j'ai donc décidé d'investir de l'argent dans Rénovassistance. Et de m'impliquer, puisque j'avais les compétences professionnelles pour le faire. »*

« Pour ma part, j'ai besoin d'être au service des autres pour être heureux, constate Paul Defawe. *Moi aussi j'ai des compétences dans ce domaine, alors pourquoi ne pas en faire profiter des personnes en grand besoin ? »*

Bien que des prêteurs d'argent soient recherchés en permanence, il est remarquable que Rénovassistance n'ait jamais été freiné dans son action par des problèmes financiers. *« Les gens qui investissent dans l'association souhaitent surtout que leur argent serve à quelque chose dans le domaine social. Nous avons environ 4 millions d'euros qui nous sont prêtés, les sommes varient entre 250 et 100 000 euros, selon les prêteurs. Nous cherchons aussi constamment des immeubles à rénover dans la Région de Bruxelles-Capitale. Les propriétaires sont pour moitié sensibles à l'aspect social de l'action de Rénovassistance, l'autre moitié n'a tout simplement pas le temps, l'envie ou les moyens de s'occuper de son ou de ses immeubles. »*

Une capacité remarquable à transformer l'aide publique en résultats se dégage des comptes de l'association. En effet, si 20 % du coût des travaux sont couverts par les primes de la Région de Bruxelles-Capitale, 80 % sont payés par les ressources de l'association (les dons, les legs, les loyers et les emprunts auprès des personnes privées). Au final, un euro investi par la collectivité permet d'injecter cinq euros dans la rénovation de logements à finalité sociale. Pas mal du tout !

— André Ruwet

1. *Bâtir la dignité*, publié fin 2014, à l'occasion de l'inauguration du centième logement rénové par l'association, 106 p.

En savoir plus

- www.renovassistance ; renovassistance@gmail.com ; 0475 51 92 65.
- A Liège, la SCRLFS Les Tournières effectue un travail similaire. www.lestournieres.be