RENOVASSISTANCE asbl

25 Boulevard de la Révision 25, 1070 Bruxelles

N°de personne morale 0434.457.654

RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE du 29 avril 2009

SUR L'EXERCICE 2008

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS		2
1.	INTRODUCTION	3
2.	LA VIE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	4
3.	PROJETS TERMINES ET EN TRAVAUX	5
4.	PROJETS A L'ETUDE	6
5.	GESTION SOCIALE	**Erreur ! Signet non défini.**
6.	COMPTABILITE ET TRESORERIE	9
7.	ORGANISATION ET QUESTIONS INSTITUTIONNELLES	11
8.	NOTORIETE	13
9.	RELATIONS EXTERIEURES	15
10.	NOUVEAUX MEMBRES ET ELECTIONS STATUTAIRES	16
11.	LISTE DES ANNEXES	17

AVANT-PROPOS

Je m'appelle Pierre. Il y a une douzaine d'années, j'achevais mes études supérieures et je découvrais au fond de mon cœur l'immense désir de me donner totalement à Dieu.
Avant d'entrer dans ma communauté religieuse, j'ai voulu régler un petit souci :
« Que faire de cette somme de 100.000 francs héritée de mes grands parents ? »
On m'avait parlé de RENOVASSISTANCE, j'ai signé un contrat de prêt et mon souci s'est envolé.

Aujourd'hui, je me vois obligé de prendre un sérieux recul par rapport à ma vie religieuse, au moins pour un certain temps. Comment démarrer, dans l'immédiat, mon autonomie matérielle ?
Au moment où je me pose cette question, arrive une lettre de RENOVASSISTANCE qui me rappelle mon prêt oublié ainsi que sa valeur, fidèlement indexée depuis douze ans. Voilà qui tombe à pic !

Tandis que mon prêt m'est remboursé, je médite ma chance.
D'abord, je retrouve mon petit héritage valorisé de 30% par l'indexation ... au moment où, autour de moi, tant de personnes voient leurs économies sinistrées par des placements dits « de bon père de famille ».
Ensuite, je réalise, avec joie, que mon petit héritage a bien travaillé : dépensé dans la rénovation d'un appartement pour famille modeste, il me revient totalement, grâce à leur loyer, raisonnable ... mais indexé !

Qu'est-ce que j'aurais pu en faire de mieux ?

Pierre

Témoignage recueilli par Solange

1. INTRODUCTION

Les deux faits les plus marquants de cette année sont sans conteste en octobre l'événement soulignant les 20 ans de RENOVASSISTANCE à l'Hôtel de Ville de Bruxelles et la signature de l'acte créant la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE, fondation d'utilité publique, en novembre.

Le programme de rénovation de logement s'est poursuivi : deux chantiers ont été achevés, tandis qu'un autre a été entamé et que pour trois autres, les études sont finalisées ou en voie de l'être.

Outre la fête anniversaire, de nombreuses démarches ont été menées en vue de promouvoir la notoriété de notre association.

Les comptes sont en équilibre ce qui démontre la bonne santé financière de l'asbl. Il y a lieu de noter une augmentation sensible des prêts.

Le conseil d'administration a accueilli un nouveau membre qui a pris pleinement son rôle dans l'équipe.

2. LA VIE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au cours de l'année, le Conseil d'administration de 10 membres, s'est réuni 11 fois avec un taux de présence de 90%. André Servais qui avait assisté à titre d'information à quelques réunions du Conseil d'Administration a été admis comme administrateur lors de l'Assemblée Générale du 24 avril 2008.

Parmi les projets de rénovation qui ont été évoqués, quinze ont été abandonnés parce qu'ils ne satisfaisaient pas aux critères financiers ou techniques que nous nous sommes fixés. Deux nouveaux projets ont été retenus et leurs études sont clôturées tandis que quatre autres ont été acceptés mais doivent encore être validés et étudiés.

Le Conseil d'Administration a envoyé en avril une lettre d'appel de fonds aux amis de RENOVASSISTANCE repris dans un fichier revu et complété. Le résultat de cet appel est une augmentation significative du nombre des prêts. Par contre, le nombre et le montant des dons enregistrés en 2008 est moins important que celui des exercices précédents.

Dans un but de plus grande transparence, il a été décidé d'envoyer en début d'année, à chacun de nos 70 prêteurs, un relevé indiquant le montant, l'échéance et le cumul d'indexation de son(ses) prêt(s). De même, nous avons mis au point une procédure systématique de remerciement pour les dons.

Le plan financier est un outil essentiel pour pouvoir juger de la faisabilité d'un projet : cet outil a été remis en chantier sur la base des derniers projets réalisés, pour améliorer sa cohérence avec la réalité. L'outil ainsi modifié est devenu encore plus fiable et permet une meilleure comparaison entre les projets.

Pour les gros projets, il arrive qu'une décision ne puisse intervenir sans une étude préalable : dans ce cas des frais d'architecte doivent être engagés et une nouvelle procédure a été mise en place. RENOVASSISTANCE signe d'abord avec le partenaire potentiel (en général le propriétaire du bien) une « lettre d'intention » qui jette les bases de la négociation future entre les deux parties. Si la conclusion de la préétude est positive, les parties s'engagent alors par contrat devant notaire et les frais de la préétude sont inclus dans le coût du projet. Si la conclusion est négative, le projet est abandonné et RENOVASSISTANCE prend à sa charge le coût de la préétude en frais généraux.

Un « mémo technique » définissant les caractéristiques des rénovations que nous entreprenons a été mis au point afin de pouvoir donner à nos architectes une base commune de travail. Ce mémo s'est basé sur divers documents, et a été remanié d'après notre expérience et celle de l'AIS « Logement Pour Tous » (Logement Pour Tous) .

Une démarche d'évaluation par rapport aux objectifs que le CA s'était fixé fin 2007 a été entamée en 2008 : cette démarche devra se prolonger et amener des conclusions opérationnelles en 2009.

3. PROJETS TERMINES OU EN TRAVAUX

Boulevard Lambermont 35 à Schaerbeek

La rénovation de cette belle maison de maître a été inaugurée officiellement le 25 juin 2008. Il convient de tirer un fameux coup de chapeau à l'entrepreneur qui a réalisé ce chantier en à peine plus de 7 mois. Le résultat consiste en deux beaux appartements 3 chambres

Rue Th. Verhaegen 149-151 à St-Gilles

Après les grandes difficultés pour obtenir le permis d'urbanisme, il faut reconnaître que ce chantier n'a pas été une sinécure. Aux difficultés liées à la disposition des lieux et au fait que tous les murs et planchers étaient plus ou moins de travers, il a fallu ajouter pas mal de mauvaises surprises relative à l'état du bâtiment. Mais tout s'est bien terminé et nous avons pu inaugurer les deux appartements 2 chambres et l'appartement 3 chambres fin septembre 2008.

Parvis Notre Dame de Laeken 5 à Laeken

Le chantier de cette belle maison a démarré fin août 2008 et devrait se terminer en avril 2009. A part quelques mauvaises surprises au niveau des planchers et de la corniche tout à fait pourrie, le chantier se déroule bien.

Après rénovation la maison comprendra un appartement 2 chambres et un duplex 5 chambres ; le rez-de-chaussée sera aménagé en salle de réunion pour l'asbl « CRSI Maison Jeanne Delava-Van Quickenborne » qui est propriétaire de l'immeuble.

4. PROJETS A L'ETUDE

Rue Portaels 44 à Laeken

Nous avons accumulé les problèmes sur ce projet commencé en 2006 !

Ce bâtiment comprend un rez-de-chaussée qui reste affecté à l'école et nous louons les trois étages pour y aménager deux appartements de 2 chambres et un de 1 chambre.

Après les difficultés mentionnées dans le précédent rapport, le permis d'urbanisme a finalement été obtenu le 23 juin 2008.

Pour des raisons techniques, le bail emphytéotique signé avec le propriétaire doit être résilié et remplacé par un bail à rénovation de longue durée ce sera chose faite au début 2009.

