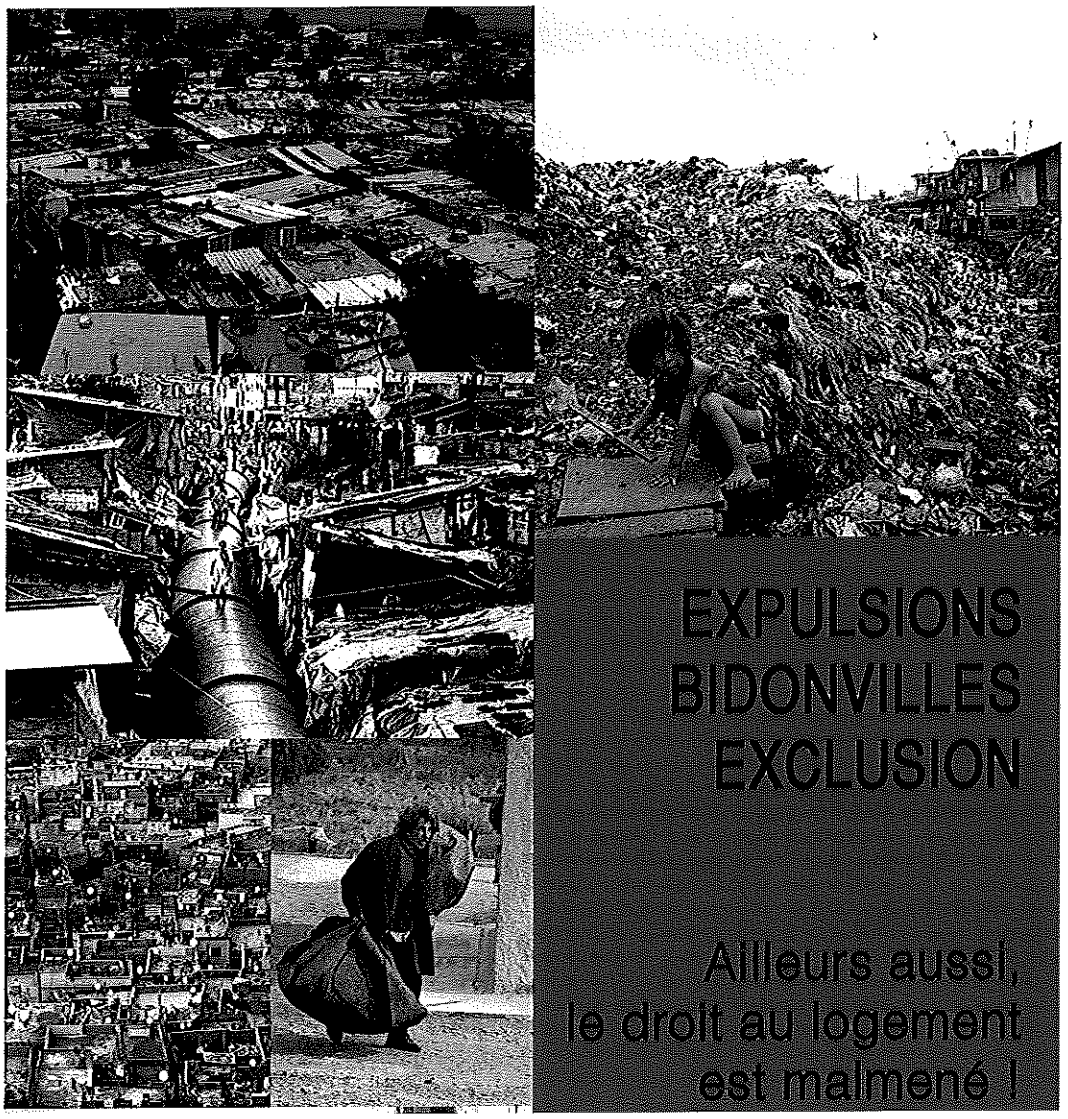
RENOVASSISTANCE asbl

Rapport d'activité 2011



Siège : Bd de la Révision 25, 1070 Bruxelles / **courrier : rue du Chimiste 34-36, 1070 Bruxelles**
Tél 0475.51.92.65 - Fax 02/524.55.16 - renovassistance@gmail.com

