**RENOVASSISTANCE asbl**

**Rue du Chimiste 34-36 bte 10 - 1070 Bruxelles • tel 02 524 54 30 - fax 02 524 55 16**

*Siège social : Boulevard de la Révision 25 - 1070 Bruxelles*

FORTIS 210 0167267 91 • TRIODOS 523 0403850 17

# RAPPORT ANNUEL 2007

RENOVASSISTANCE

**RENOVASSISTANCE asbl**

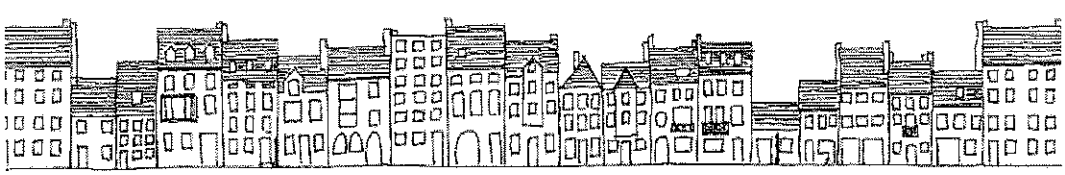
25 Boulevard de la Révision 25, 1070 Bruxelles

N° de personne morale 0434.457.654

# RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE SUR L'EXERCICE 2007

## TABLE DES MATIERES


| | Page |
|---|---|
| Avant-propos | 2 |
| 1. Introduction | 3 |
| 2. Vie du CA | 3 |
| 3. Démarches de notoriété et prospection | 4 |
| 4. Projets à l'étude | 5 |
| 5. Projets terminés et en travaux | 5 |
| 6. Gestion sociale des logements rénovés | 6 |
| 7. Comptabilité et trésorerie | 9 |
| 8. Organisation interne et régime juridique | 11 |
| 9. Relations extérieures | 12 |
| 10 Nouveaux membres et élections statutaires | 13 |
| 11 .Liste de Annexes | 15 |

## SORTIR DE MON TROU

« Elle aimait boire son verre et moi aussi. Quand on n'était pas d'accord c'était la bagarre. Avec la boisson, cela pouvait dégénérer. Et ce fut un jour le cas à cause de mon GSM qu'elle voulait garder sur elle. Pour me défendre j'ai pris un couteau. Cela a mal tourné. Sa mère a appelé la police et j'ai du partir.

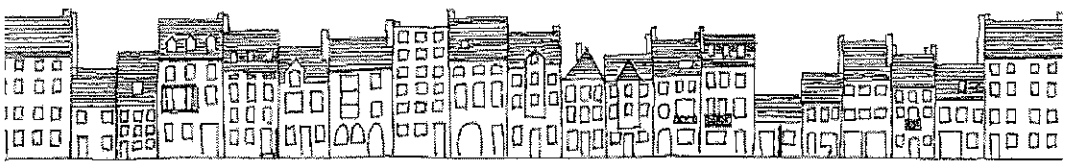
Dans la rue que s'est-il passé ? Là j'ai fait comme tout le monde. J'ai fait la manche et j'allais boire. J'avais mon petit gobelet et de temps en temps je recevais une pièce. Je ne faisais la manche rien que pour boire. Je ne savais plus ce que c'était de manger. L'expérience de la faim, c'est terrible....Je ne m'occupais que de moi. Quand je recevais 20FB, il ne fallait pas que quelqu'un d'autre y touche. C'était ma paye, en quelque sorte....Le soir , j'allais dormir dans les bouches de métro et dans les parcs..... Dans la rue je n'avais plus rien....C'est vraiment très dur d'être dans la rue. Les gens avaient un autre regard sur moi. Et cela c'est parce qu'on ne se lave plus, on ne se change plus, on court sale et dégueulasse. Ou bien on passait à côté de moi sans me regarder ou bien on me regardait drôlement. Parfois on me mettait une ou deux pièces. Les premiers jours où je me suis installé à une petite place pour demander de l'argent, je me sentais un peu gêné. Puis j'avais froid. J'ai aussi pensé à faire une connerie comme une balle dans la tête. Après un certain temps je ne me suis plus posé de question, je me foutais de tout. Dans la rue on se sent vraiment seul. Et cela c'est terrible. »

Après son passage dans différents lieux d'accueil dont le dernier était de trop :

« Non plus jamais, je ne veux retourner là. On nous ouvre la porte mais c'est comme si on n'existait pas. En parlant de mon problème avec un copain du Pivot, il m'a proposé d'habiter avec lui dans une maison supervisée. J'ai d'abord hésité parce que je pensais que sa maison ressemblait aux maisons d'accueil que je connaissais. J'en avais tellement marre de ma vie de vagabond et je me suis décidé d'en parler avec Henri le responsable du Pivot. ... Quand j'ai reçu les clés, Henri m'a demandé : « Qu'est-ce que cela te fait d'avoir un toit ? » J'ai répondu : « Cette fois j'ai un chez moi. Je ne devrai plus rien demander à personne. Je pourrai manger quand je veux » J'avais l'impression de retrouver ma liberté..... Là j'ai commencé à réfléchir en voyant que les personnes me laissaient de côté. Je n'ai pas vraiment arrêté de boire mais j'ai diminué les quantités. Mon appétit est revenu. Les gens reparlaient avec moi. Je ne me sentais plus un clochard. »

Pierre GIELIS *: « Sortir de mon trou »*, Récit recueilli et mis en forme par Danielle Wacquez dans le cadre des projets du Pivot asbl – Etterbeek - Février 2007

Ce témoignage nous montre l'exemple de ce qu'un toit peut apporter outre l'abri, le confort et la chaleur : liberté, appétit, diminution de l'alcoolisme, propreté, estime de soi, autonomie, sociabilité, désir de vivre, dignité...Alors qu'attendons nous ?



# 1. INTRODUCTION

Durant l'exercice 2007, un immeuble a été achevé et deux chantiers ont été ouverts, tandis que deux projets sont en cours de finalisation d'étude.

Des contacts intéressants ont été multipliés et plusieurs démarches de notoriété ont été entreprises, avec un certain succès.

Les comptes cadrent parfaitement avec le budget prévu et démontrent la bonne santé financière de RENOVASSISTANCE. Toutefois, de nouveaux fonds devront être trouvés pour continuer à développer nos actions.

En outre, quelques changements sont intervenus dans la composition du conseil d'administration : un administrateur est entré et un autre est sorti et nous avons changé de Président.

# 2. LA VIE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

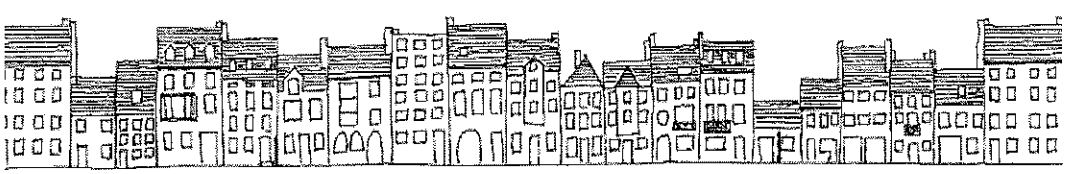
Au cours de l'année, le Conseil d'Administration (9 personnes) s'est réuni onze fois avec un taux de présence particulièrement élevé. De plus à l'occasion de l'approche des 20 ans d'existence de l'association, suite au développement de celle-ci et au renouvellement des membres du CA, ce dernier a souhaité se mettre au vert avec un animateur extérieur pendant deux demi journées pour faire le point et réfléchir à l'avenir.

Lors de cette réflexion, les buts et objectifs ont été réajustés : créer du logement pour les plus démunis (social), abordable financièrement (financier) et de qualité, dans des bâtiments délaissés (technique). L'aspect de la rénovation durable et économe en énergie a également été abordé avec attention. Il en est sorti en pratique une série d'objectifs opérationnels dont les principaux ont été mis en chantier immédiatement.

La composition du Conseil d'Administration a subi plusieurs modifications en 2007. Paul Defawe, qui connaissait RENOVASSISTANCE depuis pratiquement sa naissance a intégré le CA d'abord comme observateur puis comme administrateur.

Lors de l'Assemblée Générale de 2007, notre président Robert De Bauw a exprimé le souhait d'être déchargé de la fonction qu'il exerçait depuis une dizaine d'années, sans pour autant quitter le CA. Que ce soit ici l'occasion de remercier très chaleureusement Robert de toute l'énergie, la compétence, le professionnalisme, l'efficacité et surtout l'humanité dont il a su faire preuve durant tant d'années pour notre ASBL. En septembre le CA a élu Paul Defawe à la présidence. Fin de l'année Ernst Vonhof a remis sa démission pour raisons de santé. Cela ne l'avait cependant pas empêché de participer aux deux demi journées de réflexion sur l'avenir de RENOVASSISTANCE et d'y témoigner de sa large expérience, lui qui a suivi tant de chantiers et cela depuis les premiers jours. Qu'il en soit ici tout particulièrement remercié.