Les demandes d'offres sont lancées et les travaux devraient débuter au 2ème trimestre 2009.

Rue Vandeweyer 41 à Schaerbeek

Ici aussi, le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu sans difficultés et lenteurs. Suite à l'intervention d'un comité de quartier et à la réunion de concertation, nous avons été obligés de modifier notre projet en supprimant deux chambres. Il resterait un appartement 2 ch, un appartement 3 ch et un duplex 5 chambres

Nous devrions obtenir le permis début 2009 et les travaux devraient être entamés dans le courant de l'année.

Rue de Boetendael 103 à Uccle

Il s'agit d'un petit immeuble à appartements et d'une maison à l'arrière. La propriétaire habite à l'étranger et a convenu de nous confier l'ensemble pour 22 ans. Le bail a été signé le 22 décembre 2008.

Nous devrions pouvoir y réaliser un appartement 1 chambre, un appartement 2 chambres et trois appartements 3 chambres

La demande de permis d'urbanisme sera introduite au début 2009 et, si elle ne traîne pas trop, les travaux pourraient commencer avant la fin de l'année.

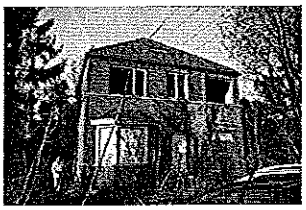
Rue Stuckens 19 à Evere

La commune d'Evere a marqué son accord pour nous confier la rénovation de cette petite maison et interviendra même financièrement. La gestion locative sera confiée à l'Agence Immobilière Sociale Hector Denis, qui est liée à la commune d'Evere.

Il n'est pas possible de diviser cette maison en appartements et elle gardera donc son statut de maison uni-familiale avec quatre chambres.

Avant que le bail ne soit signé avec la commune il faudra encore quelques mois. Notre architecte se mettra alors au travail et en principe le permis d'urbanisme pourra être obtenu fin 2009. Dans ce cas, les travaux démarreront au début de 2010.

Chaussée de Mons 1447 à Anderlecht



Il s'agit d'une maison à quatre façades, située au delà du ring de Bruxelles à l'extrémité de la commune d'Anderlecht, en bordure du site naturel protégé du « Vogelenzang ».

La commune nous la confiera par bail emphytéotique de 35 ans, bail qui devra être signé début 2009.

Nous comptons y réaliser deux appartements 2 chambres. L' étude débutera dès la signature du bail et les travaux devraient commencer en 2010.

Rue Verheyden 121 à Anderlecht

Ce projet avance laborieusement mais, s'il aboutit, il aura le mérite d'être un projet important mené en partenariat entre l'asbl BETHLEEM et RENOVASSISTANCE.

Il s'agit d'un immeuble construit dans les années '50 comme locaux paroissiaux. Après rénovation, il comprendrait deux appartements 1 chambre, un appartement 2 chambres, trois appartements 3 chambres et un appartement 4 chambres

L'architecte a préparé plusieurs avant-projets qui ont permis de définir le programme et de préparer divers plans financiers. Le dernier plan financier doit être présenté au conseil d'administration de Bethléem début 2009. Il n'est pas encore certain que celui-ci marquera son accord, vu le faible rendement financier du projet.

Dans le meilleur des cas, le début des travaux aura lieu dans la deuxième moitié de 2010.

Rue des Chartreux 22 à Bruxelles

Cette maison bruxelloise de 4 étages est occupée au rez-de-chaussée par l'asbl « BABELKOT ».La propriétaire avait initialement l'intention de la vendre et l'asbl espérait que RENOVASSISTANCE puisse la racheter. Finalement, après différents échanges, la propriétaire envisage de signer un bail emphytéotique avec RENOVASSISTANCE pour les étages (qui doivent être entièrement rénovés) en gardant le « BABELKOT » au rez-de-chaussée. La conclusion du bail emphytéotique devrait intervenir vers le milieu de 2009 et les travaux auraient alors lieu en 2010.

5. GESTION SOCIALE

Bilan social

En 2008, deux logements se sont ajoutés aux 66 autres portant à 68 le nombre total de logements confiés à « Logement pour Tous » par Rénovassistance. Il s'agit de 2 appartements (un comportant 1 chambre à coucher et un 5 chambres à coucher) situés Parvis Notre-Dame à Laeken. Ces deux logements sont encore en cours de rénovation et ils seront normalement mis en location à la fin du premier semestre 2009.

Les logements occupés le sont donc par un total de 66 familles (10 isolés, 27 femmes seules avec enfants, 4 hommes seuls avec enfants, 24 couples avec enfants et une fratrie), soit 264 personnes dont 164 enfants.

Les ménages tirent leurs ressources à 32% du travail, 20 % du chômage, 35% du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 13 % d'une pension, d'une allocation de handicapé ou d'autres ressources.

Le loyer moyen pour un appartement une chambre est de 300 €, pour un appartement de deux chambres 336 €, pour un appartement de 3 chambres 446 € et pour un appartement de 4 chambres 512 €.

Grâce à l'action dynamique de Logement Pour Tous, les créances locatives ont diminué en 2008 : elles restent de toute façon à charge de Logement Pour Tous.

Départs et mutations en 2008

Quatre appartements se sont libérés en 2008, un appartement d'une chambre, un appartement de deux chambres et deux appartement de 3 chambres. Un départ résulte d'un préavis donné par Logement pour Tous. Ce préavis a été donné en fin de bail parce que le locataire disposait de revenus supérieurs au revenu d'admission dans le logement social. Deux départs s'expliquent par l'acquisition d'un logement. Il n'y a eu aucune mutation en 2008.

Collaboration avec le CIRE dans le cadre de « l'Epargne Collective Solidaire »

Depuis juin 2006, 25 familles se sont regroupées à l'initiative du CIRE (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) pour se soutenir dans leur recherche d'acquisition d'un logement individuel. Les familles ont décidé la constitution d'une épargne collective en versant chacune 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 de leur propre 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. L'acompte est alors remboursé et peut servir aux autres familles participantes.

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 certaines associations, dont Logement pour Tous, soutiennent les familles dans leurs recherches, leurs démarches auprès du Fonds du Logement, la visite du logement.

L'intérêt pour Logement pour Tous est multiple :

- Permettre à des familles d'acquérir leur propre logement malgré des revenus modérés
- Libérer des logements pour les familles candidates-locataires dont le temps d'attente est important.
- Contribuer à l'amélioration de la qualité du logement à Bruxelles
- Eviter des mutations pour des familles dont la configuration familiale ne correspond plus à la taille du logement.

Le projet d'épargne collective s'étalant sur deux ans et demi, l'expérience s'est poursuivie en 2008 et s'est clôturé au mois de décembre.

Dans l'ensemble l'expérience a vraiment été positive. Sur les 9 familles locataires à Logement pour Tous qui participaient au projet, 5 ont pu acquérir un logement. Trois ont pu trouver un logement sur la région de Bruxelles et les deux autres ont dû se tourner vers d'autres régions afin de trouver une maison dont le prix dans leur budget.

6. COMPTABILITE ET TRESORERIE

Bilan 2008

Les règles d'évaluations ont été précisées en 2007. Le bilan 2008 suit ces mêmes règles, sans modification.

Actif

Immeubles en propriété : pas d'acquisition ni de vente en 2008

Liquidités importantes pour nous permettre d'affronter les réalisations en cours : ces liquidités sont placées à court terme ou sur livret d'épargne, principalement dans la banque TRIODOS.

Passif

Prêts consentis à l'ASBL : augmentation très importante : + 494.000 €

Réserve pour indexation et réserve pour précompte mobilier : l'index santé a monté de 3.5 % en 2008 , ce qui est nettement plus que les années précédentes : la provision a été augmentée de 70.000 € pour en tenir compte.

Résultat 2008

Charges

Entretien des immeubles : le montant de 79.000 € est plus élevé que celui qui était prévu au budget sur la base de la règle (0.6% de la valeur de reconstruction des immeubles). Il s'agit essentiellement des frais de remise en état (entre deux locations) de quatre appartements rue des Fleuristes et rue Dr De Meersman, dans les premiers immeubles rénovés par RENOVASSISTANCE. Ce dépassement compense le faible montant enregistré en 2007 pour ce poste.