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS 4
CONSEIL D'ADMINISTRATION 5
CE QUI A MARQUE L'ANNEE 2011 6
PROJETS TERMINES ou EN TRAVAUX en 2011 8
PROJETS A REALISER en 2012 9
PROJETS A L'ETUDE 10
GESTION SOCIALE 11
COMPTABILITE 14
TRESORERIE ET PERSPECTIVES FINANCIERES 16
NOTORIETE et RELATIONS EXTERIEURES 17
ORGANISATION ET QUESTIONS INSTITUTIONNELLES 20

ANNEXES

EVOLUTION DES PRETS SUR LES 6 DERNIERES ANNEES ... 23
LISTE DES LOGEMENTS REALISES ET EN PROJET 24
TABLEAU STATISTIQUE DES PROJETS REALISES 25
BILAN : ACTIF 26
BILAN : PASSIF 27
RESULTAT : CHARGES 28
RESULTAT : PRODUITS 29
BILAN et RESULTAT – présentation Banque Nationale 30
RAPPORT DU REVISEUR 34

AVANT-PROPOS

« Je n'avais qu'un mois de retard dans le paiement de mon loyer, mais le propriétaire s'en est pris violemment à moi. Un jour il est venu chez moi avec des jeunes et il a cassé la porte d'entrée et une partie du toit. Il a jeté toutes mes affaires dehors et m'a dit de partir »

« Ils sont venus la nuit pour démolir les maisons. Je les ai suppliés de ne pas détruire ma maison et de me laisser sortir mes affaires, mais ils n'ont pas voulu. Tout ce que j'ai pu sauver, c'est ma machine à coudre. Une de mes sœurs, qui avait le tétanos, était à l'étage lorsque le tracteur a rasé la maison ».

« Après l'expulsion forcée, nous sommes arrivés ici en bus et notre peur grandissait au fil des kilomètres, au fur et à mesure qu'on s'éloignait de la ville et tout avait l'air vraiment horrible. Nous avons dû dormir par terre, tous entassés dans deux conteneurs. Il n'y avait pas d'électricité, c'était sordide ».

****

Non ceci ne se passe pas chez nous. Mais pour autant cela doit-il nous laisser indifférent? Le droit au logement ne doit-il pas être respecté partout ?

****

Amnesty International a lancé une action pour lutter contre les expulsions forcées, c'est-à-dire sans certaines procédures et garanties. Pour pouvoir agir à l'encontre de ces abus inadmissibles, contraires à la Déclaration Universelle des Droits de l'homme, chaque pays devrait se doter d'une législation sur le droit au logement assurant effectivement celui-ci. Amnesty International fait pression pour que ces législations se mettent en place là où elles sont encore inexistantes. Son site www.amnesty.org/en/appeals-for-action/protect-right-housing-new-romanian-housing-law/ propose une pétition dans ce sens à l'attention du gouvernement roumain. En effet dans ce pays, entre autres, nombre de Roms sont expulsés sans procédures et sans relogement digne. Une autre pétition dans le même sens s'adresse aux partis du futur gouvernement Serbe : « www.isavelives.be/fr/taxomomy/term/731 » action focus sous le titre « Etre chez soi, c'est bien plus qu'un toit sur la tête ». En effet en Serbie de nombreuses expulsions « forcées » de Roms et autres minorités ont eu lieu ces derniers temps.

Alors, nous qui œuvrons dans la Région de Bruxelles Capitale pour assurer un logement décent accessible à des personnes à faible revenus, pourquoi ne pas donner un petit coup de pouce dans cette direction à l'extérieur, en signant cette pétition ? Au nom de tous les expulsés de force, merci d'avance de votre soutien à cette initiative

PS : l'adresse URL des pétitions proposées par Amnesty International, se trouve sur notre site www.renovassistance.be

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Modifications du conseil d'administration

Robert De Bauw, past-president, arrivé en fin de mandat, ne s'est plus représenté comme candidat administrateur lors de l'Assemblée Générale de mai 2011. Il s'est dit toujours prêt à répondre dans la mesure de ses disponibilités à des appels ponctuels et reste administrateur de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE. Après plus de quinze années de travail assidu, de conseils judicieux, d'avis compétents, qu'il soit remercié ainsi que son épouse, pour tout ce qu'il a apporté à notre association et en particulier à son président actuel.