En décembre André Servais a proposé ses services et assiste depuis lors aux réunions du CA en tant qu'observateur.



# 3. DEMARCHES DE NOTORIETE ET PROSPECTION

De multiples occasions ont été saisies pour faire connaître notre action de manière informelle et individuelle ou de manière plus structurée et publique quand c'était possible. Ainsi lors d'une réunion du Cercle des Notaires de la Région, le montage DVD a été présenté et des contacts intéressants ont pu être noués. Le Journal des Médecins a accueilli un article sur notre action. Le dernier concert NATIVITAS à l'église de la Chapelle a permis d'inviter les amis de RENOVASSISTANCE à une soirée culturelle de haut niveau dans un cadre prestigieux rehaussé par une décoration florale de circonstance. Notre action a pu être présentée par une prise de parole de notre président et par des panneaux et feuillets explicatifs. Des contacts ont été pris et ont donné lieu à des réunions ultérieures. Nous remercions NATIVITAS de nous avoir ainsi donné l'occasion de nous faire connaître d'un plus large public.

Lors du colloque du 9 novembre organisé par le Groupe Bethléem Habitat Social, plusieurs administrateurs étaient présents et nos panneaux explicatifs ont pu être déployés.

Des contacts ont eu lieu également avec le Centre Interdiocésain qui gère des biens de congrégations. Plusieurs institutions financières chargées de gestion de fortunes ont aussi été approchées pour les informer de nos services.

En fin d'année il a été décidé d'envoyer un courrier aux amis et connaissances des administrateurs afin de leur faire connaître nos actions et de solliciter leurs dons, prêts ou mise à disposition de biens immobiliers. A cet effet un gros travail de mise à jour de notre fichier a été entamé et le courrier a finalement été adressé en mars 2008.

Deux banderoles bilingues ont été réalisées pour être affichées sur la façade des immeubles en cours de rénovation.

Nous avons été particulièrement honorés par la visite de la Princesse Astrid à l'occasion de l'achèvement de notre projet de la rue Marie-Christine, visite consacrée à une réunion de travail à laquelle étaient représentées la Région de Bruxelles Capitale et la Ville de Bruxelles. Cette réunion a permis à la Princesse de s'informer sur la problématique des logements abandonnés et sur les besoins de logements pour les plus démunis. La Princesse a porté un très vif intérêt à nos objectifs, à nos méthodes de travail et à nos réalisations. Cet événement fut largement couvert par la presse.

Pour marquer les 20 ans de RENOVASSISTANCE il a été décidé de tenir une séance académique et culturelle à l'Hôtel de Ville de Bruxelles le 7 octobre 2008. Nous vous enverrons une invitation en temps opportun mais vous pouvez dès à présent nous faire connaître les noms des personnes que vous souhaitez voir invitées à cette manifestation.

En matière de prospection, chaque réunion du Conseil avait à son ordre du jour l'une ou l'autre proposition. Ainsi une quinzaine d'immeubles ont fait l'objet de visites, rencontres et études de faisabilité. Malheureusement comme l'expérience nous l'a appris, le nombre de projets éligibles est très réduit. Seuls un immeuble privé à

Schaerbeek et un bien communal à Evere restent en piste et pourraient aboutir à des projets concrets en 2008.

Jusqu'à présent il n'a malheureusement pas été possible de trouver des biens pour répondre à l'offre généreuse de deux de nos membres et amis qui s'étaient proposés pour acquérir un bien à rénover par notre ASBL.

# 4. PROJETS A L'ETUDE

## 4.1 Parvis Notre Dame de Laeken, 4 à Laeken

Il s'agit d'une belle et grande maison située à un coin en face de l'Eglise ND de Laeken.

Nous réaliserons un appartement de 2 chambres au premier étage et un duplex de 5 chambres aux deuxième et troisième étages. Le rez-de-chaussée sera occupé par l'ASBL propriétaire de l'immeuble, le « Centre de Ressourcement Spirituel Intercultuel – Maison Jeanne de Lava - Van Quickenborne »

Le permis d'urbanisme a été demandé (obtenu en février 2008) et les appels d'offres ont été envoyés aux entrepreneurs (début de l'année 2008).

## 4.2 Rue Portaels 44 à Schaerbeek

Ce projet que nous avons entrepris en 2006 a pris un retard important à cause de la difficulté que nous avons eue à fournir un dossier complet pour le permis d'urbanisme. En effet la commune nous a demandé de présenter les plans complets de tous les bâtiments existants faisant partie du patrimoine du propriétaire à cet endroit.

Ces plans nous ont finalement été fournis par l'architecte du propriétaire au début 2008 : et les travaux pourront donc probablement commencer au troisième trimestre 2008.

## 4.3 Rue Vandeweyer 41 à Schaerbeek

C'est grâce à la générosité d'un de nos administrateurs que ce projet a vu le jour. En effet après avoir acheté une belle et grande maison, il a conclu avec RENOVASSISTANCE un bail-rénovation de 20 ans.

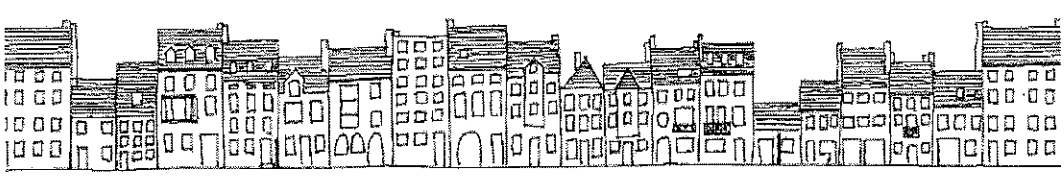
Nous devrions pouvoir y réaliser deux appartements de 2 chambres, un appartement de 3 chambres et un appartement de 5 chambres.

L'étude démarrera dans le courant du premier semestre 2008.

# 5. PROJETS TERMINES ET EN TRAVAUX

## 5.1. Rue Marie-Christine 103-105 à Laeken

C'est le seul chantier achevé en 2007. Il comprend deux appartements à 2 chambres et deux appartements à 1 chambre, situés aux étages d'une agence bancaire propriétaire de l'immeuble. L'inauguration a eu lieu le 26 avril.



### 5.2. Rue Théodore Verhaegen 149-151 à St Gilles

Nous avons eu d'énormes difficultés pour obtenir le permis d'urbanisme car le projet prévoyait une prise de jour (fenêtre) vers le voisin et la commune nous a obligés à signer devant notaire un accord avec ce voisin. C'est donc finalement en octobre 2007 que le chantier a démarré. Après rénovation, cet immeuble offrira deux appartements de 2 chambres et un de 3 chambres. La fin des travaux est prévue en septembre 2008.

### 5.3. Boulevard Lambermont, 35 à Schaerbeek

Nous avons pris en location les étages de cette belle maison, propriété de l'Institut Technique Cardinal Mercier. Nous y réaliserons deux appartements de 3 chambres. Les négociations pour l'obtention du permis d'urbanisme nous ont obligé à supprimer une chambre supplémentaire prévue au projet initial.

Les travaux ont commencé en décembre 2007 et devraient se terminer en juillet 2008.

## 6. GESTION SOCIALE DES LOGEMENTS RENOVES

### 6.1 Logements et occupation

En 2007, cinq nouveaux mandats de gestion ont été signés pour des logements à rénover en 2008, portant à 66 le nombre total de logements confiés à « Logement pour Tous » par RENOVASSISTANCE. Il s'agit de 3 appartements (deux de 2 chambres et un de 3 chambres) situés Rue Théodore Verhaegen à Saint Gilles et 2 appartements de 3 chambres situés Bd. Lambermont à Schaerbeek.

Nous avons 61 logements occupés : 10 personnes isolés, 24 femmes seules avec enfants, 4 hommes seuls avec enfants, 22 couples avec enfants et une fratrie, soit 243 personnes dont 151 enfants.

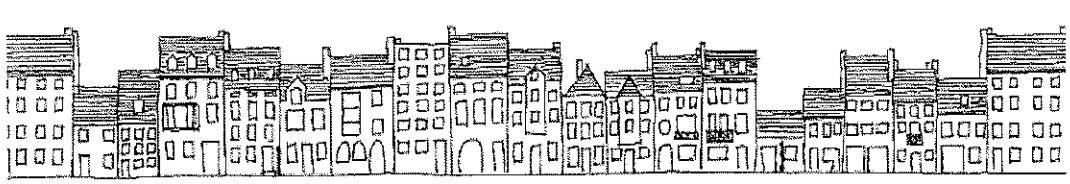
Les ménages tirent leurs ressources à 34% du travail, 13 % du chômage, 38% du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 15 % d'une pension, d'une allocation de handicapé ou d'autres ressources.

