

RENOVASSISTANCE, a.s.b.l.

25 Boulevard de la Révision, 1070 Bruxelles

N° de personne morale 043 457 654

RAPPORT SUR L'EXERCICE 2005

présenté à

A L'ASSEMBLEE GENERALE

du 20 avril 2006

SE LOGER : UN RÊVE IMPOSSIBLE - LE CAUCHEMAR DE DAPHROSE

Nous avons sympathisé, Daphrose et moi : c'est pourquoi je me permets d'être le témoin fidèle de son histoire. Tout a commencé par cette confiance déjà chargée d'angoisse : « *Solange, mon appartement est mis en vente !* » En ce début de juillet, le soleil inondait le living de ce 7^{ème} étage, place Bara, et les 2 filles (9 et 5 ans) fêtaient les vacances en riant ... J'ai voulu la rassurer : l'acheteur la garderait peut-être, elle avait toujours bien payé son loyer. Fin août, l'inquiétude se précise : « *Tu sais, le nouveau propriétaire veut habiter ici : j'ai reçu la lettre, il me reste 6 mois à partir du 1^{er} septembre.* » Oui, notre loi est ainsi faite et elle est juste ... et 6 mois, c'était long : pas de problème : elle allait trouver !

Et elle s'y est mise, seule (son mari, quelque part en Afrique, n'a pu encore la rejoindre) et avec courage (son français n'est pas encore parfait). De semaine en semaine, j'ai reçu les échos : « *J'avais trouvé quelque chose de bien, mais, quand ils ont vu que j'étais noire, ...cela venait tout juste d'être loué !* » En novembre, je lui ai conseillé un service social très efficace dans la recherche de logement pour m'entendre répondre : « *Je sais, je vais là chaque jeudi.* » A l'approche de Noël, l'angoisse s'est mise à monter : « *J'ai eu un rendez-vous à Saint Gilles, à 19h. J'ai du aller avec les petites. La porte s'est ouverte : Ah ! non, pas d'enfants !* » Après le Nouvel-An, après des dizaines d'autres coups de téléphone, elle s'accroche et je l'accompagne à Jette. Le propriétaire demande la feuille de salaire. En apprenant que c'est le CPAS qui paiera, bien régulièrement, c'est le refus net ! Fin janvier, c'est la peur d'être à la rue dans un mois ! Puis, miracle : un couple voisin déménage et la pistonne auprès de son propriétaire. Mais, le lendemain, je n'en crois pas mes oreilles : « *Solange, mon assistante sociale au CPAS refuse que je prenne cet appartement : il est chauffé avec des convecteurs et elle dit que c'est dangereux !* » ; le dernier espoir s'est évanoui.

Les 6 mois sont écoulés, 6 mois de lutte pied à pied, pour se retrouver avec ses meubles au soleil sur le trottoir de la place Bara ! Une cave amie les accueillera. Daphrose et ses filles se retrouveront dans le dortoir des Sœurs Missionnaires de la Charité. Mais elles y vont le cœur enfin en paix : je venais de leur dire qu'une des locataires de notre ancienne maison annonçait son déménagement en mai. Patience encore, dans 2 mois vous aurez un toit à vous.

Le happy end de cette histoire n'en fait pas un conte de fées. C'est le film de l'horreur quotidienne pour ces chercheurs de l'impossible : un logement à Bruxelles ! Aux tracas communs à tous (le coût ... la salubrité ... la garantie ...le voisinage ...les transports ...), certains rajoutent un de ces handicaps majeurs : celui d'avoir la peau trop foncée, ou celui d'avoir des enfants, ou celui de vivre d'une allocation. Malheur à celui ou celle qui les cumule tous !

Solange

INTRODUCTION

L'introduction de notre rapport de l'exercice 2004 soulignait la gravité croissante du problème du logement dans la région de Bruxelles-Capitale. Le constat que l'on peut dresser au terme de 2005 n'est pas plus encourageant qu'il y a un an, malgré les déclarations des pouvoirs publics, suivant lesquelles le logement est pour eux « une priorité majeure », et malgré les efforts qu'ils déploient.

Au-delà de l'aspect général et des mesures qu'il incombe aux pouvoirs publics de prendre, des situations concrètes que l'on rencontre quotidiennement, telles que le cas illustré dans l'encadré qui précède, montrent de manière criante que des obstacles psychologiques ou des préjugés forment souvent, du côté des propriétaires, une barrière impossible à franchir par les candidats au logement.

Un cas particulier que nous rencontrons de plus en plus fréquemment est celui du logement des demandeurs d'asile qui doivent faire face à une double précarité. Précarité de statut, tout d'abord, en raison des délais extrêmement longs pour le traitement des demandes et des recours : c'est pendant plusieurs mois, et souvent plusieurs années, que le sort de ces personnes ou de ces familles reste totalement incertain. Précarité financière ensuite, dans la mesure où les pouvoirs publics ont supprimé l'octroi d'une aide aux requérants d'asile et où le caractère provisoire de leur statut rend impossible l'obtention de ressources stables. Dans pareille situation où le besoin d'un logement décent est criant, l'offre que nous pouvons faire n'est malheureusement parfois qu'un palliatif dépourvu d'objectif à long terme.

L'année 2005 a été, pour votre conseil d'administration, marquée par un effort de relance : dans le domaine de la prospection tout d'abord, dans celui du renforcement de ses effectifs ensuite, enfin en matière d'organisation financière et comptable et de définition des méthodes de travail.

Deux nouvelles réalisations ont été achevées, et le programme de travail pour les mois à venir s'annonce prometteur. Nous faisons appel à nos membres et à nos sympathisants pour la recherche de moyens financiers nouveaux destinés aux importants projets entrepris ou qui sont en cours d'élaboration.

Six projets de rénovation figurent au programme de travail de RENOVASSISTANCE pour 2006 et 2007 : 16 nouveaux logements devraient ainsi être mis à disposition. L'investissement à consentir pour ces projets s'élève à un total de € 1.280.000, dont environ le tiers devrait être couvert par les primes à la rénovation octroyées par la Région bruxelloise. Il reste donc un montant de € 870.000 à financer par les moyens propres de RENOVASSISTANCE. Et d'autres projets sont encore à l'examen.

Au sujet des primes, il faut signaler qu'un écart peut se présenter entre l'estimation que nous en faisons et le montant réellement accepté par l'administration, augmentant la part des dépenses à notre charge. D'autre part le délai entre l'approbation finale des travaux et la liquidation des primes est assez aléatoire, ce qui pourrait entraîner des problèmes temporaires de trésorerie.

1. GESTION SOCIALE DES LOGEMENTS

1.1 Bilan social

En 2005, six logements se sont ajoutés au 51 autres portant à 57 le nombre total de logements confiés à « Logement pour Tous » par Renovassistance. Il s'agit de 3 appartements (deux comportant 3 chambres à coucher et un 2 chambres à coucher) situés rue de la Ruhe, à 1030 Schaerbeek et 3 appartements (deux comportant 2 chambres à coucher et un 5 chambres à coucher) situés rue Haute à 1000 Bruxelles. Ces trois derniers logements ont été mis en location le 1^{er} janvier 2006.

Au 31 décembre 2005, deux logements étaient libres dont un en cours de rénovation. Il s'agit d'une petite maison, léguée à Renovassistance, qui après rénovation comportera trois chambres à coucher. Elle est située rue St. Nicolas à Neder-Over-Heembeek.

Les logements occupés le sont donc par un total de 55 familles (6 isolés, 21 femmes seules avec enfants, 3 hommes seuls avec enfants, 2 couples sans enfant et 23 couples avec enfants), soit 228 personnes dont 148 enfants.

Les ménages tirent leurs ressources à 31% du travail, 15 % du chômage, 36% du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 18 % d'une pension, d'une allocation de handicapé. Alors que de 1999 à 2003, la proportion de locataires tirant leurs ressources du travail était en hausse, passant de 15% à 38%, le niveau de 31% atteint en 2004 se maintient.

Le loyer moyen pour un appartement une chambre est de 247 €, pour un appartement de deux chambres 289 €, pour un appartement de 3 chambres 386 € et pour un appartement de 4 chambres 463 €.