André Servais a demandé pour des raisons personnelles de quitter notre conseil en fin d'année 2011. Il s'est cependant engagé à terminer d'importants dossiers qu'il négociait, ce qu'il continue de faire encore en ce début 2012. André Servais a beaucoup apporté dans le cadre de la négociation des dossiers avec les propriétaires et dans le suivi des dossiers auprès des administrations communales de l'urbanisme. Il a constitué une précieuse photothèque des travaux et événements et assumera encore ce travail dans les prochains mois. Qu'il soit ici vivement remercié pour sa précieuse et efficace collaboration. Bon vent à lui !

Le conseil d'administration s'est réuni formellement dix fois au cours de l'année 2011.

Les sujets habituels vont de la recherche de biens et de prêts jusqu'aux inaugurations et suivi des locations et des entretiens importants. Le Conseil a en outre abordé quelques autres questions qui sont exposées dans ce rapport.

CE QUI A MARQUE L'ANNEE 2011

Rencontre originale

RENOVASSISTANCE asbl a participé en 1996 à la création de l'AIS Logements pour Tous (LpT) et lui a confié la gestion de presque tous ses logements. Elle a aussi créé en 2009 la Fondation pro RENOVASSISTANCE.

Les présidents de ces trois associations ont jugé intéressant d'organiser, sous la forme d'une croisière de quelques heures sur le canal de Bruxelles, une rencontre entre les administrateurs, les membres du personnel et les bénévoles de ces trois associations qui œuvrent ensemble au même objectif. Cela a permis à chacun de mieux connaître les autres associations et les personnes qui les animent. Les difficultés et les joies rencontrées par chacun dans l'exercice de sa fonction ont pu être partagées et chacun a eu une meilleure connaissance du rôle des autres. Il devrait en ressortir une meilleure collaboration et des relations plus personnelles entre toutes ces bonnes volontés pour une efficacité de fonctionnement renforcée.

Charges financières

Le montant des prêts a sensiblement augmenté en 2011. L'appel lancé fin 2010 a continué à porter ses fruits. Les événements récents nous ont conduits à porter notre attention sur la question de l'intérêt financier de ces prêts, dont nous supportons la charge.

La hausse de l'inflation est un premier objet de préoccupation, car elle influe directement sur les réserves à constituer pour l'indexation des prêts. Ces dix dernières années, l'inflation tournait autour des 2 % avec même une année un taux nul. Mais en 2010 et 2011 l'inflation a dépassé le taux d'intérêts accordés par les banques sur les livrets d'épargne. A deux reprises le conseil a confirmé sa volonté de ne pas plafonner le taux d'intérêt des futurs prêts, confiant dans la régulation de l'inflation et assuré grâce à l'indexation des loyers, de pouvoir suivre celle-ci. Le problème est que nous devons avoir des réserves financières pour pouvoir accepter de nouveaux projets, et ces réserves nous coûtent plus cher en intérêt à payer aux prêteurs (indexation) qu'elles ne nous rapportent (taux d'un livret d'épargne).

Les mesures d'austérité décidées par le gouvernement fin 2011 en matière de précompte mobilier, faisant passer celui-ci de 15 % à 21 %, retiennent par ailleurs notre attention. Après mûre réflexion, le conseil a pris sur ces deux points les mesures qui sont précisées dans le chapitre relatif aux finances.

Prospections

Tout au long de l'année, 24 propositions de mise à disposition de biens immobiliers ont été évoquées ou nous ont été faites. Après examens plus ou moins approfondis, nous avons dû renoncer à la grande majorité de ces projets. Deux biens ont été retenus et cinq sont encore à finaliser ou à rejeter. Il apparaît que, comme d'habitude, il nous faut examiner de nombreuses possibilités pour pouvoir en concrétiser quelques-unes, ce qui constitue une grande part de notre travail.

Qualité Basse Energie des rénovations

RENOVASSISTANCE a toujours souhaité réduire au maximum les dépenses énergétiques des locataires. Toutefois, ces efforts coûteux ne sont jamais récompensés financièrement ni par un loyer un peu plus élevé, ni par une réduction fiscale de l'impôt des personnes physiques. En effet les associations ne bénéficient pas de cette réduction.