Le loyer moyen pour un appartement une chambre est de 285 €, pour un appartement de deux chambres 310 €, pour un appartement de 3 chambres 418 € et pour un appartement de 4 chambres 489 €.

Grâce à une meilleure subsidiation des AIS (Agences Immobilières Sociales) par la Région de Bruxelles Capitale, RENOVASSISTANCE pourra compter pour les nouveaux logements sur des loyers plus élevés sans que les locataires n'aient à en souffrir : cela nous permet dès à présent de faire des propositions un peu plus attractives aux propriétaires qui souhaitent nous confier leur bien.

### 6.2 Départs et mutations en 2007

Cinq appartements se sont libérés en 2007 : un appartement de 1 chambre et quatre appartements de 3 chambres.



Deux départs résultent d'un préavis donné par Logement pour Tous en fin de bail en raison des tensions continues entre les locataires : après avoir essayé en vain la conciliation pendant plusieurs années, nous avons estimé ces renons nécessaires pour pacifier l'immeuble. Il n'y a pas eu de contestation importante de la part des locataires.

Un appartement s'est libéré suite au décès du locataire.

Les deux autres départs sont intervenus à l'initiative des locataires qui ont réussi à acquérir leur propre logement.

Il n'y a eu aucune mutation en 2007.

### 6.3 Education au logement et réunions de locataires

Suite à une longue maladie d'un membre du personnel, LpT, n'a pu réaliser qu'une seule réunion de locataires en 2007.

Pour 2008, LpT envisage de travailler suivant deux nouveaux axes :

*Axe collectif* : organisation de réunions de locataires dans les immeubles qui posent des problèmes au niveau de la gestion des communs (propreté, encombrants, ...). L'objectif est de mieux responsabiliser les locataires dans la recherche et l'application de solutions.

*Axe individuel* : à chaque nouveau locataire, on remettra une « farde d'accueil » un mois après l'entrée. Cette farde contient des fiches simples présentant un ensemble de conseils pour une occupation du logement économe et respectueuse de l'environnement. Après trois mois, un suivi des consommations gaz, électricité et eau sera proposé. Pour la suite, les interventions seront faites au cas par cas suivant les problèmes constatés.

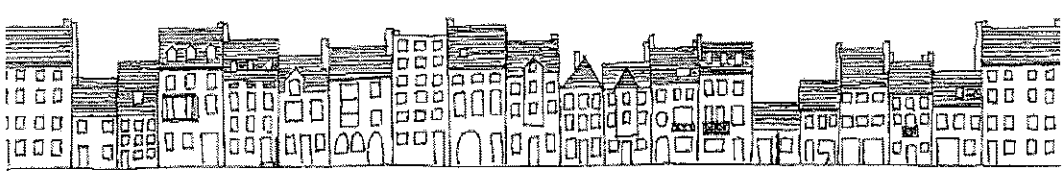
### 6.4 Collaboration avec le CIRE : « l'épargne Collective Solidaire »

En juin 2006, 25 familles se sont regroupées à l'initiative du CIRE (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) pour se soutenir dans leur effort d'acquisition d'un logement individuel. Les membres constituent une épargne collective en versant chacun chaque mois la somme de 75 € dans un pot commun. L'objectif est de constituer un capital suffisant pour rassembler ou compléter l'acompte nécessaire lors de l'achat d'un logement. Le Fonds du Logement accorde, suivant la capacité de remboursement de chaque famille, un prêt hypothécaire en y incluant le montant de l'acompte. Ce montant est alors de nouveau disponible pour un autre membre.

Le CIRE offre l'encadrement collectif du projet (organisation de réunions tous les 2 mois, information sur différents thèmes qui ont trait à l'achat, information et formation des accompagnateurs) tandis que plusieurs associations (dont « Logement pour Tous ») soutiennent les familles dans leurs recherches et leurs démarches auprès du Fonds du Logement.

L'intérêt de cette démarche est multiple :

- elle permet à des familles d'acquérir leur propre logement malgré des revenus modérés



- elle libère des logements et réduit ainsi le temps d'attente pour d'autres candidats-locataires
- elle contribue à l'amélioration de la qualité du logement à Bruxelles
- elle permet d'éviter des mutations lorsque la configuration familiale ne correspond plus à la taille du logement

Neuf locataires de Logement pour Tous (dont six occupent un logement de RENOVASSISTANCE) participent au projet. Durant cette année, 7 familles sur les 25 du groupe ont ainsi acquis un logement ; 3 de ces familles étaient locataires de Logement pour Tous.

La principale difficulté est de trouver un logement à un prix compatible avec les seuils du Fond du Logement. Ainsi, sur les sept familles qui ont acquis un logement en 2007, seulement trois l'ont trouvé à Bruxelles. Les autres se sont tournées vers la Wallonie. Le prix de leur logement se situait entre 92.000 et 170.000 €.

## 6.5 Créances locatives en 2007

*Créances locatives supérieures à 1 mois de loyer*

La hausse importante constatée en 2006 a été endiguée. La somme de ces créances se montait au 31 décembre 2007 à 8.696 €, soit 3,11 % du montant annuel de loyers payés contre 10.706 € et 4,4 % en 2006. Ce montant concerne 4 locataires. Deux de ces locataires ont une créance supérieure à deux mois, deux une créance inférieure à deux mois. Un plan d'apurement a été établi avec chaque locataire. Toutefois, deux actions en justice ont été entreprises et pour une des deux nous avons été tout près d'exécuter le jugement. Finalement la totalité de cette créance s'élevant à 2.247 € a été remboursée début 2008 grâce à une intervention du CPAS de Bruxelles. Pour mémoire, la créance d'un seul locataire se monte à 5.285 €. Il s'agit d'une situation particulière déjà évoquée l'année dernière et qui devrait se résorber progressivement dans les prochains mois.

*Créances locatives inférieures à 1 mois de loyer*

Il faut noter une hausse générale de ces créances en 2007. Elle s'explique en partie par quelques décomptes de charges envoyés tardivement en 2007 et qui seront remboursés en 2008.

***Créances locatives comparées***

| | 2005 | | | 2006 | | | 2007 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nbr. Locat | Euros | % | Nbr. Locata | Euros | % | Nbr. Locat | Euros | % |
| **Créances > à 1 mois** | 3 | 5 639.30 € | 2.4 | 10 | 10 706.54 € | 4.4 | 4 | 8 696.27 € | 3.1 |
| **Créances < à 1 mois** | 19 | 1 480.47 € | 0.6 | 15 | 1 580.20 € | 0.6 | 22 | 2 876.37 € | 1 |
| | | | | | | | | | |
| **Créances totales** | 22 | 7 119.77 € | 3 | 25 | 12 286.74 € | 5 | 26 | 11 572.64 € | 4.1 |

*Qu'en penser ?*

Il peut arriver que certains locataires aient des difficultés à gérer leur budget : en général, si le problème est constaté à temps, on peut y remédier.

Mais nous devons répéter ici ce que nous écrivions déjà l'an dernier : les locataires sont de plus en plus nombreux à être confrontés à des difficultés insurmontables. N'importe quel changement dans la situation familiale (divorce, cohabitation, garde des enfants ...) peut entraîner une rupture dans la perception des allocations ; la hausse incessante des prix ne leur facilite pas non plus la vie. Notre situation de bailleur social nous conduit à jouer malgré nous le rôle de banquier : un crédit à Logement pour Tous est évidemment plus économique que tout autre emprunt ailleurs.

Ce constat plaide pour une vraie révision des minima sociaux. En effet, même avec les loyers que nous proposons, il n'est pas simple de boucler le budget pour un isolé qui dispose de 683,95 € par mois ou pour une famille qui en aura 911,93 €.

# 7. COMPTABILITE ET TRESORERIE

## 7.1 Règles d'évaluation

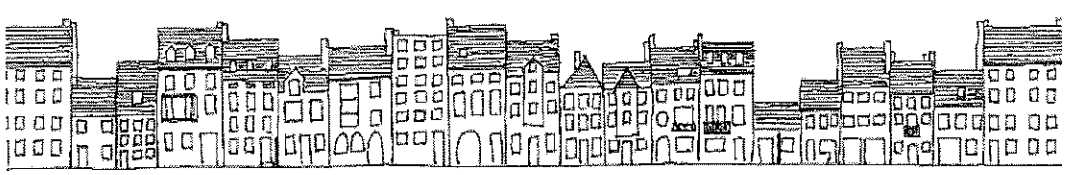
L'an dernier, le Réviseur nous a demandé de joindre au bilan 2007 un texte définissant les règles d'évaluation à observer dans l'établissement du bilan : il fallait fixer celles-ci et s'y tenir d'un exercice à l'autre.

La réflexion autour de ces règles d'évaluation nous a conduit à revoir certaines pratiques qui s'avéraient peu adaptées à notre activité. La lecture des derniers rapports montre d'ailleurs que ces règles ont déjà posé quelques questions dans le passé.