Provision pour réparations : suivant nos règles d'évaluation, la provision doit être supérieure ou égale à deux années d'entretien budgété : comme notre budget d'entretien est de 54.400 €, la provision doit être supérieure ou égale à 108.800 €, ce qui est le cas (provision de 157.473 €). Il n'est donc pas nécessaire de l'augmenter.

Pour les frais généraux, il faut noter deux changements importants survenus en 2008 :
- d'une part, RENOVASSISTANCE loue maintenant un local de bureau et a acheté les meubles qui l'équipent. Ce bureau-salle-de-réunion est attenant aux bureaux de Logement Pour Tous et nous coûte 2.300 €/an.
- d'autre part, la plus grande disponibilité d'un des membres du Conseil d'Administration (qui a pris sa retraite en 2008) a permis de décharger Logement Pour Tous de tout ce qui concerne le secrétariat et la comptabilité. Nous économisons un poste de sous-traitance qui nous coûtait environ 7.000 € chaque année.

Cette économie a été compensée en 2008 par quelques dépenses ponctuelles : les frais d'imprimés pour la fête des 20 ans (largement compensés par les dons reçus à cette occasion) et l'achat de meubles pour équiper le bureau. A noter que nous avons reçu de généreux donateurs : un ordinateur, une imprimante et une machine à photocopier !

En charges exceptionnelles, l'asbl a apporté à la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE une mise de fonds de départ de 10.000€ : cette dépense sera en principe largement compensée par les ressources que l'ASBL tirera dans les années futures de l'existence de la Fondation à ses côtés.

Produits

Les recettes d'exploitation ont été ventilées pour permettre une meilleure lecture de ce poste.
- Les loyers perçus via l'AIS progressent chaque année d'une part à cause de l'indexation des loyers, et d'autre part lors de la mise en service de nouveaux logements.
- La part « abandon de recours » des primes d'assurance est comptée dans les charges des locataires et remboursée par ceux-ci (30 % du montant des primes).
- Remboursement partiel des PI payés : dans certains contrats, RENOVASSISTANCE doit payer le précompte mais peut en récupérer une partie auprès du partenaire lorsque celui-ci a conservé pour lui l'usage d'une partie de l'immeuble (c'est le cas rue de Hollande, Parvis Notre Dame, rue des Gloires Nationales)

Dons directs à l'ASBL : sur les 50.000 € de dons directs, 25.000 € proviennent de prêteurs qui ont demandés que leurs prêts soient convertis en dons (de leur vivant ou à leur décès). Ce chiffre, particulièrement imprévisible, est plus faible que les années précédentes.

Résultat 2008

L'exercice se termine pratiquement en équilibre (bénéfice de 893 €). Nous conservons donc un bon équilibre d'exploitation, qui devrait aller en s'améliorant dans les prochaines années, lorsque les amortissements des premières rénovations se termineront progressivement.

Budget de Trésorerie

Le rapport de l'année passée se clôturait sur une note optimiste tout en attirant l'attention sur le fait que de nouveaux moyens de financement devaient être trouvés pour permettre à l'asbl de développer de nouveaux projets .

Un an après l'optimisme est renforcé.

En effet , vu l'augmentation nette de 494.000 € du montants des prêts consenti à l'asbl, non seulement les projets sont terminés ou en voie de l'être, mais de nouvelles réalisations ont pu être acceptées (Vandeweyer, Boetendael , Stuckens, Mons)

En outre, après réalisation de ces projets, il devrait subsister encore une trésorerie permettant à RENOVASSISTANCE d'aborder le futur avec confiance

Il importe cependant d'attirer l'attention sur le fait que l'augmentation importante et rapide des prêts est le résultat combiné de
- nouvelles opérations de prêts à 5 ans minimum
- prolongation de contrats existants, souvent sur base annuelle avec préavis.

Afin de maintenir un bon ratio entre nos avoirs et nos engagements, il sera probablement nécessaire, dans un futur plus ou moins proche, d'envisager une nouvelle acquisition immobilière. Cela pourrait entre autre, inciter de nouveaux prêteurs à accorder leur confiance à nos projets.

Durant l'année 2008 , étant donné les taux bancaires élevés, nous avons continué à placer à court terme notre trésorerie, ce qui a permis d'atténuer quelque peu l'impact négatif provoqué par l'indexation contractuelle des prêts, particulièrement élevée en 2008

Fin 2008, le Conseil d'Administration a décidé par mesure de précaution de limiter au maximum ses avoirs auprès de Fortis et a transféré chez Triodos le solde des comptes d'épargne et à terme. Une diversification des avoirs auprès de différents organismes bancaires est à l'examen.

En conclusion, la situation financière est saine et autorisera des choix. Il faut cependant rester vigilant pour continuer à garantir nos engagements et assurer le développement de moyens permettant l'adoption de projets ambitieux.

7. ORGANISATION ET QUESTIONS INSTITUTIONNELLES

Organisation interne

Des modifications importantes sont intervenues dans la gestion courante :

Nous avons mis fin, de commun accord avec l'agence immobilière *Logement pour Tous* (Logement Pour Tous), à la convention qui nous liait, en application de laquelle Logement Pour Tous accomplissait pour notre compte des tâches administratives et la comptabilité.

Alors qu'antérieurement nos dossiers et nos archives étaient conservés dans les bureaux de Logement Pour Tous et que le conseil d'administration se réunissait dans ses locaux, nous avons désormais la disposition d'un bureau séparé, situé dans le même immeuble.

Les administrateurs - en particulier le président et le vice-président - assurent désormais toutes les tâches administratives et de comptabilité liées à la gestion de l'association. Ceci permet d'assurer une plus grande transparence dans la gestion et un suivi des dossiers au jour le jour.

Logement Pour Tous continue à assurer gratuitement le suivi des demandes de primes à la rénovation et à l'économie d'énergie. L'aide à l'obtention de ces primes s'intègre dans les missions confiées par la Région de Bruxelles Capitale aux Agences Immobilières Sociales.

FONDATION PRO RENOVASSISTANCE

Nous avons évoqué, lors de notre assemblée générale du 24 avril 2008, la possibilité de transformer notre ASBL en Fondation d'Utilité Publique. Cette question a fait l'objet de nombreuses consultations (notaires, Fondation Roi Baudouin, etc.) et de délibérations approfondies au sein du conseil d'administration, au cours des derniers mois. Ces réflexions ont conduit le conseil d'administration à décider de créer une Fondation d'Utilité Publique sans supprimer l'ASBL .

La FONDATION PRO RENOVASSISTANCE, fondation d'utilité publique, a été constituée le 24 novembre 2008. Elle a été dotée au départ d'un capital de € 10.000, apporté par notre asbl. Sa reconnaissance par Arrêté royal, qui lui accorde la personnalité juridique, est intervenue en janvier 2009.

La fondation servira en quelque sorte de base arrière permettant de financer l'asbl RENOVASSISTANCE. Le cas échéant, elle pourra également soutenir d'autres activités en faveur du logement de personnes ou familles démunies.

L'acte constitutif a désigné comme membres du conseil d'administration : Ludovic Vandeputte (président), Bernard Cassiers (trésorier et délégué à la gestion journalière), Robert De Bauw (secrétaire), Philippe Chevalier, Paul Defawe et Luc Petre. Les statuts prévoient que dans l'avenir, la moitié des administrateurs sera désignée par l'assemblée générale de notre association, l'autre moitié étant renouvelée par cooptation.

L'asbl RENOVASSISTANCE poursuivra ses activités de rénovation de logements. Elle sera en quelque sorte le « bras opérationnel » de la fondation. Les prêts qui lui ont été consentis subsisteront sans modification et seront remboursés par elle, à leur échéance. Elle continuera de percevoir les loyers des logements qu'elle a confiés à Logement pour Tous.