1.2 Départs et mutations

Six appartements se sont libérés en 2005, un appartement d'une chambre, un appartement de deux chambres, 3 appartements de 3 chambres et un appartement de 4 chambres. C'est trois fois plus quand 2004. Deux départs s'expliquent par l'acquisition d'une maison, un départ par l'obtention d'un logement social, un départ est une mutation vers un logement plus adapté à la composition familiale et enfin deux départs résultent d'un préavis donné par Logement pour Tous. Ces préavis ont été donnés en fin de bail en raison d'un climat persistant de fortes tensions entre les locataires. Deux autres logements devraient encore se libérer dans cet immeuble début 2006. Après avoir tout essayé en vain, aucune autre solution ne s'offrait qui aurait pu pacifier l'immeuble. Il n'y a pas eu de contestation importante vis-à-vis de ces quatre préavis. Un seul a été porté par le locataire devant le Juge de Paix et un délai de quelques mois a été accordé au plaignant.

1.3 Education au logement et réunions de locataires

L'éducation au logement constitue une spécificité du travail de « Logement pour Tous » comme agence immobilière sociale, et ce depuis sa création.

Le travail d'éducation au logement s'effectue à deux niveaux :

- collectif, par des réunions de locataires dans les immeubles comportant au moins 3 logements ;
- individuel, par un suivi à domicile en fonction des demandes et besoins et par une information de base donnée lors de l'entrée des nouveaux locataires, notamment par la remise d'une fardé reprenant un ensemble de conseils.

Les objectifs de cette démarche d'éducation au logement sont multiples. Il s'agit évidemment, dans l'axe de notre travail de base qui est la gestion locative, de donner aux locataires les outils pour favoriser l'occupation du logement en « bon père de famille ». Il s'agit aussi d'induire une dynamique collective positive dans l'immeuble et de permettre aux locataires d'occuper leur logement de façon économe et respectueuse de l'environnement. Enfin, il s'agit de favoriser l'implication de nos locataires dans des démarches citoyennes, notamment en les informant sur les actions et dynamiques qui existent dans leur quartier.

Le ralentissement dans l'organisation des réunions de locataires, déjà constaté en 2004, s'est accentué en 2005. Il s'explique par un manque de participation des locataires, un épuisement des sujets « d'éducation au logement » et un manque de disponibilité de l'équipe de Logement pour Tous. Seulement six réunions de locataires ont été organisées par Logement pour Tous en 2005 dont deux concernaient des immeubles de Rénovassistance.

Ces deux réunions ont été organisées sur le thème de la détection incendie. En effet, le code du logement de la Région de Bruxelles Capitale impose à tous les propriétaires bailleurs, depuis le 1^{er} juillet 2005, de mettre des détecteurs de fumée dans tous les logements mis en location. Une information précise a également été donnée individuellement à chaque locataire lors de l'installation des détecteurs.

Les deux réunions organisées en 2005 l'ont été dans les deux plus gros immeubles de Rénovassistance. La réunion au Quai au Foin a été organisée après la remise en peinture de la cage d'escalier et a donné une très bonne participation puisque tous les locataires étaient présents. La seconde, rue des Fleuristes, a été organisée à la demande des locataires mais a donné une très faible participation.

| Immeuble | Date | Thème principal | Nombre de participants sur nombre de locataires |
|--------------------|-----------|--------------------|-------------------------------------------------|
| Quai au Foin | 6/10/2006 | Détection incendie | 8/8 |
| Rue des Fleuristes | 7/12/2006 | Détection incendie | 3/9 |

Pour l'avenir, Logement pour Tous entend continuer son travail d'éducation au logement en lui donnant un accent différent. Une nouvelle expression sera d'ailleurs recherchée pour remplacer celle d'éducation au logement. En effet, celle-ci nous met trop vis-à-vis de nos locataires dans une situation de supériorité, « d'enseignant », qui ne favorise pas une relation constructive. Logement pour Tous est déjà, dans l'esprit de beaucoup de locataires, « le propriétaire » et en plus il veut faire de l'éducation. Les locataires sont ainsi de plus en plus nombreux à penser qu'on les identifie à des « incapables » ou en tous cas à des gens inférieurs qui non seulement ont besoin d'un logement social mais aussi d'une éducation pour pouvoir occuper ce logement.

Nous sommes toutefois convaincus que certains de nos locataires ont besoin d'une aide pour occuper leur logement en bon père de famille et en bon citoyen. Mais nous ne pouvons pas faire de l'amalgame et il nous faut rechercher d'autres méthodes de sensibilisation. Il nous semble important de réorienter notre travail, convaincus qu'il y a un savoir à *partager* bien plus qu'à transmettre, qu'il y a plus à inventer ensemble qu'à donner sur un mode didactique.

L'axe individuel sera maintenu à raison d'au moins une visite annuelle de chaque locataire. Dans certains logements, nous avons, tout au cours de l'année, plusieurs bonnes raisons pour y pénétrer : relevé du compteur d'eau placé dans le WC ou la cuisine, problèmes techniques à identifier, ... Dans d'autres cas il faudra faire une visite de courtoisie. Ces visites doivent nous permettre d'identifier la présence de problèmes et d'être un peu plus présents là où cela semble nécessaire.

L'axe collectif sera centré d'avril à juin 2006 sur l'organisation de réunions de locataires plus informelles, sans ordre du jour détaillé et basées sur la convivialité. Il s'agira aussi d'impliquer les locataires dans l'organisation pratique de ce moment de convivialité dans leur immeuble. Les réunions seront organisées de préférence dans les communs, voire chez un locataire. Elles auront pour objectif de tenter d'identifier les besoins ou la demande de nos locataires pour ensuite examiner avec eux comment une réponse pourrait y être apportée. Ces réponses pourront venir d'autres locataires, de services extérieurs qu'il nous faudra identifier, voire de nous-mêmes. Il est clair que nous devons répondre aux éternels petits problèmes techniques que notre présence ramène à la mémoire de nos locataires. Mais, nous pensons que des questions plus importantes surgiront et qu'une ambiance conviviale permettra d'instaurer dans chaque immeuble un climat favorable au partage d'expériences et à la solidarité. A suivre donc en 2006.

1.4 Créances locatives

La créance locative supérieure à 1 mois représentait au 31 décembre 2005 la somme de 5.639,30 €, soit 2,4 % du montant annuel de loyers payés. Cette créance concerne 3 locataires dont 2 ont fait l'objet d'une assignation en Justice de Paix. La créance d'un seul locataire représente 4.592,82 €, soit plus de 80 % des créances supérieures à 1 mois. Il s'agit d'une situation particulière déjà évoquée l'année dernière. La famille concernée, candidate réfugiée, en Belgique depuis plus de 6 ans, est arrivée en bout de procédure et n'a pas obtenu le statut de réfugié. Elle s'est vue suspendre son aide et a tenté différents recours sans succès. Logement pour Tous, qui supportera cette créance, a été patient mais a demandé la résiliation du bail. Toutefois, l'exécution du jugement qui devait avoir lieu au début de l'année 2005 a été reportée deux fois. Logement pour Tous a pris le risque de maintenir la famille dans le logement afin de lui permettre un ultime recours. Le paiement des loyers à repris à partir de mai 2005.

Pour le reste, il faut constater que la créance locative qui avait subi une hausse importante en 2004 s'est légèrement améliorée en 2005 malgré la situation particulière citée ci-dessus.

Créances locatives comparées

| | 2003 | | | 2004 | | | 2005 | | |
|-------------------------|-------------|-------------------|------------|------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|-------------|
| | Nbr. Locata | Euros | % | Nbr. Locat | Euros | % | Nbr. Locata | Euros | % |
| Créances > à 1 mois | 2 | 1.549,83 € | 0,85 | 6 | 6.234,19 € | 3,1 | 3 | 5.639,30 € | 0,63 |
| Créances < à 1 mois | 15 | 1.535,60 € | 0,85 | 14 | 2.035,13 € | 1 | 19 | 1.480,47 € | 2,4 |
| | | | | | | | | | |
| Créances totales | 17 | 3.085,43 € | 1,7 | 20 | 8.269,32 € | 4,1 | 22 | 7.119,77 € | 3,03 |

2. REALISATIONS DE L'ANNEE

Comme l'année précédente, deux nouvelles rénovations ont été achevées en 2005, portant à 62 le nombre de logements réalisés par RENOVASSISTANCE. Dans les deux cas, il s'agit de biens mis à notre disposition par des personnes morales qui ont accepté de ne recevoir qu'un loyer symbolique en contrepartie de la réhabilitation de leur bien et de son affectation sociale.