Nous avons donc élaboré un texte que nous avons appelé « Règles d'évaluations » qui a été adopté par notre conseil d'administration et que nous joignons en annexe. (annexe 8)

Deux changements importants ont été apportés en 2007 :

- Nous ne faisons plus d'amortissement sur la valeur des immeubles qui sont la propriété de **RENOVASSISTANCE** : cet amortissement n'offre aucun intérêt fiscal et nous estimons que la valeur d'un immeuble ne diminue pas avec le temps, contrairement à d'autres biens comme du mobilier ou des ordinateurs. Cette pratique se réfère à un article du « Nouveau Régime Comptable des Grandes ASBL » : « Une règle d'évaluation particulière permet de ne pas amortir une immobilisation corporelle lorsque celle-ci conserve sa valeur ou sa fonctionnalité de façon permanente. L'association peut alors prendre directement en charge du résultat les frais d'entretien et de maintien en état de l'actif concerné »
- Les frais d'entretien sont très difficiles à prévoir, mais notre parc étant relativement important nous estimons aujourd'hui que le poids des biens les plus récents, qui demandent peu de frais, est compensé par celui des biens les plus anciens qui en demandent plus. Nous avons donc abandonné l'idée



de créer une provision distincte pour l'entretien de chaque immeuble, tout en conservant la provision globale déjà constituée. Nous avons fixé des normes claires et applicables sans difficulté d'une année à l'autre, qui sont reprises dans les « Règles d'évaluation » et dans un tableau de frais d'entretien qui sera tenu à jour chaque année.

## 7.2 Bilan 2007

Le bilan 2007 est repris sous la forme habituelle dans le tableau « Bilan comparé au 31 décembre » (annexe 5).

***Actif***

Les immeubles en propriété sont repris à leur valeur d'acquisition. Nous avons noté les valeurs vénales à titre indicatif.

Les liquidités sont importantes mais nécessaires pour pouvoir affronter avec sérénité les projets en cours et futurs (voir 7.4 prévisions financières)

***Passif***

Nous avons un nouveau poste « plus-value de réévaluation », qui reprend les amortissements effectués durant les exercices précédents sur les immeubles qui sont propriété de RENOVASSISTANCE.

## 7.3 Résultat 2007

Voir tableau « Résultat comparé des derniers exercices » (annexe 6).

***Charges***

La provision pour entretien étant jugée suffisante (voir « Règles d'évaluation »), nous n'avons pas fait de dotation à cette provision en 2007. De plus, les dépenses réelles d'entretien (38.795€) sont inférieures à celles des années précédentes et à ce qui avait été prévu au budget.

Il faut noter qu'un poste important des charges (48.684 + 11.042 = 59.726 €) est constitué par les charges financières. Seule une partie de ces charges a été directement payée aux prêteurs (14.991 €) tandis que le solde (44.735 €) reste dans l'ASBL à titre de provision destinées aux remboursements futurs.

***Produits***

Les dons reçus ont encore été importants cette année (100.000 €), ce qui nous permet d'envisager de nouveaux projets avec confiance.

Nos plans de trésorerie sont mieux suivis, ce qui nous a permis de placer à terme une partie de nos avoirs en espèces et donc d'augmenter substantiellement les produits financiers.

***Résultat***

Le bénéfice de 100.565 € est à peu près égal aux dons reçus (100.660 €), ce qui signifie que dans l'ensemble nos prévisions financières tiennent bien la route puisque les recettes équilibrent les dépenses.

*Budget 2008*

Ce budget incorpore aux chiffres de 2007 les suppléments prévisibles en 2008 : il n'y a guère de commentaire à apporter.

### 7.4 Trésorerie 2007

Les délais pouvant exister entre l'adoption d'un projet et sa mise en chantier réelle ainsi que l'apport de nouveaux prêts pour un montant de 140.000 euros font que l'année 2007 se termine avec une trésorerie , nettement supérieure aux prévisions .

Afin de rentabiliser au mieux ces liquidités, une grande partie de celles-ci a été placée à terme pour des durées de 1 à 6 mois.

### 7.5 Budget de trésorerie 2008/2009

Malgré les 4 projets actuellement en cours de réalisation, la période 2008/2009 devrait se terminer avec un surplus de trésorerie. (voir annexe 9)

Il ne faut cependant pas perdre de vue que ce budget tient compte

- d'une prévision de 84.000 euros de dons annuels
- que les dépenses pour travaux aux bâtiments existants seront limitées au 50.000 € annuels prévus

On peut conclure de cette situation que l'ASBL dispose des moyens financiers pour faire face à ses engagements mais doit impérativement en trouver de nouveaux si elle veut développer d'autres projets.

### 7.6. Achat d'immeuble

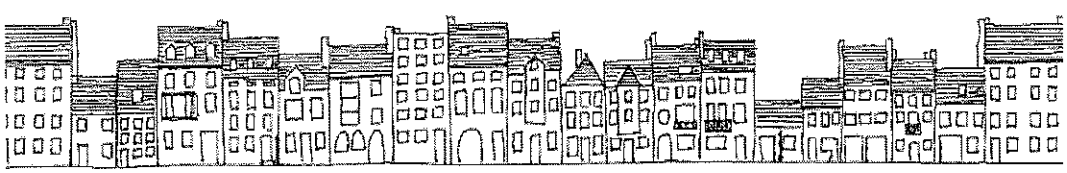
Lors de notre dernière AG, il avait été annoncé que deux immeubles que nous louions et dont les propriétaires souhaitaient se défaire, seraient acquis l'un par un de nos membres, l'autre par l'ASBL. Ces deux transferts de propriété ont été réalisés comme prévu.

Notre patrimoine s'élève donc aujourd'hui à 4 immeubles qui sont une garantie pour nos prêteurs et qui valorisent les travaux de rénovation que nous y avons réalisés.

## 8. ORGANISATION INTERNE ET REGIME JURIDIQUE

Un règlement d'ordre intérieur général, qui détermine le gestionnaire de chaque tâche ainsi que ceux qui y collaborent, a été adopté par le Conseil d'Administration. Ce règlement encadre et complète les règlements financier et technique existants.

La question de transformer l'ASBL en fondation évoquée en avril 2007 a fait l'objet de nombreuses discussions, recherches et réunions. Dès que les détails auront pu être mis au point, nous envisageons de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire qui décidera du passage éventuel du statut d'ASBL à celui d'une Fondation d'Utilité Publique.



# 9. RELATIONS EXTERIEURES

## 9.1 AIS Logement pour Tous

La collaboration de Logement pour Tous qui gère l'occupation et l'entretien de nos logements, est une aide inestimable. Par son expérience et par sa connaissance des besoins des personnes qui habitent nos logements, elle nous apporte des conseils précieux dans l'appréciation des projets proposés, lors des études et en cours de réalisation. LpT nous sous-loue un poste de travail et de l'espace de rangement, et effectue aussi du travail administratif selon une convention signée entre les deux ASBL : cela nous évite d'engager et de gérer notre propre personnel. Robert De Bauw continue à siéger au CA de cette AIS comme représentant de RENOVASSISTANCE et Bernard Cassiers à titre personnel. La présidence du CA, assurée depuis de nombreuses années par Robert De Bauw, a été reprise en septembre 2007 par Bernard Cassiers.

## 9.2 Habitat et humanisme

Suite aux contacts noués avec cette Fondation belge d'origine française, Bernard Cassiers y a été admis comme administrateur à titre personnel. Cela nous permet des échanges de connaissances et d'expériences et pourrait déboucher sur des synergies. La spécificité d'Habitat et Humanisme par rapport à RENOVASSISTANCE est d'envisager des projets de plus vaste envergure que ceux que nous menons actuellement, et son souhait d'avoir des projets dans les trois Régions de la Belgique

## 9.3 Fondation Roi Baudouin

Le compte de projet que la Fondation Roi Baudouin a ouvert en notre faveur récolte toujours des dons importants et nous exprimons à cette fondation nos plus vifs remerciements. Nos administrateurs peuvent suivre en permanence sur Internet la situation de ce compte.

## 9.4 Fonds Georges-Marie Vandermeir

Depuis plusieurs années le Fonds subsidie substantiellement nos études préalables de projet. Au vu de nos bons résultats, le Fonds a marqué à nouveau son accord pour une affectation plus large encore. Nous voulons ici exprimer aux gestionnaires du Fonds toute notre reconnaissance pour leur confiance et leur générosité

## 9.5 Réseau de Financement Alternatif

Suite à notre adhésion de l'année passée à ce réseau, des contacts ont eu lieu. Il est envisagé que notre recherche de prêteurs apparaisse dans leur tableau d'investissements socialement responsables.

## 9.6 Région de Bruxelles Capitale

Notre agréation comme ASBL éligible pour l'obtention de subsides à la rénovation venait à échéance en 2007. Nous avons introduit un dossier de renouvellement d'agréation qui a fait l'objet d'une décision favorable.