La Fondation introduira une demande d'octroi de l'exonération fiscale en faveur des dons qui lui seraient faits. En attendant l'aboutissement de cette requête, les dons virés à la Fondation Roi Baudouin en faveur du compte de projet que celle-ci à ouvert à RENOVASSISTANCE continueront de bénéficier de cette exonération.

Le tableau de l'annexe 9 donne une vue synthétique des différences et des relations entre l'asbl RENOVASSISTANCE (RA) et la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)

Contrôle des comptes

La loi impose la vérification des comptes des asbl par un réviseur d'entreprise lorsque deux des trois critères suivants sont dépassés :

- nombre de personnes employées > 50
- montant en pied de bilan > 3.125.000 €
- montant des recettes > 6.250.000 €

RENOVASSISTANCE ne dépasse aucun de ces critères et pourrait donc se passer de la vérification par un réviseur. Mais nos statuts prévoient à l'article 21 :
« L'assemblée générale élit un commissaire aux comptes, pour une durée de trois ans. Son mandat est renouvelable »

Nos statuts nous imposent donc un commissaire aux comptes, ce que la jurisprudence actuelle interprète comme un réviseur d'entreprise agréé. Nos statuts sont donc plus sévères que la loi sur les asbl.

Nous avons dans un premier temps songé à modifier nos statuts pour nous permettre d'éviter les frais (relativement importants) d'un contrôle annuel des comptes par un réviseur. Nous y avons cependant renoncé car nous estimons que la confiance accordée par nos membres qui prêtent des sommes importantes à l'asbl doit être soutenue par la transparence de nos comptes et que celle-ci ne peut être garantie que par un contrôle annuel certifié par un réviseur agréé.

Modification statutaire

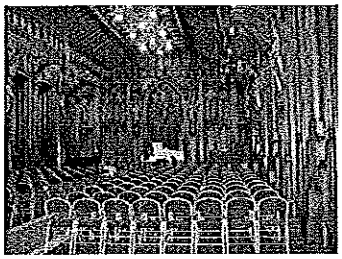
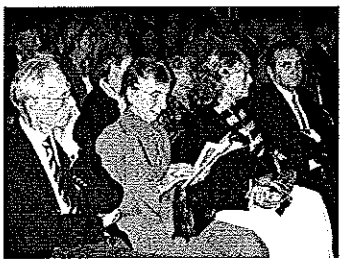
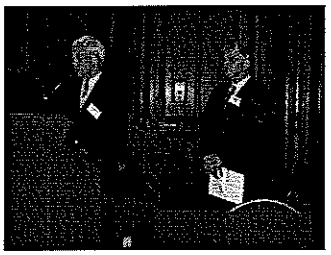
Une assemblée générale extraordinaire est convoquée pour le même jour que l'assemblée ordinaire des membres de notre association, afin d'approuver une modification de l'article 9 des statuts. Il s'agit de porter à 1.000.000 € (au lieu de 500.000 € actuellement) le montant maximum que peut engager le Conseil d'Administration dans un projet ou un achat, sans devoir demander l'autorisation à l'Assemblée Générale. L'évolution des pirx et les nécessités de la rénovation font qu'il arrive en effet de plus en plus souvent qu'un projet approche le montant de 500.000 €.

8. NOTORIETE

Evénements organisés

Fëte des 20 ans

La fête organisée à l'Hotel de Ville de Bruxelles a été un événement mémorable qui a certainement contribué à mieux faire connaître notre action. Cinq cents invitations ont été envoyées et deux cents personnes ont participé à cette festivité à la salle gothique de l'Hôtel de Ville le 7 octobre 2008. Madame Chantal Noël, échevine à la Ville de Bruxelles a ouvert la soirée en présence du Ministre Benoît Cerexhe. Ensuite nous avons écouté le très intéressant apport du professeur Nicolas Bernard sur le thème de « Rénovation sociale et patrimoine privé » ainsi que les prises de parole du Président et du Vice Président qui ont retracé le parcours de l'asbl et jeté un regard sur son avenir. L'ensemble musical Cetra d'Orféo sous la direction de Michel Keustermans agrémenta la soirée de différentes pièces musicales. La réception offerte par la Ville clôtura cet événement dont tous les membres du conseil d'Administration ont reçu des échos très élogieux.

Inaugurations

Suivant une tradition bien établie, nous organisons à chaque fin de chantier une réception pour présenter le projet aux membres, aux personnalités politiques et à la presse. Nous avons ainsi inauguré le projet Lambermont au mois de juin et le projet Th.Verhaegen au mois d'octobre.

Démarches diverses de notoriété

Nous avons saisi de nombreuses occasions pendant cette année pour faire connaître notre action parfois de manière individuelle ou de manière plus structurée et publique quand c'était possible.

Présentation de l'association

A plusieurs reprises le montage DVD a été présenté et commenté :

- à la KBC, lors d'une réunion d'information sur les libéralités et donations en présence d'une quarantaine de personnes, clientes de cette banque.
- à une réunion de l'ARDIC (Association Régionale des Directions et Ingénieurs Communaux) : Les responsables du logement et des régies foncières des communes d'Anderlecht, Etterbeek, Schaerbeek, Uccle, Saint-Josse et Woluwe-Saint-Lambert étaient présents. Après notre présentation il y a eu de nombreuses questions et un projet s'est concrétisé.

Des administrateurs ont suivi au cours de cette année des conférences et colloques :

- au Parlement Bruxellois : « Le problèmes des bâtiments abandonnés »
- à la Fédération des Entreprises de Belgique : colloque sur la collecte de fonds pour le secteur non marchand
- à la journée de la philanthropie organisée par la Fondation Roi Baudouin. Nous y avons contacté individuellement de nombreux participants pour mieux faire connaître notre action.

Demandes d'allocations ou subsides

Nous avons sollicité des demandes de subsides de différents côtés :

- à la Loterie Nationale pour un de nos projets : nous espérons pouvoir vous confirmer en 2009 un subside important qui nous a été annoncé
- à l'United Fund for Belgium.
- Auprès de Nif Trust qui a promis de nous aider également en 2009.
- Auprès de la Fondation Jurgens qui nous a accordé un don important en 2008, comme elle l'avait déjà fait en 2007

Site Internet

Le site a été régulièrement mis à jour et les événements sont annoncés en première page. Dans nos contacts, nous renvoyons très régulièrement à notre site internet qui, avec ses nombreuses photos et les chiffres de chaque réalisation, constitue une mine d'informations qui intéressent beaucoup de nos interlocuteurs. (www.renovassistance.be)

Autres démarches diverses

Tout comme l'année dernière plusieurs institutions financières chargées de gestion de fortunes ont été approchées pour les informer de nos services et quelques responsables de ces institutions étaient présents à notre séance académique et culturelle à l'Hôtel de Ville de Bruxelles le 7 octobre 2008.

Nous avons participé à un concours dans le magazine Financité et notre projet a gagné le Prix de la Solidarité pour la Région de Bruxelles Capitale et pour la Communauté Française.

Notre dépliant édité il y a 7 ans était épuisé : nous y avons apporté quelques mises à jour et l'avons réédité en 2008.

Pour mieux présenter RENOVASSISTANCE dans les petites assemblées, un document qui se situe entre le dépliant et le site a également été rédigé.

Enfin nous avons actuellement des contacts prometteurs avec différentes associations spécialisées dans l'aide à la collecte de fonds :

- Donorinfo
- Association pour une Ethique dans la Recherche de Fonds (AERF)
- Fondation AFA, liée à la FEB

9. RELATIONS EXTERIEURES

AIS Logement pour Tous

L'Agence Immobilière Sociale Logement Pour Tous a été créée il y 12 ans par RENOVASSISTANCE et d'autres associations. Son directeur, Pierre Denis, participe régulièrement aux travaux de notre conseil d'administration, visite les bâtiments qui nous sont proposés et nous donne ses commentaires pour tenir compte au mieux des habitudes et du mode de vie des locataires ainsi que de son expérience de gestionnaire. Il est informé de l'exécution des travaux et Logement Pour Tous introduit pour RENOVASSISTANCE les dossiers de demande de prime auprès de la Région de Bruxelles Capitale. Ultérieurement, Logement Pour Tous prend en charge l'entretien des immeubles.