Nous exprimons nos remerciements aux propriétaires ainsi qu'à nos partenaires habituels - la Fondation Roi Baudouin, le Fonds Georges-Marie Vandermeir, la région de Bruxelles-Capitale – qui nous ont permis de mener à bien ces projets. Nos remerciements vont également aux entreprises Vanden Bergh et Lochten & Germeau qui ont consenti à l'entrepreneur, la société Eau-Courant, des remises que celle-ci a entièrement ristournées à RENOVASSISTANCE.

2.1 Rue de la Ruche 26 à Schaerbeek

Les trois appartements (deux duplex à trois chambres et un appartement à trois chambres) réalisés dans cet immeuble ont été mis à disposition des locataires le 1^{er} mai. L'inauguration, à laquelle nous avons tenu à associer les habitants d'une rue caractérisée par un souci de convivialité et d'animation, a été honorée de la présence de Monsieur Bernard Clerfayt, Bourgmestre de Schaerbeek.

L'immeuble appartient à l'asbl « Collèges et Instituts Archiépiscopaux de Bruxelles » qui a consenti à ce que son locataire emphytéote, la « Communauté Educative Sainte-Marie de Schaerbeek » nous concède un droit d'emphytéose d'une durée de 27 ans.

2.2 Rue Haute 245 à Bruxelles

La Ville de Bruxelles nous a concédé une emphytéose de trente ans sur les étages de cet immeuble dont le rez-de-chaussée est affecté à usage commercial. Cette rénovation, outre l'ajout de nouveaux logements destinés à des familles à faible revenu, contribue à un meilleur équilibre entre les fonctions de logement et d'activités tertiaires dans un quartier caractéristique de la vie bruxelloise. L'inauguration s'est faite en présence de Madame Chantal Noël, échevin de la famille et d'un représentant de Monsieur Bertin Mampaka, échevin des propriétés communales de la Ville de Bruxelles.

Alors que les démarches administratives destinées à la concrétisation de ce projet ont été particulièrement longues, les travaux ont été achevés dans un délai de six mois. Deux appartements à deux chambres et un duplex à cinq chambres ont été mis en location dès la fin décembre.

3. PROJETS EN COURS DE REALISATION

3.1 Rue Saint-Nicolas 16 à Neder-over-Heembeek Bruxelles

Une rénovation assez profonde a été nécessaire pour pouvoir remettre en location cette petite maison unifamiliale qui est notre propriété et qui a été quittée par son occupant, titulaire d'un bail à vie, dans le courant de l'année. Elle sera à nouveau disponible dans le courant du premier trimestre de 2006.

3.2 Rue Marie-Christine 103-105 à Laeken

Il s'agit des étages d'un immeuble dont le rez est occupé par des locaux commerciaux et qui avait fait l'objet d'un début de rénovation. Alors que le bail de vingt ans a été conclu le 2 septembre 2005, les travaux ne pourront débuter que dans le courant de 2006 en raison de problèmes résultant de la manière dont la tentative de rénovation précédente avait été menée. Deux appartements à deux chambres et deux appartements à une chambre seront créés. Le coût total de la rénovation est estimé à € 240.000 sur lesquels nous nous attendons à recevoir € 65.000 de primes.

3.3 Rue Théodore Verhaegen 147-151 à Saint-Gilles

Cet immeuble nous a été donné à bail pour vingt ans par un particulier, afin d'y créer deux appartements à deux chambres et un appartement à trois chambres. Les travaux devraient débuter dans le courant de 2006. Une dépense totale de € 260.000 est prévue, sur laquelle nous récupérerons € 109.000 en primes et en participation du propriétaire aux frais de rénovation.

4. PROJETS A L'ETUDE OU EN PREPARATION, PROSPECTION

4.1 Projets de 2005 non aboutis.

Deux projets qui paraissaient prometteurs n'ont malheureusement pu aboutir : ceux situés avenue Vital Riethuisen et chaussée de Haecht. Les propriétaires ont en effet estimé préférable d'affecter leur bien à une autre destination que la rénovation en logements.

4.2 Boulevard Lambermont 35 et rue Portaels 44 à Schaerbeek

Les négociations progressent pour la prise en charge des étages de deux immeubles appartenant à l'asbl Aumôniers du Travail et affectés à l'usage de l'Institut Supérieur Technique Cardinal Mercier. Ils sont situés boulevard Lambermont et rue Portaels à Schaerbeek. Si ces projets aboutissent, ils permettront d'offrir cinq ou six nouveaux logements.

4.3 Parvis Notre-Dame de Laeken 5 à Laeken

Cet immeuble, dont les étages nous seraient confiés à bail de vingt ans, se prête à la réalisation de un appartement à une chambre et un duplex à six chambres. La négociation du projet se poursuivra en 2006.

4.4 Prospection

L'asbl Convivence a continué de nous aider dans la recherche d'immeubles vacants et nous la remercions pour sa collaboration amicale. Comme indiqué dans notre rapport sur l'exercice précédent, cette recherche est particulièrement ardue, en raison de la difficulté d'obtenir des informations précises sur l'identité des propriétaires et, si celle-ci est connue, de la difficulté d'établir le contact avec eux.

Nous avons rencontré l'Echevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles, Monsieur Henri Simons, compétent pour la mise en œuvre des contrats de quartier. Il ne semble pas que de ce côté la Ville de Bruxelles soit en mesure de nous aider de manière importante.

5. QUESTIONS FINANCIERES

Le bilan et les tableaux synthétiques figurant en annexe appellent deux types de commentaires, portant les uns sur l'aspect comptable, les autres sur l'aspect financier. La comptabilité donne une photo de la situation à un instant déterminé ; le volet financier a pour but de déterminer dans quelle mesure les frais courants et les projets pourront être financés par les disponibilités.

5.1 Aspect comptable

5.1.1 Exercice 2005

Il n'est jamais agréable de présenter un résultat d'exercice en perte - même si cette dernière est moindre que prévue - surtout si le budget pour l'année suivante annonce une tendance également négative. Etant donné l'utilisation de règles comptables extrêmement prudentes, cette perte n'est cependant pas préoccupante. En effet :

- * les amortissements ont pour objectif de reconstituer une réserve permettant de faire face à la vétusté future des installations. Il est cependant certain que, dans les immeubles déjà rénovés, Renovassistance ne devra pas, à l'avenir, faire face à des travaux équivalents en importance à ceux de la rénovation initiale
- * l'asbl amortit sur 15 ans la rénovation d'un immeuble mais elle percevra les loyers durant 20 ans au moins. L'effet de cette pratique peut être évalué : un amortissement sur 20 ans du parc immobilier aurait amélioré le résultat comptable de 31.000 €
- * outre les amortissements, l'asbl constitue des réserves pour réparations dont le montant est égal à 2% des investissements, diminué du total des réparations effectuées dans l'année. Cette réserve s'est accrue de 18.783 € en 2005 pour atteindre un montant total de 129.834 €

L'attention doit également se porter sur les postes suivants :

- * *dettes à plus d'un an*. La diminution des prêts au bilan résulte de la transformation d'un prêt en don
- * *dettes à un an au plus*. Au 31/12/2005, 36.751 € de prêts sont remboursables au cours de l'exercice 2006.
- * *entretien et provisions pour réparation des immeubles*. L'augmentation des frais pour entretien d'immeubles pourrait être l'annonce d'un besoin de réparations plus importantes aux premiers immeubles rénovés. L'évolution sera à surveiller en 2006
- * *assurances*. La diminution constatée par rapport à 2004 résulte de l'imputation des primes *pro rata temporis* et non en fonction du montant décaissé au cours de l'exercice.
- * *charges financières*. L'augmentation significative des charges financières en 2005, par rapport à 2004, s'explique par :
 - une différence de taux d'inflation de 0,60% qui a pénalisé la charge d'intérêt à concurrence d'un montant estimé de € 10.400 ;
 - la comptabilisation d'indexations de prêts relatives aux exercices 2004 et antérieurs, pour un montant de € 9.000.
- * *dons*. Comme en 2003 et 2004, le montant des dons est nettement supérieur à celui prévu au budget. Cela explique le résultat négatif moins important que celui de la prévision budgétaire

5.1.2 Budget 2006

Le budget 2006 est présenté en perte à hauteur de 78.120 €. Il est basé sur :

- * des éléments connus : rénovations engagées ou décidées, loyers,
- * des estimations fondées sur le passé : précompte immobilier, assurances, ;
- * des hypothèses telles que : le renouvellement des prêts venant à échéance ou leur remplacement par de nouveaux ; le maintien des travaux d'entretien en dessous de 2% des investissements réalisés,.....
- * des règles de prudence : les dons sont maintenus à un niveau nettement inférieur à ceux des années précédentes

Le résultat négatif présenté au budget appelle les mêmes remarques que celles faites pour l'exercice 2005.