Par ailleurs une réunion de travail a eu lieu avec le Ministre Cerexhe au sujet du taux de la TVA.

### 9.7 Fondation Jurgens

Cette fondation, approchée par un de nos administrateurs, a découvert ainsi l'ampleur du problème du logement pour les plus démunis dans la Capitale de l'Europe. Vu la qualité de nos travaux d'amélioration de la qualité des logements elle a décidé de soutenir durant trois années consécutives notre action.

## 10. NOUVEAUX MEMBRES ET ELECTIONS STATUTAIRES

Depuis six mois nous avons invité à notre Conseil d'Administration Monsieur André Servais qui nous a apporté son expérience et ses relations dans le domaine immobilier à Bruxelles : nous proposons son admission comme membre effectif de l'association ainsi que son élection au Conseil d'Administration.

Sont en fin de mandat et rééligibles les administrateurs suivants : Pierre DUPUIS, John SCHULTE , Ludovic VANDEPUTTE et Eliane SIMONS-WAUCQUEZ. Ces administrateurs se présentent à vos suffrages. C'est ici l'occasion de les remercier de tout coeur de leur soutien très actif et il est proposé de les réélire pour 2 ans conformément à l'article 16 des statuts.

Le mandat de réviseur aux comptes, limité à 3 ans, vient à échéance. Monsieur Peterkenne est d'accord de remplir à nouveau cette mission. Nous vous proposons de le désigner comme réviseur aux comptes pour un nouveau mandat de trois ans. Qu'il soit remercié pour sa précieuse collaboration passée et future.

Bruxelles le 12 mars 2008

Le Conseil d'Administration :

Bernard CASSIERS , Vice-président

Philippe CUYLITS

Robert DE BAUW

Paul DEFAWE, Président

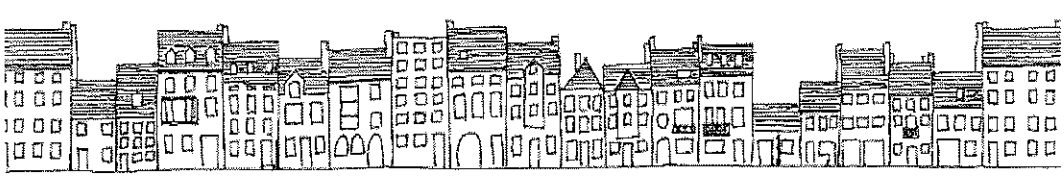
Pierre DUPUIS, Trésorier

Philippe JACQUES DE DIXMUDE

John SCHULTE

Eliane SIMONS-WAUCQUEZ, Secrétaire

Ludovic VANDEPUTTE



# 11. Liste des Annexes

| | |
|---|---|
| Annexe 1 | Statistiques sur les logements et les locataires |
| Annexe 2 | Logements réalisés par RENOVASSISTANCE et occupation |
| Annexe 3 | Synthèse des réalisations |
| Annexe 4 | Programme de travail |
| Annexe 5 | Bilan 2004-2007 |
| Annexe 6 | Résultat 2005-2007 et budget 2008 |
| Annexe 7 | Budget de trésorerie |
| Annexe 8 | Règles d'évaluation |
| Annexe 9 | Rapport du commissaire |

## ANNEXE 1

### Statistiques sur les logements et les locataires

### Types de revenus des locataires (2002-2007)

| | 2002 | | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ressources du ménage | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % |
| Travail | 15 | 35 | 17 | 38 | 16 | 31 | 17 | 31 | 18 | 32 | 21 | 34 |
| Chômage | 7 | 16 | 9 | 20 | 8 | 16 | 8 | 15 | 9 | 16 | 8 | 13 |
| CPAS | 15 | 35 | 12 | 27 | 19 | 37 | 20 | 36 | 21 | 37 | 23 | 38 |
| Mutuelle | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 |
| Pension | 4 | 9 | 5 | 11 | 5 | 10 | 5 | 9 | 4 | 7 | 4 | 7 |
| Allocation Handicapé | 2 | 5 | 1 | 2 | 2 | 4 | 2 | 4 | 2 | 4 | 2 | 3 |
| Autres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 4 | 2 | 4 | 2 | 3 |
| Total | 43 | 100 | 45 | 100 | 51 | 100 | 55 | 100 | 57 | 100 | 61 | 100 |

### Type d'appartement et loyers (2003-2007) (*)

| | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Appartement | Nbr. | Loyers en euros | Nbr. | Loyers en euros | Nbr. | Loyers en euros | Nbr. | Loyers en euros | Nbr. | Loyers en euros |
| 1 chambre | 7 | de 197 à 243 | 10 | de 201 à 309 | 10 | de 205 à 315 | 10 | de 222 à 318 | 12 | de 226 à 326 |
| 2 chambres | 12 | de 222 à 302 | 12 | de 226 à 308 | 14 | de 231 à 315 | 14 | de 236 à 320 | 18 | de 304 à 420 |
| 3 chambres | 19 | de 308 à 402 | 22 | de 314 à 407 | 25 | de 321 à 415 | 25 | de 327 à 445 | 27 | de 418 à 520 |
| 4 chambres | 5 | de 434 à 446 | 5 | de 441 à 455 | 5 | de 453 à 495 | 5 | de 459 à 530 | 6 | de 465 à 540 |
| 5 chambres | 1 | 517 | 1 | 526 | 2 | de 538 à 571 | 2 | de 548 à 582 | 2 | de 563 à 597 |
| 7 chambres | 1 | 687 | 1 | 692 | 1 | 709 | 1 | 790 | 1 | 801 |
| Total | 45 | | 51 | | 57 | | 57 | | 66 | |

(*) Il s'agit des loyers indexés 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.

### Composition des ménages (2002- 2007)

| | 2002 | | 2003 | | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Situation familiale | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % |
| Isolé | 6 | 14 | 7 | 16 | 8 | 16 | 6 | 11 | 8 | 14 | 10 | 16 |
| Couple | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 2 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fraterie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 |
| Femme seule + enfant(s) | 14 | 33 | 14 | 31 | 18 | 35 | 21 | 38 | 22 | 39 | 24 | 39 |
| Homme seul + enfant(s) | 2 | 5 | 2 | 4 | 3 | 6 | 3 | 5 | 2 | 4 | 4 | 7 |
| Couple + enfant(s) | 20 | 47 | 21 | 47 | 21 | 41 | 23 | 42 | 25 | 44 | 22 | 36 |
| Total | 43 | 100 | 45 | 100 | 51 | 100 | 55 | 100 | 57 | 100 | 61 | 100 |

### Logements par commune (2004 – 2007)

| | 2004 | | | | 2005 | | | | 2006 | | | | 2007 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Commune | Nbr. Immeubles | % | Nombre d'appartements | % | Nbr. Immeubles | % | Nombre d'appartements | % | Nbr. Immeubles | % | Nombre d'appartements | % | Nbr. Immeubles | % | Nombre d'appartements | % |
| Bruxelles | 9 | 60 | 34 | 68 | 10 | 59 | 37 | 66 | 12 | 63 | 42 | 69 | 12 | 57 | 42 | 64 |
| Anderlecht | 1 | 7 | 5 | 10 | 1 | 6 | 5 | 9 | 1 | 5 | 5 | 8 | 1 | 5 | 5 | 8 |
| Forest | 2 | 13 | 4 | 8 | 2 | 12 | 4 | 7 | 2 | 11 | 4 | 7 | 2 | 10 | 4 | 6 |
| St. Gilles | 2 | 13 | 6 | 12 | 2 | 12 | 6 | 11 | 2 | 11 | 6 | 10 | 3 | 14 | 9 | 14 |
| Schaerbeek | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 6 | 3 | 5 | 1 | 5 | 3 | 5 | 2 | 10 | 5 | 8 |
| Etterbeek | 1 | 7 | 1 | 2 | 1 | 6 | 1 | 2 | 1 | 5 | 1 | 2 | 1 | 5 | 1 | 2 |
| Total | 15 | 100 | 50 | 100 | 17 | 100 | 56 | 100 | 19 | 100 | 61 | 100 | 21 | 100 | 66 | 100 |

# Annexe 2

## LOGEMENTS REALISES PAR RENOVASSISTANCE, OCCUPATION

(Situation au 31.12.2007)

| 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 (*) | | | | | 5 (#) | 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 | | 3 | 21 |
| 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 |
| Rue Saint-Nicolas 16, Neder-over-Heembeek | | | 1 | | | 1 | 4 |
| Rue Marie-Christine 103-105 | 2 | 2 | | | | | 8 |
| **Sous total A** | **17** | **19** | **22** | **5** | **3** | **62** | **245** |

(*) Gestion par le partenaire – il s'agit de studios

(#) Hors de la gestion LPT, donc non repris en annexe 1 - LPT gère 57 logements de Rénovassistance occupés par 229 personnes