La représentation de RENOVASSISTANCE au conseil d'administration de l'AIS est restée inchangée.

Habitat et Humanisme

Cette Fondation, au Conseil d'Administration de laquelle Bernard CASSIERS participe à titre personnel, envisage des réalisations de grande ampleur et les finance autrement que RENOVASSISTANCE. Des réflexions communes ont parfois eu lieu et ces liens permettent d'être prêts le jour où une synergie apparaîtra souhaitable entre les deux organisations.

Fondation Roi Baudouin

La Fondation Roi Baudouin (FRB) continue à offrir au profit de nos activités un compte de projet qui permet aux donateurs de bénéficier de l'exonération fiscale. Nous avons également consulté la FRB à l'occasion de la création de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE et ses conseils et encouragements nous ont été particulièrement utiles. Nos plus vifs remerciements pour l'accueil qui nous a toujours été accordé.

FONDS Georges-Marie VANDERMEIR

Nous avons comme l'an passé introduit une demande de subside pour nous permettre de réaliser des pré-études à risque avant signature de bail. Nous tenons à remercier chaleureusement les gestionnaires de ce fonds qui ont si bien compris nos besoins en nous octroyant à nouveau une aide significative.

Réseau de Financement Alternatif (RFA)

Nous sommes membre du RFA depuis 2007 : le RFA mène des études, et lance des actions pour défendre une autre conception de la finance. Nous estimons que notre « contrat de prêt » rentre tout à fait dans ce cadre.

Région de Bruxelles Capitale

Quelques améliorations ont été apportées à la procédure d'octroi des primes. Dans ce domaine, la seule difficulté qui pèse sur le financement de nos projets est que ces primes ne représentent en moyenne que 25% des coûts. Une révision à la hausse du taux d'intervention des primes nous permettrait de réduire la durée des baux, ce qui inciterait davantage les propriétaires à nous confier leur bien.

Les primes à l'Utilisation Rationnelle de l'Energie sont régulièrement sollicitées et obtenues. Le faible montant de ces primes et l'impossibilité pour les logements AIS d'augmenter le montant des loyers en fonction des Performances Energétique des Bâtiments (PEB) nous limitent fortement dans notre souhait de développer une rénovation plus performante sur le plan énergétique.

R.B.D.H.

L'article 23 de la Constitution stipule : "Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

L'asbl Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'habitat/Brusselse Bond voor het Recht op Wonen vzw (RBDH/BBRoW) est un regroupement d'associations qui, chacune sur son terrain, oeuvrent pour la réalisation du droit à l'habitat. Nous sommes membre de RBDH et adhérons à son action

10. NOUVEAUX MEMBRES ET ELECTIONS STATUTAIRES

Sont en fin de mandat et rééligibles les administrateurs suivants : Bernard CASSIERS, Philippe CUYLITS, Robert DE BAUW, Paul DEFAWE et Philippe JACQUES de DIXMUDE. Ces administrateurs se présentent à vos suffrages. C'est l'occasion de les remercier vivement de leur collaboration efficace et humaine à la réalisation de nos objectifs et cela depuis déjà de très nombreuses années pour la plupart. Il est proposé de les réélire pour deux ans conformément à l'article 16 de nos statuts.

Monsieur John SCHULTE, administrateur depuis les premières années, demande à être déchargé de son mandat d'administrateur, tout en restant membre effectif de l'asbl : qu'il soit remercié pour sa grande fidélité et son dévouement pendant tant d'années.

Monsieur Florent PETERKENNE atteindra l'échéance de la retraite au cours de l'année 2009 et ne pourra donc plus exercer sa mission de réviseur pour les comptes 2009. Qu'il reçoive ici l'expression de nos remerciements chaleureux pour son travail et ses bons conseils durant tant d'années. Nous vous proposons de désigner Mr REMON, bien connu de certains administrateurs et enthousiaste pour nous accompagner comme réviseur aux comptes.

Bruxelles le 01 avril 2009

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

André SERVAIS

Eliane SIMONS-WAUCQUEZ, Secrétaire

Ludovic VANDEPUTTE

11. LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Statistiques sur les logements et les locataires
Annexe 2	Logements : caractéristiques et occupations
Annexe 3	Synthèse des réalisations
Annexe 4	Programme de travail
Annexe 5	Tableau statistique des rénovations réalisées
Annexe 6	Bilan
Annexe 7	Résultat
Annexe 8	Budget de trésorerie
Annexe 9	Relations entre asbl et fondation

ANNEXE 1

STATISTIQUES SUR LES LOGEMENTS ET LES LOCATAIRES

Types de revenus des locataires (2003-2008)

	2003		2004		2005		2006		2007		2008	
Ressources du ménage	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Travail	17	38	16	31	17	31	18	32	21	34	21	32
Chômage	9	20	8	16	8	15	9	16	8	13	13	20
CPAS	12	27	19	37	20	36	21	37	23	38	23	35
Mutuelle	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
Pension	5	11	5	10	5	9	4	7	4	7	4	6
Allocation Handicapé	1	2	2	4	2	4	2	4	2	3	2	3
Autres	0	0	0	0	2	4	2	4	2	3	2	3
Total	45	100	51	100	55	100	57	100	61	100	66	100

Type d'appartement et loyers (y compris les appartements en chantier) (*)

	2004		2005		2006		2007		2008	
Appartement	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros
1 chambre	10	de 201 à 309	10	de 205 à 315	10	de 222 à 318	12	de 226 à 326	13	de 235 à 341
2 chambres	12	de 226 à 308	14	de 231 à 315	14	de 236 à 320	18	de 304 à 420	18	de 250 à 421
3 chambres	22	de 314 à 407	25	de 321 à 415	25	de 327 à 445	27	de 418 à 520	27	de 446 à 522
4 chambres	5	de 441 à 455	5	de 453 à 495	5	de 459 à 530	6	de 465 à 540	6	de 512 à 560
5 chambres	1	526	2	de 538 à 571	2	de 548 à 582	2	de 563 à 597	3	de 600 à 618
7 chambres	1	692	1	709	1	790	1	801	1	843
Total	51		57		57		66		68	

(*) 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 (2003- 2008)

	2003		2004		2005		2006		2007		2008	
Situation familiale	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Isolé	7	16	8	16	6	11	8	14	10	16	10	15
Couple	1	2	1	2	2	4	0	0	0	0	0	0
Fraterie	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	2
Femme seule + enfant(s)	14	31	18	35	21	38	22	39	24	39	28	42
Homme seul + enfant(s)	2	4	3	6	3	5	2	4	4	7	4	6
Couple + enfant(s)	21	47	21	41	23	42	25	44	22	36	23	35
Total	45	100	51	100	55	100	57	100	61	100	66	100

Logements par commune (2005 – 2008)

	2005				2006				2007				2008			
Commune	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%
Bruxelles	10	59	37	66	12	63	42	69	12	57	42	64	13	59	44	65
Anderlecht	1	6	5	9	1	5	5	8	1	5	5	8	1	5	5	7
Forest	2	12	4	7	2	11	4	7	2	10	4	6	2	9	4	6
St. Gilles	2	12	6	11	2	11	6	10	3	14	9	14	3	14	9	13
Schaerbeek	1	6	3	5	1	5	3	5	2	10	5	8	2	9	5	7
Etterbeek	1	6	1	2	1	5	1	2	1	5	1	2	1	5	1	1
Total	17	100	56	100	19	100	61	100	21	100	66	100	22	100	68	100