5.2 Aspect Financier

Le bilan 2005 montre que la trésorerie a diminué de 155.000 €. Le budget financier 2006, établi sur des éléments connus et des estimations effectuées sur base des années précédentes, montre que les disponibilités diminueront encore de 231.000 €, sans compter les primes à recevoir. Si l'on tient compte de ces primes, la diminution descend à 151.000 €. Au regard des projets de rénovation déjà entamés ou décidés, et dans l'hypothèse où il n'y aurait pas de nouvel apport extérieur de liquidité, il est probable que cette tendance continuera en 2007 et absorbera une grande partie de la trésorerie. La tendance devrait commencer à s'inverser en 2008

On peut donc conclure qu'à moyen terme, pour pouvoir continuer à développer de nouveaux projets, l'asbl devra trouver de nouvelles liquidités

6. ORGANISATION, ADMINISTRATION

6.1 Procédures de travail

Le Règlement d'Ordre Intérieur qui définit les procédures à appliquer en matière technique (sélection des projets, négociations avec le propriétaire, préparation des plans et cahiers des charges, démarches administratives diverses, suivi des travaux, etc.) et financière a fait l'objet d'une mise à jour. Ce faisant, le conseil d'administration a voulu assurer le maximum de cohérence et de transparence dans l'ensemble des activités qui conduisent de la prospection à l'achèvement d'un projet, dans la tenue de la comptabilité et dans la recherche de financement.

6.2 Collaboration avec Logement pour Tous

Nous ne pouvons que nous féliciter de cette collaboration qui a atteint aujourd'hui un rythme de croisière. Outre sa mission essentielle de gestion locative, notre partenaire nous apporte un appui irremplaçable en matière de prospection et pour l'accomplissement de diverses tâches administratives.

Rappelons que RENOVASSISTANCE, qui est une des associations fondatrices de LPT, est représentée dans son conseil d'administration par Robert De Bauw. Bernard Cassiers, membre de LPT à titre individuel, est également membre de ce conseil d'administration. Ceci contribue à assurer la complémentarité et la coordination des actions des deux organismes, occupant chacun une plage différente du secteur de l'insertion sociale par le logement : la promotion immobilière sociale pour RENOVASSISTANCE, la gestion sociale pour LPT.

7. COMMUNICATION ET INFORMATION

C'est avec satisfaction que nous avons vu la presse écrite, radiophonique et télévisée s'intéresser aux deux inaugurations qui ont eu lieu au cours de l'exercice, contribuant ainsi à augmenter la notoriété de RENOVASSISTANCE.

Notre site Internet a enregistré près de 1.400 visites au cours de l'année, dont plus de mille sont considérées comme « significatives », c'est-à-dire s'intéressant à plusieurs pages. Ceci témoigne de l'utilité que présente cet outil de diffusion de notre action.

Depuis quelques mois, une version néerlandaise du site est ouverte. Le site est mis à jour périodiquement.

8. RELATIONS AVEC D'AUTRES ASSOCIATIONS OU ORGANISMES

8.1 Fondation Roi Baudouin

Le compte de projet ouvert en notre faveur par la Fondation Roi Baudouin permet aux donateurs qui le souhaitent de bénéficier de l'exemption fiscale. Nous exprimons notre reconnaissance à la Fondation dont l'intervention nous a permis de récolter des ressources qui se sont élevées, en 2005, à un total de € 62.177.

8.2 Fonds Georges-Marie Vandermeir

Cette année encore, le Fonds a mis à notre disposition un montant de € 4.000. A cette somme s'ajoute un reliquat de € 1.000 non consommés, suite à l'abandon du projet « Chaussée de Haecht ».

Le Fonds nous a autorisé à considérer les € 5.000 ainsi disponibles pour 2005 comme une enveloppe que nous avons la faculté d'affecter aux projets de notre choix.

8.3 Caritas Secours

Nous avons été consultés par cette association qui dispose d'un budget pour la création de logements à faibles loyers, sur la possibilité d'acquérir des immeubles susceptibles de rénovation, sur nos méthodes de travail et sur les divers moyens auxquels il est possible de recourir pour le financement de la rénovation. Il est apparu, au cours de nos entretiens que, bien que les deux associations poursuivent des objectifs semblables en matière de création de logement, une collaboration concrète ne pouvait être envisagée.

8.4 Habitat et Humanisme

Des contacts avaient été établis en 2004 avec cette association française, qui envisage de mener des activités au niveau européen. Une collaboration avec RENOVASSISTANCE pourrait être envisagée dans le futur.

9. STATUTS

Le conseil vous propose d'adopter, au cours d'une assemblée générale extraordinaire se tenant le même jour que l'assemblée ordinaire de 2006, une modification de l'article 9 des statuts. L'objet de cette modification est de relever le montant à partir duquel les actes de disposition doivent être approuvés par l'assemblée générale. Ce changement découle de la nécessité de permettre au conseil d'agir avec souplesse et rapidité face à l'évolution d'un marché immobilier caractérisée par une hausse constante et à la hausse des coûts dans le secteur de la construction.

10. ADMISSION DE MEMBRES EFFECTIFS

Le Conseil propose à l'assemblée l'admission comme membres effectifs de l'association de :

- * Monsieur André Delvigne, avenue du Monceau 46 à 1390 Grez-Doiceau,
- * Monsieur Henri Ferauge, Handelberglaan 14 à 1509 Halle,
- * Madame Martiale Poismans, Handelberglaan 14 à 1509 Halle,
- * Monsieur Jean-Louis Raemdonck van Megrode, avenue des Ombrages 33 à 1200 Bruxelles,
- * Madame Solange Waucquez-Cassiers, boulevard de la Révision 25 à 1070 Bruxelles.

Il se réserve la possibilité de faire des propositions complémentaires si des demandes d'admission nouvelles lui étaient présentées avant la réunion de l'assemblée générale.

11. ELECTIONS STATUTAIRES

Le conseil, en application de l'article 17 des statuts, a coopté le 12 octobre 2006 Monsieur Pierre Dupuis en qualité d'administrateur, pour remplir la place laissée vacante par le départ de Monsieur Gonzague de Beer, et lui a confié la mission de trésorier. Le conseil propose à l'assemblée de le nommer administrateur.

Il propose également la nomination de Monsieur Ludovic Vandeputte comme administrateur. Depuis l'automne dernier, Monsieur Vandeputte s'est mis bénévolement à la disposition de notre association et lui apporte une contribution très active.

Par ailleurs, les mandats de MM. Schulte, Vonhoff et de Madame Waucquez-Simons viennent à expiration. Ces administrateurs sont rééligibles et se représentent à vos suffrages.

Le mandat des administrateurs qui seront élus à l'assemblée générale ordinaire de 2006 expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2008, conformément à l'article 16 des statuts. Si ces propositions sont adoptées, le conseil se composera désormais de neuf membres, dont les mandats viendront à échéance à raison de quatre et de cinq alternativement chaque année.

Enfin le mandat de Reviser-Commissaire aux comptes de Monsieur Peterkenne vient à expiration. Le conseil propose de le réélire pour une période expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2009.