# 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) *(Pierre d'Angle)* | - | - | - | - | - | - | (*) |
| Rue d'Anderlecht 48, Bruxelles *(Source)* | 1 | 1 | 2 | 1 | | 5 | (*) |
| Bd. Lambermont 152, Schaerbeek *(IRIS)* | 1 | 2 | 1 | 1 | | 5 | (*) |
| Rues de l'Ecole 39 et du Niveau 16, Molenbeek *(Union des Locataires Molenbeek Koekelberg)* | | | | 2 | 1 | 3 | (*) |
| **Sous total B** | **2** | **3** | **3** | **4** | **1** | **13** | (*) |
| | | | | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | 17 | 20 | **25** | **9** | **4** | **70** | |

(*) Gestion par le partenaire

# Annexe 3

| RENOVASSISTANCE : SYNTHESE DES REALISATIONS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IMMEUBLE | ANNEE | STATUT ou PARTENAIRE | COUT TOTAL | PRIMES perçues + part propr. | | NOMBRE 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 Hollande 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'Anderlecht 36, Bruxelles | 2000 | bail rénovation 18 ans | 77 000 | 20 000 | | 1 |
| 11. Rue Rempart des Moines 17, Bruxelles | 2001 | emphytéose 30 ans | 293 000 | 143000 | (*) | 3 |
| 12. Rue de la Prévoyance 5, Bruxelles | 2002 | propriété (donation) | 114 000 | 0 | | 3 |
| 13. Rue Berthelot 18, Forest | 2003 | emphytéose 27 ans | 180 000 | 47 000 | | 2 |
| 14. Rue du Chevreuil 2, Bruxelles | 2004 | bail rénovation 18 ans | 138 000 | 43 000 | | 3 |
| 15. Rue de la Victoire 104, Saint-Gilles | 2004 | bail rénovation 22 ans | 320 000 | 71 000 | | 3 |
| 16. Rue de la Ruche 28, Schaerbeek | 2004 | emphytéose 27 ans | 241 000 | 70 000 | | 3 |
| 17. Rue Haute 245, Bruxelles | 2004 | emphytéose 30 ans | 299 000 | 76 000 | | 3 |
| 18. Rue Saint-Nicolas 16, Neder-over-Heembeek | 2005 | propriété (donation) | 132 000 | 14 000 | | 1 |
| 19. Rue Marie-Christine | 2007 | bail rénovation 20 ans | 233 000 | 62 000 | | 4 |
| **Sous total A (financé par Rénovassistance)** | | | **4 144 000** | **1 625 000** | | **66** |

# Annexe 3 (suite)

| RENOVASSISTANCE : SYNTHESE DES REALISATIONS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IMMEUBLE | ANNEE | STATUT ou PARTENAIRE | COUT TOTAL | PRIMES perçues + part propr. | | NOMBRE de LOGEMENTS |
| **B. PROJETS EN COURS de REALISATION (estimations)** | | | | | | |
| 20. Rue Théodore Verhaegen 149-151, Saint-Gilles | 2008 | bail rénovation 20 ans | 348 000 | 110 000 | (*) | 3 |
| 21. Blvd. Lambermont 35, Schaerbeek | 2008 | emphytéose 27 ans | 290 000 | 53 000 | | 2 |
| 22. Rue Portaels 44, Schaerbeek | 2009 | emphytéose 27 ans | 195 000 | 60 000 | | 3 |
| 23. Parvis Notre-Dame 5, Laeken | 2009 | Bail rénovation 25 ans | 292 000 | 68 000 | | 2 |
| 24. Rue Vandeweyer 41, Schaerbeek | 2009 | bail rénovation 22 ans | 478 000 | 160 000 | (*) | 4 |
| **Sous total B (financé par Rénovassistance)** | | | **1 603 000** | **451 000** | | 14 |
| **TOTAL réalisations propres (A + B)** | | | **5 747 000** | **2 076 000** | | 80 |
| **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 Lambermont 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 |

# ANNEXE 4

| RENOVASSISTANCE<br><br>Programme de travail 2008-2009 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| IMMEUBLE | OBJET DE LA RENOVATION | COUT TOTAL | PRIMES ET PARTICIPATIONS | A CHARGE DE RENOVASSISTANCE | LOGEMENTS A CREER |
| | | | | | |
| **A. Entrepris en 2007** | | | | | |
| | | | | | |
| Rue Th. Verhaegen 149-151, Saint-Gilles | Rénovation de l'immeuble | 348 000 | 110 000 | 238 000 | 3 |
| | | | | | |
| Blvd Lambermont 35, Schaerbeek | Rénovation des étages de l'immeuble | 290 000 | 53 000 | 237 000 | 2 |
| | | | | | |
| **Sous total A** | | **638 000** | **163 000** | **475 000** | **5** |
| | | | | | |
| **B. A réaliser en 2008-2009** | | | | | |
| | | | | | |
| Parvis Notre-Dame 5, Laeken | Rénovation des étages de l'immeuble | 292 000 | 68 000 | 224 000 | 2 |
| | | | | | |
| Rue Portaels 44, Schaerbeek | Rénovation des étages de l'immeuble | 195 000 | 60 000 | 135 000 | 3 |
| | | | | | |
| Rue Vandeweyer 41, Schaerbeek | Rénovation de l'immeuble | 478 000 | 160 000 | 318 000 | 4 |
| | | | | | |
| Rue Van Hamme 33, Evere | Rénovation de l'immeuble | 222 000 | 56 000 | 166 000 | 2 |
| | | | | | |
| **Sous total B** | | **1 187 000** | **344 000** | **843 000** | **11** |
| | | | | | |
| **Total A + B** | | **1 825 000** | **507 000** | **1 318 000** | **16** |

# ANNEXE 5

Renovassitance asbl

Bilans comparés au 31 décembre

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Valeur vénale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Actif** | | | | | |
| **Immeubles en propriété** | | | | | |
| Chaussée de Wavre | 120 753 | 120 753 | 120 753 | 120 753 | 280 000 |
| Amort Chée de Wavre | (38 386) | (44 784) | (51 182) | 0 | |
| Rue St Nicolas | | | | 84 284 | 220 000 |
| Rue de la Prévoyance | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 160 000 |
| Amortissement rue de la p | (20 000) | (30 000) | (40 000) | 0 | |
| Avenue des Gloires Natior | 1 | 1 288 | 4 818 | 4 818 | |
| Chaussée de Bruxelles | | | | 210 795 | 250 000 |
| **Total Immeubles** | **212 368** | **197 257** | **184 389** | **570 650** | **910 000** |
| **Rénovations** | | | | | |
| Réno Fleuristes | 420 503 | 420 503 | 420 503 | 420 503 | |
| Amort. Fleuristes | (385 349) | (413 383) | (420 503) | (420 503) | |
| Réno Terre-Neuve | 387 268 | 387 268 | 387 268 | 387 268 | |
| Amort. Terre-Neuve | (307 642) | (333 460) | (359 278) | (387 268) | |
| Réno Hollande | 221 691 | 221 691 | 221 691 | 221 691 | |
| Amort. Hollande | (118 234) | (133 013) | (147 792) | (162 572) | |
| Réno De Meersman | 241 110 | 241 110 | 241 110 | 241 110 | |
| Amort. De Meersman | (144 666) | (160 740) | (176 814) | (192 888) | |
| Réno Quai au Foin | 570 951 | 570 951 | 570 951 | 570 951 | |
| Amort. Quai au Foin | (228 380) | (266 443) | (304 506) | (342 569) | |
| Réno Chée de BXL 64 | 104 395 | 104 395 | 104 395 | 104 395 | |
| Amort. Chée de BXL 64 | (48 718) | (55 678) | (62 638) | (69 598) | |
| Réno St Nicolas | 88 484 | 132 870 | 216 170 | 131 886 | |
| Amort. St Nicolas | (11 164) | (16 835) | (31 298) | (17 585) | |
| Réno Camusel | 48 794 | 48 794 | 48 794 | 48 794 | |
| Amort. Camusel | (13 024) | (16 277) | (19 530) | (22 783) | |
| Réno Rue d'Anderlecht | 77 086 | 77 086 | 77 086 | 77 086 | |
| Amort. rue d'Anderlecht | (20 248) | (25 415) | (30 582) | (35 721) | |
| Réno Rempart | 292 609 | 292 609 | 292 609 | 292 609 | |
| Amort. Rempart | (77 354) | (96 923) | (116 492) | (135 999) | |
| Réno Berthelot | 181 709 | 181 709 | 181 709 | 181 709 | |
| Amort. Berthelot | (24 228) | (36 342) | (48 456) | (60 570) | |
| Réno Victoire | 326 410 | 347 308 | 356 893 | 356 893 | |
| Amort Victoire | (21 761) | (44 915) | (68 913) | (92 706) | |
| Réno Chevreuil | 137 263 | 137 263 | 137 263 | 137 263 | |
| Amort. Chevreuil | (9 151) | (18 302) | (27 453) | (36 604) | |
| Réno Marie Christine | 0 | 650 | 130 198 | 230 893 | |
| Amort. Marie Christine | | | | (15 393) | |
| Réno Haute | 12 244 | 290 227 | 298 522 | 298 005 | |
| Amort. Haute | | | (19 901) | (39 768) | |
| Réno Ruche | 119 495 | 241 481 | 241 481 | 241 481 | |
| Amort. Ruche | 0 | (16 099) | (32 198) | (48 297) | |
| Reno Verhaegen | 0 | 8 776 | 13 324 | 92 323 | |
| Amort. Verhaegen | | | | | |
| Reno Lambermont | | | 4 426 | 12 936 | |
| Amort. Lambermont | | | | | |
| Reno Parvis ND | | | | 11 241 | |
| Amort. Parvis ND | | | | | |
| Reno Poertaels | | | | 4 235 | |
| Amort. Portaels | | | | | |
| Chée de Haecht | 0 | 3 388 | 3 388 | 0 | |
| **TOTAL RENOVATION** | **3 230 012** | **3 708 079** | **3 947 780** | **4 063 270** | |
| **TOTAL AMORTISSEM** | **(1 409 919)** | **(1 633 825)** | **(1 866 353)** | **(2 080 823)** | |
| **DIFFERENCE** | **1 820 093** | **2 074 254** | **2 081 427** | **1 982 448** | |
| Caution | 223 | 223 | 74 | 74 | |
| Prêts à Source | 49 579 | 44 621 | 37 845 | 29 747 | |
| Primes reno à reçevoir | | | | 134 000 | |
| Prêts à IRIS | 47 307 | 42 576 | 39 663 | 33 115 | |
| Charges à reporter | 4 112 | 5 082 | 5 668 | 5 975 | |
| Produits acquis | 11 021 | 0 | 0 | 3 163 | |
| Clients et Créances divers | 175 | 76 742 | 70 580 | | |
| Actions et parts | 28 350 | 28 818 | | | |
| Fortis (vue) | | | | 66 203 | |
| Fortis (livret) | 10 188 | 59 303 | 354 905 | 426 979 | |
| Triodos (terme) | 578 361 | 326 969 | 596 478 | 600 321 | |
| Triodos (vue) | | | | 16 356 | |
| CBC (vue) | | | | 7 287 | |
| triodos (livret) | 96 544 | 143 599 | 83 501 | 24 776 | |
| | **2 858 321** | **2 999 444** | **3 454 532** | **3 901 093** | |