ANNEXE 2

Logements : caractéristiques

code	*adresse*	*commune*	*studio*	*1ch*	*2ch*	*3ch*	*4ch*	*5ch*	*6-8 ch*	*TOTAL*
ANDE	rue d'Anderlecht 36	1000 Bruxelles			1					1
BERT	rue Berthelot 16	1190 Forest				2				2
BRUX	chaussée de Bruxelles 64	1190 Forest		1		1				2
CAMU	rue Camusel 5	1000 Bruxelles			1					1
CHEV	rue du Chevreuil 2	1000 Bruxelles		2		1				3
DEME	rue De Meersman 28	1070 Anderelecht		2	3					5
FLEU	rue des Fleuristes 31	1000 Bruxelles			3	5	1			9
FOIN	Quai au foin 23-25	1000 Bruxelles		2	5			1		8
GLOI	avenue des Gloires Nationales 50	1083 Ganshoren		1						1
HAUT	rue Haute 245	1000 Bruxelles			2			1		3
HOLL	rue de Hollande 74	1060 St Gilles				3				3
LAMB	Bd Lambermont 35	1030 Schaerbeek				2				2
MARI	rue Marie-Christine 103	1020 Laeken		2	2					4
NICO	rue Saint Nicolas 16	1120 N-O-H				1				1
PREV	rue de la Prévoyance 5	1000 Bruxelles		2		1				3
REMP	rue Rempart des Moines 17	1000 Bruxelles					3			3
RUCH	rue de la Ruche 26	1030 Schaerbeek			1	2				3
TN153	rue Terre Neuve 153	1000 Bruxelles	5		1		1			7
TN161	rue Terre Neuve 161	1000 Bruxelles			1	3				4
VERHA	rue Th. Verhaegen 149	1060 St Gilles			2	1				3
VICT	rue de la Victoire 104	1060 St Gilles		1		2				3
WAVR	chaussée de Wavre 602	1040 Etterbeek							1	1
		Totaux	5	13	22	24	5	2	1	72

NB. L'appartement « rue des Gloires Nationales » nous a été donné mais est encore occupé par son propriétaire et n'a pas été rénové : nous ne l'avons donc pas repris dans les tableaux des annexe 3 et 5

ANNEXE 3

Synthèse des réalisations

RENOVASSISTANCE : SYNTHESE DES REALISATIONS						
(1992-2008)						
IMMEUBLE	ANNEE DE MISE EN LOCATION	STATUT ou PARTENAIRE	COUT TOTAL NON INDEXE	PRIMES perçues + part propr.		NOMBRE de LOGEMENTS
			En 1.000 €, montants arrondis			
A REALISATIONS POUR COMPTE PROPRE						
1. Rue des Fleuristes 31, Bruxelles	1992	emphytéose 50 ans	421 000	195 000		9
2. Rue Terre-Neuve 161, Bruxelles	1993	emphytéose 50 ans	387 000	144 000		4
3. Rue Terre-Neuve 153, Bruxelles (studios)	1993	emphytéose 50 ans	(inclus)	(inclus)		7
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	104 000	29 000		2
7. Chaussée de Wavre 602, Etterbeek	1999	propriété	0	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	22 000		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 partielle)	0	0		3
13. Rue Berthelot 18, Forest	2003	emphytéose 27 ans	182 000	48 000		2
14. Rue du Chevreuil 2, Bruxelles	2004	bail rénovation 18 ans	137 000	43 000		3
15. Rue de la Victoire 104, Saint-Gilles	2004	bail rénovation 22 ans	357 000	71 000		3
16. Rue de la Ruche 28, Schaerbeek	2005	emphytéose 27 ans	241 000	70 000		3
17. Rue Haute 245, Bruxelles	2005	emphytéose 30 ans	298 000	76 000		3
18. Rue Saint-Nicolas 16, Neder-over-Heembeek	2006	propriété (donation)	132 000	14 000		1
19. Rue Marie-Christine	2007	bail rénovation 20 ans	231 000	62 000		4
20. Rue Théodore Verhaegen 149-151, Saint-Gilles	2008	bail rénovation 20 ans	381 000	110 000	(*)	3
21. Blvd. Lambermont 35, Schaerbeek	2008	emphytéose 27 ans	301 000	54 000		2
Sous total A (REALISATIONS POUR COMPTE PROPRE)			**4 625 000**	**1 792 000**		**71**
(e) Estimation (#) Y compris subside CEE. (*) Y compris participation du propriétaire						

ANNEXE 3 (suite)

Synthèse des réalisations

RENOVASSISTANCE : SYNTHESE DES REALISATIONS						
(1992-2008)						
IMMEUBLE	ANNEE	STATUT ou PARTENAIRE	COUT TOTAL	PRIMES		NOMBRE de
				perçues + part propr.		LOGEMENTS
			En 1.000 €, montants arrondis			
B. PROJETS EN COURS de REALISATION (estimations)						
22. Rue Portaels 44, Schaerbeek	2010	bail rénovation 30 ans	223 000	62 000		3
23. Parvis Notre-Dame 5, Laeken	2009	bail rénovation 25 ans	291 000	68 000		2
24. Rue Vandeweyer 41, Schaerbeek	2010	bail rénovation 22 ans	455 000	148 000	(*)	3
25. Rue de Boetendael 103, Uccle	2010	bail rénovation 22 ans	515 000	118 000		5
26. Rue Stuckens 19, Evere	2010		200 000	68 000	(*)	1
27. Rue Verheyden 121, Anderlecht	2011		888 000	558 000	(*)	7
28. Chaussée de Mons 1447, Anderlecht	2010		212 000	53 000		2
Sous total B (financé par Rénovassistance)			**2 784 000**	**1 075 000**		**23**
TOTAL réalisations propres (A + B)			**7 608 000**	**2 867 000**		**94**
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**
TOTAL GENERAL DES REALISATIONS (A + B + C)			**7 656 000**	**2 888 240**		**107**
(e) Estimation (#) Y compris subside CEE. (*) Y compris participation du propriétaire						

ANNEXE 4

Programme de travail

IMMEUBLE	OBJET DE LA RENOVATION	COUT TOTAL	PRIMES ET PARTICIPATIONS	A CHARGE DE RENOVASSISTANCE	LOGEMENTS A CREER
A. Entrepris en 2008					
Parvis Notre-Dame 5, Laeken	Rénovation des étages de l'immeuble	291 000	68 000	223 000	2
Sous total A		**291 000**	**68 000**	**223 000**	**2**
B. A réaliser en 2009-2010					
Rue Portaels 44, Schaerbeek	Rénovation des étages de l'immeuble	223 000	62 000	161 000	3
Rue Vandeweyer 41, Schaerbeek	Rénovation de l'immeuble	455 000	148 000	307 000	3
Rue de Boetendael 103, Uccle	Rénovation de l'immeuble	515 000	118 000	397 000	5
Rue Stuckens 19, Evere	Rénovation de l'immeuble	200 000	68 000	132 000	1
Rue Verheyden 121, Anderlecht	Rénovation de l'immeuble	888 000	558 000	330 000	7
Chaussée de Mons 1447, Anderlecht	Rénovation de l'immeuble	212 000	53 000	159 000	2
Sous total B		**2 493 000**	**1 007 000**	**1 486 000**	**21**
Total A + B		**2 784 000**	**1 075 000**	**1 709 000**	**23**

ANNEXE 5

Tableau statistique des rénovations réalisées

	PROJET	ANNÉE	COÛT RÉNOVATION €	COÛT RÉNOVATION ACTUALISÉ €	M² BRUTS	€ PAR M² BRUTS ACTUALISÉS	M² NETS HABITABLES	€ PAR M² NETS ACTUALISÉS
1	**Fleuristes**	1992	420 503	673 386	982	686	748	900
2	**Terre-Neuve**	1993	387 268	590 244	922	640	570	1 036
3	**Meersman**	1996	241 110	358 825	559	642	392	915
4	**Hollande**	1997	221 691	330 633	485	682	376	879
5	**chée Bruxelles**	1997	104 395	153 716	253	608	151	1 018
6	**Quai au foin**	1999	570 951	819 857	971	844	687	1 193
7	**Camusel**	2000	48 794	67 419	66	1 022	47	1 434
8	**Anderlecht**	2000	77 086	104 843	114	920	87	1 205
9	**Rempart**	2001	292 609	385 889	522	739	364	1 060
10	**Berthelot**	2003	181 709	228 782	295	776	173	1 322
11	**Chevreuil**	2004	137 263	170 354	274	622	176	968
12	**Victoire**	2004	356 893	428 395	481	891	370	1 158
13	**Ruche**	2005	241 481	284 457	384	741	261	1 092
14	**Rue Haute**	2005	298 005	338 421	540	627	317	1 068
15	**Rue St-Nicolas**	2006	131 886	147 601	133	1 110	89	1 658
16	**Rue Marie-Christine**	2007	230 893	245 368	315	779	223	1 100
17	**Verhaegen**	2008	380 774	382 425	353	1 083	217	1 762
18	**Lambermont**	2008	301 324	302 630	336	901	187	1 618
	Totaux		**4 624 634**	**6 013 245**				
	Moyennes					**795**		**1 188**
	Actualisation sur la base de l'indice Abex à fin 2008 =			695				
	Les coûts totaux comprennent travaux, architecte, coordinateur sécurité et TVA							