--❖--

Bruxelles, le 8 mars 2006
Le Conseil d'Administration

Robert De Bauw, Président
Bernard Cassiers, Vice-président
Pierre Dupuis, Trésorier
Eliane Simons-Waucquez, Secrétaire

Philippe Cuyllits
Philippe Jacques de Dixmude
John Schulte
Ernst Vonhoff

ANNEXES

TABLE DES ANNEXES

1. STATISTIQUES RELATIVES AUX LOGEMENTS ET AUX LOCATAIRES
2. LOGEMENTS REALISES PAR RENOVASSISTANCE, OCCUPATION
3. SYNTHESE DES REALISATIONS
4. PROGRAMME DE TRAVAIL 2006-2007
5. COÛTS DE RENOVATION PAR M²
6. BILANS COMPARES 2002-2005
7. RESULTAS COMPARES 2004-2005, BUDGETS 2005-2006
8. TRESORERIE 2005
9. BUDGET FINANCIER 2006
10. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1. ANNEXE 1

STATISTIQUES RELATIVES AUX LOGEMENTS ET AUX LOCATAIRES

A. Types de revenus des locataires (2001-2005)

| Ressources du ménage | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | | 2005 | |
|----------------------|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Travail | 12 | 31 | 15 | 35 | 17 | 38 | 16 | 31 | 17 | 31 |
| Chômage | 8 | 21 | 7 | 16 | 9 | 20 | 8 | 16 | 8 | 15 |
| CPAS | 13 | 33 | 15 | 35 | 12 | 27 | 19 | 37 | 20 | 36 |
| Mutuelle | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Pension | 4 | 10 | 4 | 9 | 5 | 11 | 5 | 10 | 5 | 9 |
| Allocation Handicapé | 2 | 5 | 2 | 5 | 1 | 2 | 2 | 4 | 2 | 4 |
| Autres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 4 |
| Total | 39 | 100 | 43 | 100 | 45 | 100 | 51 | 100 | 55 | 100 |

B. Type d'appartement et loyers (2001-2005) (*)

| Appartement | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | | 2005 | |
|-------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|
| | Nbr. | Loyers en euros | Nbr. | Loyers en euros | Nbr. | Loyers en euros | Nbr. | Loyers en euros | Nbr. | Loyers en euros |
| 1 chambre | 5 | de 192 à 212 | 7 | de 194 à 260 | 7 | de 197 à 243 | 10 | de 201 à 309 | 10 | de 205 à 315 |
| 2 chambres | 11 | de 216 à 294 | 12 | de 218 à 296 | 12 | de 222 à 302 | 12 | de 226 à 308 | 14 | de 290 à 315 |
| 3 chambres | 16 | de 300 à 380 | 17 | de 303 à 396 | 19 | de 308 à 402 | 22 | de 314 à 407 | 25 | de 321 à 415 |
| 4 chambres | 5 | de 421 à 434 | 5 | de 427 à 439 | 5 | de 434 à 446 | 5 | de 441 à 455 | 5 | de 463 à 495 |
| 5 chambres | 1 | 503 | 1 | 509 | 1 | 517 | 1 | 526 | 2 | de 538 à 571 |
| 7 chambres | 1 | 656 | 1 | 675 | 1 | 687 | 1 | 692 | 1 | 709 |
| Total | 39 | | 43 | | 45 | | 51 | | 57 | |

(*) Il s'agit des loyers établis dans le mandat de gestion. Les locataires, s'ils sont dans les conditions de revenus du Logement Social, ont depuis l'année 2002 une réduction de 10% des montants repris dans ce tableau.

C. Composition des ménages (2004- 2005)

| Situation familiale | 2001 | | 2002 | | 2003 | | 2004 | | 2005 | |
|-------------------------|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|--------|-----|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| Isolé | 4 | 10 | 6 | 14 | 7 | 16 | 8 | 16 | 6 | 11 |
| Couple | 1 | 3 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 4 |
| Femme seule + enfant(s) | 12 | 31 | 14 | 33 | 14 | 31 | 18 | 35 | 21 | 38 |
| Homme seul + enfant(s) | 2 | 5 | 2 | 5 | 2 | 4 | 3 | 6 | 3 | 5 |
| Couple + enfant(s) | 20 | 51 | 20 | 47 | 21 | 47 | 21 | 41 | 23 | 42 |
| Total | 39 | 100 | 43 | 100 | 45 | 100 | 51 | 100 | 55 | 100 |

D. Logements par commune (2003 – 2005)

| Commune | 2003 | | | | 2004 | | | | 2005 | | | |
|------------|----------------|-----|-----------------------|-----|----------------|-----|-----------------------|-----|----------------|-----|-----------------------|-----|
| | Nbr. Immeubles | % | Nombre d'appartements | % | Nbr. Immeubles | % | Nombre d'appartements | % | Nbr. Immeubles | % | Nombre d'appartements | % |
| Bruxelles | 8 | 62 | 32 | 71 | 9 | 60 | 35 | 69 | 11 | 61 | 38 | 67 |
| Anderlecht | 1 | 8 | 5 | 11 | 1 | 7 | 5 | 10 | 1 | 6 | 5 | 9 |
| Forest | 2 | 15 | 4 | 9 | 2 | 13 | 4 | 8 | 2 | 11 | 4 | 7 |
| St. Gilles | 1 | 8 | 3 | 7 | 2 | 13 | 6 | 12 | 2 | 11 | 6 | 11 |
| Schaerbeek | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 6 | 3 | 5 |
| Etterbeek | 1 | 8 | 1 | 2 | 1 | 7 | 1 | 2 | 1 | 6 | 1 | 2 |
| Total | 13 | 100 | 45 | 100 | 15 | 100 | 51 | 100 | 18 | 100 | 57 | 100 |

LOGEMENTS REALISES PAR RENOVASSISTANCE, OCCUPATION
(Situation au 31.12.2005)

| IMMEUBLES | 1 ch. | 2 ch. | 3 ch. | 4 ch. | 5 ch. & + | TOTAL | NOMBRE OCCUPANTS |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|------------------|
| A. REALISATIONS POUR COMPTE PROPRE | | | | | | | |
| Rue des Fleuristes 31, Bruxelles | | 3 | 5 | 1 | | 9 | 47 |
| Rue Terre-Neuve 153/161, Bruxelles | | 2 | 3 | 1 | | 6 | 27 |
| Rue Terre-Neuve 153, Bruxelles (studios) (*) | 5 | | | | | - | (#) |
| Rue Dr. De Meersman 28, Anderlecht | 2 | | 3 | | | 5 | 19 |
| Rue de Hollande 72/74, Saint-Gilles | | | 3 | | | 3 | 14 |
| Chaussée de Bruxelles 64, Forest | 1 | | 1 | | | 2 | 7 |
| Chaussée de Wavre 602, Etterbeek | | | | | 1 | 1 | 6 |
| Quai au Foin 23/25, Bruxelles | 2 | 5 | | | 1 | 8 | 27 |
| Rue Camusel 7, Bruxelles | | 1 | | | | 1 | 2 |
| Rue d'Anderlecht 36, Bruxelles | | 1 | | | | 1 | 4 |
| Rue Rempart des Moines 17, Bruxelles | | | | | | 3 | 21 |
| Rue Saint-Nicolas 16, Neder-over-Heembeek | | 1 | | 3 | | 4 | 0 (π) |
| Rue de la Prévoyance 5, Bruxelles | 2 | | 1 | | | 3 | 6 |
| Rue Berthelot 18, Forest | | 2 | | | | 2 | 9 |
| Rue du Chevreuil 2, Bruxelles | 2 | | 1 | | | 3 | 8 |
| Rue de la Victoire, 104 St. Gilles | 1 | | 2 | | | 3 | 6 |
| Rue de la Ruche 26, Schaerbeek | | 1 | 2 | | | 3 | 12 |
| Rue Haute 245, Bruxelles | | 2 | | | 1 | 3 | 13 |
| Sous total A | 15 | 18 | 21 | 5 | 3 | 57 | 228 |

(*) Gestion par le partenaire (#) Hors de la gestion LPT, donc non repris en annexe 1 (π) En cours de rénovation