# ANNEXE 5 (suite)

Renovassitance asbl

Bilans comparés au 31 décembre

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|---|---|---|---|
| **Passif** | | | | |
| Patrimoine de départ | 247 156 | 230 764 | 230 764 | 230 764 |
| Moyens permanent reçus en espèces | | | 175 000 | 175 000 |
| Plu-value de réevaluation | | | | 113 687 |
| Résultat reporté ex. préc. | | | (16 539) | (16 539) |
| Résultat de l'exercice | | | | 100 270 |
| **Sous-total** | **247 156** | **230 764** | **389 225** | **603 183** |
| Primes rénov. rue des Fleuristes | 194 907 | 194 907 | 194 907 | 194 907 |
| reprise (1/15) primes r. d. Fleuriste | (168 804) | (181 856) | (194 907) | (194 907) |
| Primes rénov. rue Terre-Neuve | 144 636 | 144 636 | 144 636 | 144 636 |
| reprise (1/15) primes rue Terre-Ne | (107 438) | (116 737) | (126 038) | (144 636) |
| Primes RB / Subs. CEE rue de Ho | 187 462 | 187 462 | 187 462 | 187 462 |
| reprise (1/15) primes r. d. Hollande | (99 979) | (112 476) | (124 973) | (137 470) |
| Primes RB / Subs. CEE rue De Me | 215 995 | 215 995 | 215 995 | 215 995 |
| reprise (1/15) primes r. De Meersn | (129 598) | (143 998) | (158 398) | (172 797) |
| Primes et Subsides Quai au Foin | 289 591 | 289 591 | 289 591 | 289 591 |
| reprise (1/15) primes Quai au Foin | (115 836) | (135 142) | (154 448) | (173 754) |
| Primes et Subsides Chée de BXL | 29 464 | 29 464 | 29 464 | 29 464 |
| reprise (1/15) primes Chée de BXL | (13 749) | (15 713) | (17 677) | (19 642) |
| Primes rue Camusel | 18 317 | 18 317 | 18 317 | 18 317 |
| reprise primes rue Camusel | (3 924) | (5 232) | (6 540) | (7 761) |
| Primes et subsides rue d'Anderlec | 21 829 | 21 829 | 21 829 | 21 829 |
| reprise (1/15) primes rue d'Anderle | (4 614) | (6 178) | (7 744) | (9 199) |
| Primes et subsides Remparts des | 172 483 | 172 483 | 172 483 | 172 483 |
| reprise (1/15) primes Remparts de | (41 419) | (53 334) | (65 249) | (76 748) |
| Primes rue Berthelot | 47 596 | 47 596 | 47 596 | 47 596 |
| Amortissement primes Berthelot | (6 346) | (9 519) | (12 692) | (15 865) |
| Donation rue St Nicolas | 74 884 | 74 884 | 88 884 | 88 884 |
| Amortissement donation St Nicolas | (9 911) | (14 912) | (22 009) | (27 935) |
| Donation rue de la Prévoyance | 39 548 | 39 548 | 39 548 | 39 548 |
| Amortissement donation Prévoyan | (5 274) | (7 911) | (10 548) | (13 185) |
| Primes rue du Chevreuil | 43 022 | 43 022 | 43 022 | 43 022 |
| reprise (1/15) primes Chevreuil | (2 868) | (5 736) | (8 604) | (11 472) |
| Primes rue de la Victoire | 0 | 75 262 | 75 263 | 75 263 |
| reprise (1/15) primes rue de la Vict | 0 | (5 018) | (10 036) | (15 054) |
| Primes rue Haute | 0 | 76 249 | 79 892 | 79 892 |
| reprise (1/15) primes rue haute | | | (5 326) | (10 652) |
| Primes rue de la Ruche | 0 | 70 490 | 70 490 | 70 490 |
| reprise (1/15) primes Ruche | 0 | (4 699) | (9 398) | (14 097) |
| Primes Marie Christine | | | 64 285 | 61 585 |
| reprise (1/15) primes Marie Christine | | | | (4 106) |
| Primes Verhaegen | | | | 80 400 |
| Primes Lambermont | | | | 53 600 |
| **TOTAL PRIMES** | **1 479 734** | **1 701 735** | **1 783 665** | **1 914 964** |
| **TOTAL AMORTISSEMENT** | **(709 760)** | **(818 461)** | **(934 587)** | **(1 049 280)** |
| **DIFFERENCE** | **769 974** | **883 274** | **849 078** | **865 683** |
| Provision pour entretien | 111 053 | 129 834 | 157 473 | 157 473 |
| Emprunts > 1an | 1 343 959 | 1 500 893 | 1 664 041 | 1 928 784 |
| Emprunts < 1an | 176 863 | 36 751 | 153 851 | 28 800 |
| Provision pour index à payer | 164 570 | 177 794 | 202 972 | 240 999 |
| Provision précompte sur index | 29 042 | 31 375 | 35 819 | 42 527 |
| Fournisseurs | 9 711 | 8 759 | 2 074 | 33 643 |
| Charges à imputer | 5 993 | | 0 | 0 |
| | | | | |
| | **2 858 321** | **2 999 444** | **3 454 532** | **3 901 092** |

ANNEXE 6

## Résultat comparé des derniers exercices

| Charges | 2005 | 2006 | 2007 | Budget 2007 | Budget 2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| Entretien immeubles | 52 712 | 81 540 | 38 795 | 70 000 | 50 500 |
| Loyers | 38 042 | 32 380 | 38 096 | 36 000 | 43 000 |
| Prov pour réparations | 18 783 | 27 638 | | 29 000 | 0 |
| Assurances | 2 225 | 6 311 | 9 535 | 7 000 | 10 500 |
| Cotisations et documents | | | | | |
| Précomptes immobiliers | 23 164 | 24 817 | 25 818 | 30 000 | 28 500 |
| Sous-traitance et tiers | 8 557 | 7 417 | 9 299 | 12 000 | 10 000 |
| Amortissements | 240 304 | 248 927 | 236 975 | 290 000 | 290 000 |
| Taxes et autres charges | 611 | 688 | 830 | 1 000 | 1 000 |
| Charges financières prêts (index) | 42 187 | 37 256 | 48 684 | 39 000 | 65 000 |
| Précomptes mobiliers | 5 670 | 4 443 | 11 042 | 7 000 | 10 000 |
| Charges exeptionnelles | | | 3 682 | | |
| | | | | | |
| | **432 255** | **471 417** | **422 755** | **521 000** | **508 500** |

| Produits | 2005 | 2006 | 2007 | Budget 2007 | Budget 2008 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| loyers reçus | 219 867 | 251 242 | 272 519 | 263 000 | 300 000 |
| Charges reçues | | | | | |
| Prestations de services | | | | | |
| Subsides privés | | | | | |
| reprise (1/15) primes rénovation | 108 703 | 116 125 | 114 694 | 116 000 | 116 000 |
| Dons | 39 545 | 21 017 | 87 660 | 40 000 | 40 000 |
| FRB | 37 602 | 37 175 | 13 000 | 40 000 | 40 000 |
| Van Bunnen | | 7 620 | 25 | | |
| Recette exposition aquarelles | | 4 595 | 450 | | |
| Subvention Fond Vandermeir | | 4 500 | 5 000 | 4 000 | 4 000 |
| Produits financiers | 10 146 | 12 604 | 29 678 | 12 000 | 35 000 |
| Autres produits | | | | | |
| | | | | | |
| | **415 863** | **454 878** | **523 026** | **475 000** | **535 000** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bénéfice ou perte de l'exercic** | -16 392 | -16 538 | **100 270** | -46 000 | **26 500** |