ANNEXE 6

Bilan comparé : ACTIF

	2 005	2 006	2 007	2 008
Immeubles en propriété	**197 257 €**	**184 389 €**	**570 650 €**	**570 650 €**
Chaussée de Wavre	120 753 €	120 753 €	120 753 €	120 753 €
Amort Chée de Wavre	-44 784 €	-51 182 €	0 €	0 €
Rue St Nicolas			84 284 €	84 284 €
Rue de la Prévoyance	150 000 €	150 000 €	150 000 €	150 000 €
Amortissement rue de la Prévoya	-30 000 €	-40 000 €	0 €	0 €
Avenue des Gloires Nationales	1 288 €	4 818 €	4 818 €	4 818 €
Chaussée de Bruxelles			210 795 €	210 795 €
Rénovations : valeur résiduelle	**2 074 254 €**	**2 081 427 €**	**1 982 448 €**	**2 525 833 €**
Total des rénovations	3 708 079 €	3 947 780 €	4 063 270 €	4 861 113 €
Total des amortissements	-1 633 825 €	-1 866 353 €	-2 080 823 €	-2 335 280 €
Créances	**164 162 €**	**148 163 €**	**196 936 €**	**139 330 €**
Créances à + 1an	***87 420 €***	***77 583 €***	***62 936 €***	***48 443 €***
Caution	*223 €*	*74 €*	*74 €*	
Prêts à Source	*44 621 €*	*37 845 €*	*29 747 €*	*24 789 €*
Prêts à IRIS	*42 576 €*	*39 663 €*	*33 115 €*	*23 653 €*
Créances à - 1an	***76 742 €***	***70 580 €***	***134 000 €***	***90 888 €***
Clients	*76 742 €*	*70 580 €*		*1 757 €*
Prêts à Source échéant en 2009				*0 €*
Prêts à IRIS échéant en 2009				*4 731 €*
tion Fonds Vandermeir à recevoir				*4 000 €*
Primes reno à reçevoir			*134 000 €*	*80 400 €*
Disponible	**563 771 €**	**1 040 553 €**	**1 151 059 €**	**1 096 622 €**
Actions et parts	28 818 €			
Fortis (livret)(terme)	59 303 €	354 905 €	426 979 €	0 €
Triodos (terme)	326 969 €	596 478 €	600 321 €	546 000 €
Triodos (livret)	143 599 €	83 501 €	24 776 €	444 780 €
Fortis (vue)			66 203 €	79 770 €
CBC (vue)			7 287 €	7 937 €
Triodos (vue)			16 356 €	9 419 €
FRB				1 210 €
Virements internes				
Charges à reporter	5 082 €	5 668 €	5 975 €	4 244 €
Produits acquis	0 €	0 €	3 163 €	3 262 €
Total ACTIF	**2 999 444 €**	**3 454 532 €**	**3 901 093 €**	**4 332 435 €**

ANNEXE 6 (suite)

Bilan comparé : PASSIF

	2 005	2 006	2 007	2 008
Fonds propres	**360 598 €**	**546 698 €**	**760 656 €**	**761 548 €**
Patrimoine de départ	230 764 €	230 764 €	230 764 €	230 764 €
Moyens permanent reçus en espéces		175 000 €	175 000 €	175 000 €
Plus-value de réevaluation			113 687 €	113 687 €
Résultat reporté ex. préc.		-16 539 €	-16 539 €	83 732 €
Résultat de l'exercice			100 270 €	893 €
Provision pour gros entretiens	129 834 €	157 473 €	157 473 €	157 473 €
Primes : valeur résiduelle	**883 274 €**	**849 078 €**	**865 683 €**	**788 655 €**
primes et subsides reçus	1 701 735 €	1 783 665 €	1 914 964 €	1 944 964 €
amortissements primes et subsides	-818 461 €	-934 587 €	-1 049 280 €	-1 156 308 €
Dettes >1an	**1 710 062 €**	**1 902 832 €**	**2 212 310 €**	**2 765 945 €**
Emprunts > 1an (CBC)	70 000 €	66 000 €	62 440 €	55 226 €
Emprunts particuliers (prêts)	1 430 893 €	1 598 041 €	1 866 344 €	2 357 727 €
échéance > 1an				*1 755 895 €*
Emprunts reconduits avec préavis				*601 832 €*
Provision pour index à payer	177 794 €	202 972 €	240 999 €	300 044 €
Provision précompte sur index	31 375 €	35 819 €	42 527 €	52 949 €
Dettes <1an	**45 510 €**	**155 925 €**	**62 443 €**	**16 284 €**
Emprunts< 1an (CBC)	36 751 €	153 851 €	28 800 €	3 637 €
Emprunts paticuliers à rembourser				2 504 €
Fournisseurs	8 759 €	2 074 €	33 643 €	0 €
Impôts à payer				2 040 €
Cautionnement Corebat				8 104 €
Charges à imputer				
Produits à reporter				
Total PASSIF	**2 999 444 €**	**3 454 532 €**	**3 901 092 €**	**4 332 434 €**

ANNEXE 7

Résultats comparés et budget 2009 : DEPENSES

Imputations	Charges	2 005	2 006	2 007	2 008	Budget 2009
610 010	Entretien immeubles	52 712 €	81 540 €	38 795 €	79 242 €	54 400 €
	Chaussée de Bruxelles				*1 215 €*	
	Rue Dr De Meersman				*8 020 €*	
	Rue des Fleuristes				*58 354 €*	
	Quai au Foin				*6 309 €*	
	Rue de la Victoire				*1 628 €*	
	Autres < 1000 €				*3 716 €*	
611010 et 610020	Loyers et charges (payés aux prop.)	38 042 €	32 380 €	38 096 €	36 269 €	40 000 €
	Prov pour réparations	18 783 €	27 638 €			0 €
611 030	Assurances immeubles	2 225 €	6 311 €	9 535 €	11 203 €	11 500 €
611 020	Précomptes immobiliers	23 164 €	24 817 €	25 818 €	28 928 €	31 000 €
	Frais généraux			8 431 €	9 333 €	6 100 €
614 000	Assurance administrateurs			*1 057 €*	*1 415 €*	*400 €*
612 000	Location bureau				*2 259 €*	*2 500 €*
612 100	Poste, téléphone, internet				*761 €*	*600 €*
612 200	Frais de bureau : founritures, photocop.			*523 €*	*1 174 €*	*1 000 €*
612 300	Matériel et mobilier de bureau				*1 532 €*	*200 €*
615	Cotisations, documents, publications			*155 €*	*883 €*	*900 €*
618000 et 618100	Sous-traitance et tiers	8 557 €	7 417 €	*6 697 €*	*1 309 €*	*500 €*
618 200	Frais AG, inaugurations			868 €	3 236 €	1 000 €
630	Amortissements	240 304 €	248 927 €	236 975 €	254 458 €	280 000 €
640 000	Taxes et autres charges	611 €	688 €	830 €	1 047 €	1 000 €
650 000	Frais bancaires				145 €	150 €
650 010	Intérêt emprunt CBC				3 706 €	3 600 €
651 000	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés			11 042 €	13 602 €	15 000 €
651 100	Index sur prêts (provision)	42 187 €	37 256 €	48 684 €	59 045 €	70 000 €
651 150	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	5 670 €	4 443 €		10 421 €	12 300 €
660	Charges exeptionnelles			3 682 €	10 000 €	
		432 255 €	**471 417 €**	**422 755 €**	**520 636 €**	**526 050 €**