La suite du tableau figure à la page suivante

ANNEXE 2 (suite)

| IMMEUBLES | 1 ch. | 2 ch. | 3 ch. | 4 ch. | 5 ch. & + | TOTAL | NOMBRE OCCUPANTS |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|------------------|
| B. REALISATIONS EN PARTENARIAT | | | | | | | |
| Rue Terre-Neuve 153, Bruxelles (asile de nuit) (<i>Pierre d'Angle</i>) | - | - | - | - | - | - | (*) |
| Rue d'Anderlecht 48, Bruxelles (<i>Source d'espoir</i>) | 1 | 1 | 2 | 1 | | 5 | (*) |
| Boul. Lambertmont 152, Schaerbeek (<i>IRIS</i>) | 1 | 2 | 1 | 1 | | 5 | (*) |
| Rues de l'Ecole 39 et du Niveau 16, Molenbeek (<i>Union des Locataires Molenbeek Koekelberg</i>) | | | | 2 | 1 | 3 | (*) |
| Sous total B | 2 | 3 | 3 | 4 | 1 | 13 | (*) |
| TOTAL GENERAL | 17 | 21 | 24 | 9 | 4 | 70 | |

(*) Gestion par le partenaire (#) Hors de la gestion LPT, donc non repris en annexe 1

RENOVASSISTANCE: SYNTHÈSE DES RÉALISATIONS (1992 -2005)

| IMMEUBLE | ANNEE | STATUT ou PARTENAIRE | COUT TOTAL | PRIMES perçues + part. propr. | NOMBRE de de LOGEMENTS |
|---------------------------------------------------|-----------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| | | | | | |
| A. REALISATIONS POUR COMPTE PROPRE | | | | | |
| 1. Rue des Fleuristes 31, Bruxelles | 1992 | emphytéose 50 ans | 421.000 | 195.000 | 9 |
| 2. Rue Terre-Neuve 153/161, Bruxelles | 1993 | emphytéose 50 ans | 387.000 | 144.000 | 6 |
| 3. Rue Terre-Neuve 153/161, Bruxelles (studios) | 1993 | emphytéose 50 ans | (inclus) | (inclus) | 5 |
| 4. Rue Dr. De Meersman 28, Anderlecht | 1996 | emphytéose 27 ans | 241.000 | 216.000 [#] | 5 |
| 5. Rue de Holiande 72/74, Saint-Gilles | 1997 | emphytéose 30 ans | 222.000 | 187.000[#] | 3 |
| 6. Chaussée de Bruxelles 64, Forest | 1997 | bail rénovation 18 ans | 105.000 | 29.000 | 2 |
| 7. Chaussée de Wavre 602, Etterbeek | 1999 | propriété | 121.000 | 0 | 1 |
| 8. Quai au Foin 23/25, Bruxelles | 1999 | emphytéose 30 ans | 571.000 | 290.000 | 8 |
| 9. Rue Camusel 5, Bruxelles | 2000 | bail rénovation 18 ans | 49.000 | 18.000 | 1 |
| 10. Rue d'Andelecht 36, Bruxelles | 2000 | bail rénovation 18 ans | 77.000 | 20.000 | 1 |
| 11. Rue Rempart des Moines 17, Bruxelles | 2000/2001 | emphytéose 30 ans | 293.000 | 143.000 [*] | 3 |
| 12. Rue Saint-Nicolas 16, Neder-over-Hembeek | 2002 | propriété (donation) | 82.000 | 0 | 1 |
| 13. Rue de la Prévoyance 5, Bruxelles | 2002 | propriété (donation) | 114.000 | 0 | 3 |
| 14. Rue Berthelot 18, Forest | 2003 | emphytéose 27 ans | 180.000 | 47.000 | 2 |
| 15. Rue du Chevreuil 2, Bruxelles | 2004 | bail rénovation 18 ans | 138.000 | 43.000 | 3 |
| 16. Rue de la Victoire 104, Saint-Gilles | 2004 | bail rénovation 22 ans | 320.000 | 71.000 [†] | 3 |
| 17. Rue de la Roche 28, Schaerbeek | 2004 | emphytéose 27 ans | 241.000 | 70.000 (e) | 3 |
| 18. Rue Haute 245, Bruxelles | 2004 | emphytéose 30 ans | 299.000 | 76.000 € | 3 |
| Sous total A (financé par Renovassistance) | | | 3.321.000 [†] | 1.403.000 [†] | 62 |
| B. PROJETS EN COURS de REALISATION | | | | | |
| 19. Rue Saint-Nicolas 16, Neder-over-Heembeek | 2005 | propriété (donation) | 127.000 (e) | 14.000 (e) | 1 |
| 20. Rue Marie-Christine 103-105, Bruxelles | 2005 | bail rénovation 20 ans | 240.000 (e) | 65.000 (e) | 4 |
| 21. Rue Théodore Verhaegen 149-151, Saint-Gilles | 2005 | bail rénovation 20 ans | 260.000 (e) | 109.000 (e) | 3 |
| Sous total B (financé par Renovassistance) | | | 627.000 | 188.000 | 8 |
| TOTAL réalisations propres (A + B) | | | 3.948.000 | 1.591.000 | 70 |

(e) Estimation

[#] Y compris subside CEE.

[*] Y compris participation du propriétaire.

[†] Budget prévu ou montant provisoire (prime Région partiellement liquidée)

La suite du tableau figure à la page suivante

ANNEXE 3 (suite)

| IMMEUBLE | ANNEE | STATUT ou PARTENAIRE | COÛT TOTAL | PRIMES perçues + part. propr. | NOMBRE de de LOGEMENTS |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| C. REALISATIONS EN PARTENARIAT | | | | | |
| a. Rue Terre-Neuve 153/161, Bruxelles (asile de nuit) | 1993 | Pierre d'Angle | 10.000 | 10.000 | -- |
| b. Rue d'Anderlecht 48, Bruxelles | 1995 | Source | 15.000 | 4.340 | 5 |
| c. Boulevard Lambertmont 152, Schaerbeek | 1996 | IRIS | 14.000 | 4.000 | 5 |
| d. Rues de l'Ecole 39 et du Niveau 16, Molenbeek | 1996 | A.L.M.K. | 9.000 | 2.900 | 3 |
| Sous total C (financement à charge des partenaires) | | | 48.000 | 21.240 | 13 |
| TOTAL GENERAL DES REALISATIONS (A + B + C) | | | 3.996.000 | 1.612.240 | 83 |

(e) Estimation

[#] Y compris subside CEE.

[*] Y compris participation du propriétaire.

[x] Budget prévu ou montant provisoire (prime Région partiellement liquidée)

ANNEXE 4

PROGRAMME DE TRAVAIL 2006-2007

| IMMEUBLE | OBJET DE LA RENOVATION | COÛT TOTAL (€) | PRIMES ET PARTICIPATIONS (€) | A CHARGE DE RENOVASSISTANCE (€) | LOGEMENTS A CREER |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| A. Entrepris en 2005 | | | | | |
| Rue Saint-Nicolas 16, Nederover-Heembeek | Rénovation d'une maison propriété de Renovassistance | 127 000 | 14 000 | 113 000 | 1 |
| Sous total A | | 127 000 | 14 000 | 113 000 | 4 |
| B. A réaliser en 2006-2007 | | | | | |
| Rue Marie-Christine 103-105, Laeken | Rénovation des étages de l'immeuble | 240 000 | 65 000 | 175 000 | 4 |
| Rue Th. Verhaegen 149-151, Saint-Gilles | Rénovation de l'immeuble | 260 000 | 109 000 | 151 000 | 3 |
| Parvis Notre-Dame 5, Laeken | Rénovation des étages de l'immeuble | 230 000 | 93 000 | 137 000 | 2 |
| Boulevard Lambertmont 35, Schaerbeek | Rénovation des étages de l'immeuble | 225 000 | 70 000 | 155 000 | 3 |
| Rue Portaels 44, Schaerbeek | Rénovation des étages de l'immeuble | 200 000 | 62 000 | 138 000 | 3 |
| Sous total B | | 1 155 000 | 399 000 | 756 000 | 15 |
| Total A + B | | 1 282 000 | 413 000 | 869 000 | 19 |