# ANNEXE 7

## RENOVASSISTANCE asbl

### Budget de Trésorerie

| | 2 008 | 2 009 | Total |
|---|---|---|---|
| disponible au 1er janvier | 1 180 | 518 | 1 180 |
| | | | |
| primes | 0 | 265 | 265 |
| intervention propriétaire | 0 | 0 | 0 |
| loyers immeubles existants | 295 | 304 | 599 |
| loyers nouveaux immeubles | 5 | 45 | 50 |
| dons | 84 | 84 | 168 |
| produits financiers | 35 | 10 | 45 |
| | | | |
| total produits | 419 | 708 | 1 127 |
| travaux | 858 | 840 | 1 698 |
| entretien immeuble | 50 | 52 | 102 |
| loyer | 43 | 44 | 87 |
| assurances | 11 | 11 | 22 |
| précomptes immobiliers | 29 | 29 | 58 |
| sous traitance (lpt) | 8 | 10 | 18 |
| taxes et autres charges | 1 | 1 | 2 |
| charges fin payées | 9 | 9 | 18 |
| precompte mobiliers | 10 | 10 | 20 |
| prêt en cours de rembousement | 0 | 0 | 0 |
| prêt échu dans l'année | 29 | 29 | 58 |
| dette commerciale | 33 | 0 | 33 |
| | | | |
| total charges | 1 081 | 1 035 | 2 116 |
| disponible 31 décmbre | 518 | 191 | 191 |

| | |
|---|---|
| quote part propriétaire à percevoir en 2010 | 40 |
| prime à percevoir 2010 sur travaux 2008 | 186 |
| 2010 :travaux engagés restant à effectuer | 111 |

| | |
|---|---|
| TOTAL | 306 |

# Annexe 8

# Règles d'évaluation

## *1. Valeur d'acquisition*

### A. Valeur d'acquisition à titre onéreux

La valeur d'acquisition d'un bien est égale au prix d'achat.

Sauf exception décidée par le CA, font également partie des frais d'acquisition tout les frais nécessaires pour rendre le bien fonctionnel comme par exemple :

- frais d'installation et de mise en route (pour une machine ou un logiciel informatique)
- droits d'enregistrement et frais de notaire (pour un bien immobilier)
- frais d'architecte et TVA (pour une rénovation)

### B. Valeur d'acquisition à titre gratuit

On détermine une valeur de marché ou, à défaut, une valeur d'usage.

### C. Valeur d'un contrat à long terme

Les contrats qui lient l'association à long terme et les baux emphytéotiques ne sont pas valorisés au bilan.

## *2. Amortissements*

### A. Les immeubles et terrain

Les immeubles et terrains ne sont pas amortis.

Remarque : certains immeubles ont été amortis dans le passé et d'autres pas : nous adoptons dorénavant une politique uniforme pour tous.

### B. Travaux de rénovation

Il s'agit ici des travaux de rénovations liés au contrat de location long terme d'un immeuble ou effectués après l'acquisition de celui-ci.

Ces travaux ainsi que les frais connexes (permis d'urbanisme, frais d'architecte et TVA) sont comptabilisés à l'actif et leur amortissement est prévu en 15 ans à dater de la mise en location des premiers logements.

Si ces travaux font l'objet de subsides ou de primes, les montant de ces subsides ou primes sont inscrits au passif et amortis dans la même durée que les travaux qui leur correspondent.

Remarque : c'est la politique que nous avons toujours adoptée dans le passé.

### C. Le matériel, le mobilier, les machines

Le matériel, le mobilier et les machines sont évalués à leur prix d'acquisition. Ils sont amortis de manière linéaire en 5 ans

### D. Matériel informatique et logiciels

Le matériel informatique et les logiciels sont évalués à leur prix d'acquisition. Ils sont amortis de manière linéaire en 3 ans.

## *3. Dons et legs*

### A. Dons ordinaires en espèces

D'une manière générale, les dons sont imputés en recette dans l'exercice où ils ont été réalisés.

### B. Dons extraordinaires

- Les dons en nature de valeur importante,
- les dons en numéraire qui dépassent 30.000 €,
- les legs (toutes taxes comprises)
- les dons expressément affectés au patrimoine par le donateur

sont directement imputés au bilan en compte 101100 (moyens permanents reçus en espèces).

## *4. Frais d'entretien et Provision pour entretien*

### A. Travaux d'entretien

Tous les travaux d'entretien effectués sur un bien confié ou en pleine propriété sont imputés dans les dépenses de l'exercice où ces travaux ont été effectués. S'ils donnent lieu à une prime, celle-ci est comptabilisée en recette , si possible dans le même exercice.

### B. Provision pour entretien

L'ASBL constitue une provision pour entretien des immeubles :

***Destination***

Cette provision est destinée à permettre à l'ASBL de faire face à un besoin imprévisible et important en matière d'entretien ou de la remise en état locatif d'un immeuble suite à un accident. Il ne s'agit donc pas des entretiens prévisibles et normaux, comme les remplacements d'équipements (chaudières, cuisines) ou les remises en états suite à l'usage locatif ou à la vétusté.

***Montant***

Le montant de la provision sera égal au budget de deux ans de frais d'entretien suivant les critères retenus pour les prévisions budgétaires.

Le budget d'un an de frais d'entretien est fixé à 0.6% de la somme des valeurs de reconstruction des biens.

La valeur de reconstruction d'un bien est fixée au produit de la surface brute par le chiffre de 850 €/M2 à l'indice ABEX de fin 2002 (indice ABEX : 547). Elle est revue chaque année en fonction de la surface des biens en service et de l'évolution de l'indice ABEX.

***Utilisation***

L'utilisation de la provision ou d'une partie de celle-ci est décidée par le Conseil d'Administration.

***Reconstitution***

En cas d'utilisation de la provision ou d'une partie de celle-ci, il sera prélevé dans les exercices qui suivent un montant de 0.3 % de la somme des valeurs de reconstruction jusqu'à retrouver une provision égale à 2 ans de frais d'entretiens prévus, soit 1.2 % de la somme des valeurs de reconstruction.

# Particularités pour l'exercice 2007

## *1. Valeur des immeubles en propriété*

Comme ces immeubles ont été amortis durant les années antérieures, la valeur de l'amortissement est reportée au passif au compte 121000 (plus-value de réévaluation).

## *2. Provision pour frais d'entretiens*

L'objectif est de constituer une provision pour frais d'entretien qui soit égale à deux années d'entretien.

L'évaluation des entretiens à effectuer en 2008 est de **50.000 €**. La provision doit donc atteindre **100.000 €**.

Or la provision constituée les dernières années est largement supérieure : **157.472 €**

Nous ne devons donc pas faire de dotation puisque le montant à atteindre est inférieur au montant existant. La prudence nous impose de ne pas faire de reprise et de laisser donc la provision au niveau où elle se trouve.

F. Florent Peterienne
Rue Auguste Danse, 66
B-1120 Bruxelles

Tél / Fax : +32 (0)2 376.37.28
Email : florent.peterienne@skynet.be

PFP

**RAPPORT DU COMMISSAIRE**
**A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION**
**RENOVASSISTANCE**
**SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007**

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

**Attestation sans réserve des comptes annuels**

Nous avons précédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 Décembre 2007 , établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 3.901.092,30 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 100.270.48 .

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptable raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de l'association en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par l'association 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 clos le 31 Décembre 2007 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'association, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

**Mentions complémentaires**

Le respect par l'association de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif et les fondations, ainsi que des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont 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 le reste, nous n'avons pas à vous signaler d'opérations conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif.

Bruxelles le 2 avril 2008

Pierre Florent Peterkenne
Commissaire