ANNEXE 7 (suite)

Résultats comparés et budget 2009 : RECETTES

	Produits	2 005	2 006	2 007	2 008	Budget 2008	Budget 2009
701010 et 702000	Recettes d'exploitation	219 867 €	251 242 €	272 519 €	304 585 €	300 000 €	335 800 €
701 010	Mandats de gestion LpT				*289 496 €*		*320 000 €*
701 020	Rbt assurances abandons de recours				*3 139 €*		*3 300 €*
701 030	Remboursements partiels PRI				*1 098 €*		*1 500 €*
702 000	Loyer antennes BASE				*10 852 €*		*11 000 €*
730 100	Dons directs à l'ASBL	39 545 €	21 017 €	87 660 €	49 985 €	40 000 €	30 000 €
730 200	Recettes aquarelles		12 215 €	475 €	335 €		500 €
730 300	Dons via FRB	37 602 €	37 175 €	13 000 €	10 272 €	40 000 €	10 000 €
730 400	Subvention Fond Vandermeir		4 500 €	5 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
730 500	Evènement				2 400 €		
730 600	Commission Cigale				1 770 €		
736 000	Reprise (1/15) primes rénovation	108 703 €	116 125 €	114 694 €	107 028 €	116 000 €	116 000 €
736 100	Primes énergie RBC				8 420 €		8 000 €
750000 rt 756000	Produits financiers	10 146 €	12 604 €	29 678 €	32 730 €	35 000 €	30 000 €
741	Autres produits				4 €		
	Total des PRODUITS	**415 863 €**	**454 878 €**	**523 026 €**	**521 529 €**	**535 000 €**	**534 300 €**
	Bénéfice ou perte de l'exercic	**-16 392 €**	**-16 538 €**	**100 270 €**	**893 €**	**26 500 €**	**8 250 €**

ANNEXE 8

Budget de trésorerie (en 1.000 €)

	2 009	2 010
disponible au 1er janvier	1 180	1 085
primes	468	59
intervention propriétaire	0	40
loyers immeubles existants	336	351
loyers nouveaux immeubles	0	56
dons	45	44
produits financiers	30	17
prime énergie	8	5
total produits	**887**	**572**
travaux	616	637
entretien immeuble	54	63
loyer	40	41
assurances	11	13
précomptes immobiliers	31	36
sous traitance (lpt)	0	0
taxes et autres charges	4	5
charges fin payées	19	20
precompte mobiliers	0	0
prêt en cours de rembousement	200	204
prêt échu dans l'année	0	0
dette commerciale	7	0
total charges	**982**	**1 019**
disponible 31 décmbre	**1 085**	**638**

quote part propriétaire à percevoir en 2011	40
prime à percevoir 2011 sur travaux 2008	3
2011 :travaux engagés restant à effectuer	-25

TOTAL	656

ANNEXE 9

Relations entre asbl et fondation

Thème	asbl RENOVASSISTANCE	Fondation d'Utilité Publique PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)
Objet social	Mettre à disposition des ménages à faibles revenus des logements de qualité loués à des loyers abordables	Mettre à disposition des ménages à faibles revenus des logements de qualité loués à des loyers abordables
Comment réaliser l'objet social	"Promoteur immobilier social" : ASBL met ensemble les acteurs nécessaires pour **réaliser des projets de rénovation** sur un bâtiment qui ne lui appartient pas : - convention avec le propriétaire - réalisation pratique : architecte, permis d'urbanisme, entrepreneur - financement : primes et emprunts - suivi du projet et récupération de l'investissement de départ	- Rechercher et **recueillir des dons et legs** - financer par des dons ou des prêts les activités de l'ASBL ou de toute autre institution rentrant dans l'objet social - acquérir des immeubles pour réaliser son sobjet social
Activités (dans l'ordre d'importance)	- signer des conventions à long terme avec les propriétaires - rechercher architecte ; dde permis - chercher entrepreneur, suivre chantier - recherche de sources de financements (emprunts, primes et exceptionnellement dons) - gérer ou faire gérer par AIS	- Rechercher les donateurs et les remercier - recevoir ou acheter des immeubles - Placer l'argent de façon éthique en attendant son utilisation - Déterminer la part à investir, la part à prêter et la part à donner - choisir les bénéficiaires - Vérifier la bonne utilisation des fonds
Financement principal	* emprunts - auprès de particuliers (comme actuellement) - auprès d'institutions (banques, ...) - auprès de la Fondation (sans intérêt) * primes de la Région	Dons et legs
Financement secondaire	dons travaux en sous-traitance	- revenus des placements
Message principal : ce que nous faisons	Nous prenons en bail à long terme des bâtiments vétustes pour en faire des logements de qualité loués à des loyers abordables pour les ménages à faibles revenus	Nous utilisons vos dons et legs pour encourager des actions visant à créer du logement social et pour aider les ménages à faibles revenus à trouver des logements de qualité loués à des loyers abordables
Message secondaire : ce que nous vous demandons	- nous donner en location à long terme vos biens à rénover - nous prêter de l'argent au taux de l'index pour réaliser notre objet social - faire connaître le problème du logement et notre action dans votre entourage	Financer le fonds par - dons ponctuels - ordre permanent - apport de fonds ou d'immeuble - legs

Annexe 9 (suite)

Relations entre asbl et fondation

Thème	asbl RENOVASSISTANCE	Fondation d'Utilité Publique PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)
Assemblée Générale	membres actuels : AG inchangée	pas d'Assemblée générale
Conseil d'Administration	CA actuel, renouvelé comme avant	- CA composé de 6 personnes * 3 sont choisis par IAG de l'ASBL parmi les administrateurs de l'ASBL * 3 sont cooptés par les administrateurs de FPRA
Bilan : à l'Actif	**comme actuellement :** - immeubles en propriété de l'ASBL - rénovations effectuées moins leurs amortissements - prêts en cours à Source et Iris - placements financiers et comptes banque **MODIFICATION** Don des immeubles propriété de l'asbl à FPRA avec en contrepartie un engagement de FPRA de garantir le remboursement des emprunts	- Immeubles reçus de l'asbl - prêts à l'ASBL - prêts à d'autres institution dans le cadre de l'objet social - immeubles reçus ou achetés - placements financiers et comptes banque
Bilan : au Passif	**comme actuellement :** - patrimoine de départ et bénéfices reportés - provisions constituées - les emprunts actuels - les primes des projets réalisés moins leurs amortissements - si les projets le justifient : emprunts à la FUP - nouveaux emprunts auprès de particuliers	- Patrimoine de départ - bénéfices reportés (dons reçus, non dépensés) - convention avec RA
Dépenses	**comme actuellement :** - frais généraux - loyers payés aux propriétaires - PI et Assurance des immeubles - entretien des immeubles + constitution d'une provision - amortissement des rénovations - indexation des emprunts - l'année 2008 : don pour la mise en route de FPRA (10.000 €)	- frais généraux - dons à l'ASBL ou à d'autres institutions
Recettes	**comme actuellement :** - loyers reçus - amortissement des primes - dons (directs ou venant de FPRA)	- Dons et legs - revenus des placements
Remarques générales	Rien ne doit changer a priori dans le fonctionnement actuel de l'asbl Les immeubles de l'asbl seront donnés à FPRA avec en contrepartie un engagement de FPRA de garantir le remboursement des emprunts faits par l'asbl. En 2008, l'asbl fait une mise de fonds initiale de 10.000 € pour constituer FPRA	FPRA devra faire les démarches pour obtenir l'exonération fiscale des dons : cela lui permettra d'en recevoir plus facilement, lui donnera une "notoriété" plus grande et diminuera les droits d'enregistrements en cas de legs ou dons d'immeubles. En outre, l'exonération fiscale est une condition pour recevoir le label AERF (Association pour une Ethique dans la Recherche des Fonds)