ANNEXE 5

COUTS DE RENOVATION PAR M²

| PROJET | ANNÉE | COÛT RÉNOVATION | | M ² | €/M ² | | M ² | €/M ² | |
|-----------------|-------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------|----------------|------------------|-----------------|
| | | € | ACTUALISÉ € | | BRUTS | ACTUALISÉS | | NETS HABITABLES | NETS ACTUALISÉS |
| Fleuristes | 1992 | 421 000 | 593 668 | 884 | 672 | 748 | 794 | | |
| Terre-Neuve | 1993 | 387 000 | 519 395 | 826 | 629 | 570 | 911 | | |
| Meersman | 1996 | 241 000 | 315 829 | 600 | 526 | 392 | 806 | | |
| Hollande | 1997 | 253 818 | 333 340 | 495 | 673 | 376 | 887 | | |
| Chée. Bruxelles | 1997 | 105 000 | 137 897 | 297 | 464 | 151 | 913 | | |
| Quai au foin | 1999 | 496 000 | 627 174 | 1058 | 593 | 687 | 913 | | |
| Camusel | 2000 | 49 000 | 59 618 | 66 | 903 | 47 | 1 268 | | |
| Anderlecht | 2000 | 77 000 | 93 686 | 122 | 768 | 87 | 1 077 | | |
| Rempart | 2001 | 293 000 | 332 067 | 525 | 633 | 364 | 912 | | |
| Berthelot | 2003 | 179 600 | 199 122 | 351 | 567 | 173 | 1 151 | | |
| Chevreuril | 2004 | 137 790 | 150 585 | 304 | 495 | 176 | 856 | | |
| Victoire | 2004 | 320 000 | 337 000 | 530 | 636 | 370 | 911 | | |
| Ruche | 2005 | 241 328 | 250 327 | 413,1 | 606 | 260,6 | 961 | | |
| Rue Haute | 2005 | 299 083 | 299 083 | 540 | 554 | 317 | 943 | | |
| Totaux | | 3 500 619 | 4 248 790 | | 623 | | | | |
| Moyennes | | | | | | | 950 | | |

ANNEXE 6

Renovassitance asbl
Bilans comparés au 31 décembre

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Actif | | | | |
| Rénovation rue des Fleuristes | 420.503 | 420.503 | 420.503 | 420.503 |
| Amortissement rue des Fleuristes | (329.281) | (357.315) | (385.349) | (413.383) |
| Rénovation rue Terre-Neuve | 387.268 | 387.268 | 387.268 | 387.268 |
| Amortissement rue Terre-Neuve | (256.006) | (281.824) | (307.642) | (333.460) |
| Rénovation rue de Hollande | 221.691 | 221.691 | 221.691 | 221.691 |
| Amortissement rue de Hollande | (88.676) | (103.455) | (118.234) | (133.013) |
| Rénovation rue Dr De Meersman | 241.110 | 241.110 | 241.110 | 241.110 |
| Amortissement rue Dr De Meersman | (112.518) | (128.592) | (144.666) | (160.740) |
| Rénovation Quai au Foin | 570.951 | 570.951 | 570.951 | 570.951 |
| Amortissement Quai au Foin | (152.254) | (190.317) | (228.380) | (266.443) |
| Rénovation Chée de BXL 64 | 104.395 | 104.395 | 104.395 | 104.395 |
| Amortissement Chée de BXL 64 | (34.798) | (41.758) | (48.718) | (55.678) |
| Chaussée de Wavre | 120.752 | 120.752 | 120.753 | 120.753 |
| Amort Chée de Wavre | (25.590) | (31.988) | (38.386) | (44.784) |
| Rénovation Rue Camusel | 48.794 | 48.794 | 48.794 | 48.794 |
| Amortissement rue Camusel | (6.518) | (9.771) | (13.024) | (16.277) |
| Rénovation Rue d'Anderlecht | 77.086 | 77.086 | 77.086 | 77.086 |
| Amortissement rue d'Anderlecht | (9.914) | (15.081) | (20.248) | (25.415) |
| Rénovation rue Rempart des Moines | 292.609 | 292.609 | 292.609 | 292.609 |
| Amortissement Rempart des Moines | (38.216) | (57.785) | (77.354) | (96.923) |
| Rénovation rue Berthelot | 29.168 | 181.709 | 181.709 | 181.709 |
| Amortissement rue Berthelot | 0 | (12.114) | (24.228) | (36.342) |
| Rénovation rue de la Victoire | 6.445 | 125.140 | 326.410 | 347.308 |
| Amortissement rue de la Victoire | 0 | 0 | (21.761) | (44.915) |
| Rénovation rue du Chevreuil | 3.501 | 82.811 | 137.263 | 137.263 |
| Amortissement rue du Chevreuil | 0 | 0 | (9.151) | (18.302) |
| Rue St Nicolas | 82.400 | 84.884 | 88.484 | 132.870 |
| Amortissement Rue St Nicolas | 0 | (5.493) | (11.164) | (16.835) |
| Rue de la Prévoyance | 150.000 | 150.000 | 150.000 | 150.000 |
| Amortissement rue de la prévoyance | 0 | (10.000) | (20.000) | (30.000) |
| Rénovation rue Haute | 0 | 2.723 | 12.244 | 290.227 |
| Rénovation rue de la Ruche | 0 | 10.874 | 119.495 | 241.481 |
| Amortissement rue de la Ruche | 0 | 0 | 0 | (16.099) |
| Avenue des Gloires Nationales | 0 | 0 | 1 | 1.288 |
| Rue Marie Christine | 0 | 0 | 0 | 650 |
| Chée de Haecht | 0 | 0 | 0 | 3.388 |
| Rue Théodore Verhaegen | 0 | 0 | 0 | 8.776 |
| TOTAL RENOVATION | 2.756.673 | 3.123.300 | 3.500.766 | 3.980.120 |
| TOTAL AMORTISSEMENTS | (1.053.771) | (1.245.493) | (1.468.305) | (1.708.609) |
| Caution | 223 | 223 | 223 | 223 |
| Prêts à Source | 59.494 | 54.536 | 49.579 | 44.621 |
| Prêts à des ASBL (12/98=IRIS) | 56.768 | 52.038 | 47.307 | 42.576 |
| Charges à reporter | 3.919 | 2.836 | 4.112 | 5.082 |
| Produits acquis | 13.707 | 10.295 | 11.021 | 0 |
| Clients | 0 | 0 | 175 | 76.742 |
| Actions et parts | 27.330 | 27.889 | 28.350 | 28.818 |
| Livret de dépôt | 29.055 | 51.011 | 10.188 | 59.303 |
| Triodos | 487.850 | 631.557 | 578.361 | 326.969 |
| Banque | 79.514 | 69.365 | 96.544 | 143.599 |
| | 2.460.762 | 2.777.557 | 2.858.321 | 2.999.444 |

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Passif | | | | |
| Patrimoine de départ | 115.505 | 211.907 | 247.156 | 230.764 |
| Primes rénov. rue des Fleuristes | 194.907 | 194.907 | 194.907 | 194.907 |
| reprise (1/15) primes r. d. Fleuristes | (142.701) | (155.752) | (168.804) | (181.856) |
| Primes rénov. rue Terre-Neuve | 144.636 | 144.636 | 144.636 | 144.636 |
| reprise (1/15) primes rue Terre-Neuve | (88.838) | (98.138) | (107.438) | (116.737) |
| Primes RB / Subs. CEE rue de Hollande | 187.462 | 187.462 | 187.462 | 187.462 |
| reprise (1/15) primes r. d. Hollande | (74.985) | (87.482) | (99.979) | (112.476) |
| Primes RB / Subs. CEE rue De Meersman | 215.995 | 215.995 | 215.995 | 215.995 |
| reprise (1/15) primes r. De Meersman | (100.798) | (115.198) | (129.598) | (143.998) |
| Primes et Subsidés Quai au Foin | 289.591 | 289.591 | 289.591 | 289.591 |
| reprise (1/15) primes Quai au Foin | (77.224) | (96.530) | (115.836) | (135.142) |
| Primes et Subsidés Chée de BXL | 29.464 | 29.464 | 29.464 | 29.464 |
| reprise (1/15) primes Chée de BXL | (9.821) | (11.785) | (13.749) | (15.713) |
| Primes rue Camusel | 14.492 | 18.317 | 18.317 | 18.317 |
| reprise primes rue Camusel | (1.484) | (2.616) | (3.924) | (5.232) |
| Primes et subsides rue d'Anderlecht | 18.317 | 21.829 | 21.829 | 21.829 |
| reprise (1/15) primes rue d'Anderlecht | (1.308) | (3.049) | (4.614) | (6.178) |
| Primes et subsides Remparts des M | 143.009 | 172.483 | 172.483 | 172.483 |
| reprise (1/15) primes Remparts des | (17.589) | (29.504) | (41.419) | (53.334) |
| Primes rue Berthelot | 19.038 | 47.596 | 47.596 | 47.596 |
| Amortissement primes Berthelot | 0 | (3.173) | (6.346) | (9.519) |
| Donation rue St Nicolas | 73.000 | 75.484 | 74.884 | 74.884 |
| Amortissement donation St Nicolas | 0 | (4.867) | (9.911) | (14.912) |
| Donation rue de la Prévoyance | 39.548 | 39.548 | 39.548 | 39.548 |
| Amortissement donation Prévoyance | 0 | (2.637) | (5.274) | (7.911) |
| Primes rue du Chevreuil | 0 | 0 | 43.022 | 43.022 |
| reprise (1/15) primes Chevreuil | 0 | 0 | (2.868) | (5.736) |
| Primes rue de la Victoire | 0 | 0 | 0 | 75.262 |
| reprise (1/15) primes rue de la Victoire | 0 | 0 | 0 | (5.018) |
| Primes rue Haute | 0 | 0 | 0 | 76.249 |
| Primes rue de la Ruche | 0 | 0 | 0 | 70.490 |
| reprise (1/15) primes Ruche | 0 | 0 | 0 | (4.699) |
| TOTAL PRIMES | 1.369.459 | 1.437.312 | 1.479.734 | 1.701.735 |
| TOTAL AMORTISSEMENT | (514.748) | (610.731) | (709.760) | (818.461) |
| Provision pour entretien | 32.476 | 67.721 | 111.053 | 129.834 |
| Emprunts (solde à rembourser) > 1an | 1.297.955 | 1.491.063 | 1.343.959 | 1.500.893 |
| Emprunts (solde à rembourser) < 1an | 0 | 0 | 176.863 | 36.751 |
| Provision pour index à payer | 129.609 | 146.443 | 164.570 | 177.794 |
| Provision précompte sur index | 24.355 | 26.826 | 29.042 | 31.375 |
| Fournisseurs | 0 | 0 | 9.711 | 8.759 |
| Charges à imputer | 6.151 | 7.016 | 5.993 | 0 |
| | | | | |
| | 2.460.762 | 2.777.557 | 2.858.321 | 2.999.444 |

ANNEXE 7

Résultat comparé des exercices 2004 / 2005 Budgets 2005 / 2006

| | | 2004 | 2005 | | 2006 |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| | | 31/12/04 | budget | 31/12/05 | budget |
| | CHARGES | | | | |
| 610 | entretien immeubles | 25 725 | 30 000 | 52 712 | 50 000 |
| 611 | loyer | 29 910 | 31 000 | 38 042 | 42 000 |
| 612 | provisions pour réparations | 43 332 | 57 000 | 18 783 | 35 000 |
| 614 | assurances | 5 914 | 7 000 | 2 225 | 7 000 |
| 615 | cotisations et documents | 98 | 0 | 0 | 0 |
| 615 | précompte immobilier | 19 264 | 20 500 | 23 164 | 25 000 |
| 618 | sous traitant et tiers | 4 859 | 5 000 | 8 557 | 9 000 |
| 630 | amortissements | 222 812 | 239 000 | 240 304 | 270 000 |
| 640 | taxes et autres charges | 0 | 600 | 611 | 620 |
| 650 | charges financières prêts (index) | 23 510 | 25 000 | 42 187 | 35 000 |
| 650 | précompte mobilier | 3 199 | 3 000 | 5 670 | 6 000 |
| | Total des charges | 378 623 | 418 100 | 432 255 | 479 620 |
| | PRODUITS | | | | |
| 701 | loyers reçus | 197 089 | 208 455 | 219 867 | 240 000 |
| 720 | reprises primes rénovation | 99 029 | 108 000 | 108 703 | 124 000 |
| 730 | dons | 90 173 | 15 000 | 39 545 | 15 000 |
| 730 | FRB | 11 859 | 15 000 | 37 602 | 15 000 |
| 740 | produits financiers | 15 723 | 15 000 | 10 146 | 7 500 |
| | Total des produits | 413 873 | 361 455 | 415 863 | 401 500 |
| RESULTATS DE L'EXERCICE | | 35 250 | -56 645 | -16 392 | -78 120 |

ANNEXE 8

Trésorerie 2005

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Trésorerie au 01/01 | 713 443 |
| résultats | -16392 |
| amortissements sur immeubles | 240 304 |
| provision index et PM | 15 557 |
| provision grosse réparations | 18 781 |
| autres provisions | -5 993 |
| régularisation | -952 |
| amortissements primes | -108 701 |
| | |
| Cash flow | 142 604 |
| investissements | -479 354 |
| subsidés reçus | 222 002 |
| Créance | -76 567 |
| remboursement prêts asbl | 9 688 |
| nouveaux prêts | 145 282 |
| remboursement des prêts | -128 460 |
| | 10 051 |
| Trésorerie 31/12 | 558 689 |
| | |
| Variation | -154 754 |
| | |

ANNEXE 9

BUDGET FINANCIER 2006

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Triodos épargne | 298 683 |
| Triodos vue | 28 285 |
| Fortis épargne | 59 303 |
| Fortis vue | 136 188 |
| CBC | 7 411 |
| actions et parts | 28 819 |
| Disponible au 01/01/06 | 558 689 |

| | |
|-------------------|----------------|
| primes | 91 000 |
| loyers reçus | 240 000 |
| dons | 30 000 |
| produit financier | 7 500 |
| Rentrées | 368 500 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| travaux | 445 896 |
| entretien immeuble | 50 000 |
| loyer | 42 000 |
| assurances | 7 000 |
| précompte immobilier | 25 000 |
| sous traitant et tiers | 9 000 |
| taxes et autres charges | 620 |
| charges financières payées | 14 000 |
| précomptes mobilier | 6 000 |
| Paiements | 599 516 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| Disponible bancaire | 327 673 |
|----------------------------|----------------|

| | |
|----------------------------------|---------------|
| rue Marie Christine | 55 000 |
| rue Théodore Verhaegen | 45 000 |
| Prorata primes à recevoir | 80 000 |

| | |
|--------------|----------------|
| Total | 407 673 |
|--------------|----------------|

PFP

P. Florent Peterkenne
Rue Auguste Danse, 66
B-1180 Bruxelles

Tél / Fax : +32 (0)2 376.37.78
Email : florent.peterkenne@skynet.be

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
SUR L'EXERCICE DE L'A.S.B.L. RENOVASSISTANCE
CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2005
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES
DU 20 AVRIL 2006**

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes pour l'exercice se clôturant le 31 Décembre 2005, dont le total du bilan s'élève à 2.999.444,13 € et dont le compte de résultats se solde par un excédent dépenses par rapport aux recettes de 16.391,85 €.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 31 Décembre 2005 donnent une image fidèle de la situation financière et des résultats de l'A.S.B.L. Renovassistance.



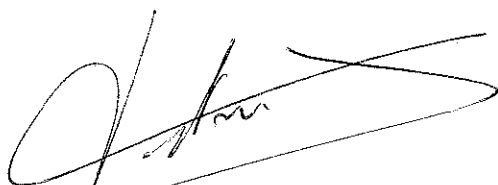
P.F.P.

Attestations complémentaires

Nous complétons notre rapport par l'attestation complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique pour les sociétés.

Bruxelles, le 07 Avril 2006.



P.F. Peterkenne,
Reviser d'entreprise