Nous avons cependant décidé de faire une première expérience de rénovation Basse Energie, comme expliqué dans le chapitre des travaux.

Immeubles appartenant aux pouvoirs publics.

Antérieurement quand un pouvoir public – Région, Commune, CPAS - nous confiait un bien, c'était sur base d'un bail à loyer relevant du droit privé.

Actuellement, l'administration estime qu'il s'agit de marchés de promotion soumis aux règles en matière de marchés publics. Ceci nous mène à des procédures plus longues et plus lourdes. Mais surtout, il y a mise en concurrence des asbl qui sont invitées à établir des actes de candidatures et ensuite à remettre des offres avec études financières et techniques préalables. Une première question vient à l'esprit. Est-il normal que des associations qui ne poursuivent pas un objectif de profit mais un but à caractère social doivent engager des études coûteuses pour établir des offres sans avoir la moindre certitude de remporter le marché ? Une entreprise privée peut répartir les frais des projets avortés sur ceux qui ont été sélectionnés. Cela ne rentre pas dans la logique des asbl qui travaillent avec des moyens très faibles et des bénévoles qui ne souhaitent pas s'épuiser en vain sur des projets qui ne verront pas le jour. Une autre question est la suivante : le monde associatif doit-il être mis en concurrence, association contre association ? La règle en ce domaine est plutôt la coopération, la collaboration, la solidarité et les synergies, éventuellement l'émulation, mais pas la compétition.

Nous approfondirons encore l'examen de ces questions et la possibilité de les soumettre à l'administration.

Baisse des subsides

De nombreux travaux que nous réalisons ne sont plus éligibles pour des subsides à la rénovation : cloisons, carrelages,... Il en résulte une baisse sensible des aides dans ce domaine. De 23% en moyenne actuellement, ces soutiens régionaux sont estimés pour le futur à 18%. Heureusement les primes aux économies d'énergie sont maintenues dans les zones dans lesquelles nous travaillons. Enfin, la suppression de la réduction d'impôt de 40% du coût des travaux ne nous touche pas puisqu'en temps que personne morale nous n'y avions pas droit. Cette discrimination en notre défaveur est simplement supprimée, maigre consolation.

Résultats

Pour ne pas terminer sur une note négative cette énumération comprenant plus de soucis que de bonnes nouvelles, soulignons que les plans financiers établis pour les trois derniers projets réalisés ont été pleinement respectés. Par ailleurs, pour l'ensemble de nos immeubles, et pour les cinq dernières années, les résultats présentent un équilibre entre les frais et amortissements d'une part et les rentrées d'autre part.

PROJETS TERMINES ou EN TRAVAUX en 2011

Avenue de Boetendael, 103 à Uccle

Ce petit immeuble a été inauguré en janvier 2011.

La rénovation a permis de créer un studio, un appartement de deux chambres et trois appartements de trois chambres.

Il faut signaler que ce projet est aussi une réussite du point de vue financier. En effet, non seulement le montant des travaux est sensiblement inférieur aux prévisions, mais aussi la prime de la région Bruxelles-Capitale atteint 30% du coût du projet.

Rue des Chartreux, 22 à Bruxelles

Malgré de grosses difficultés liées à l'étroitesse de l'accès et au manque de place pour le stockage des matériaux et des déchets de construction, les travaux de finition sont maintenant bien entamés et permettent de prévoir la mise à disposition des appartements pour le 1er avril 2012.

L'IBGE a approuvé la classification « basse énergie » des appartements des 1er et 2ème étages. Ceci est la première rénovation pour laquelle nous avions demandé cette classification. C'est donc un début encourageant.

Chaussée de Mons, 1447 à Anderlecht

Voici un chantier qui nous a réservé pas mal de mauvaises surprises.

L'ensemble des planchers (pourris) a dû être remplacé.

Les infiltrations d'eau dans les caves ne sont toujours pas maitrisées malgré le placement d'un drain extérieur et l'étanchement des sols et des bases des murs.

Et enfin l'ensemble du bâtiment s'est jadis enfoncé de plusieurs centimètres d'un seul côté avec pour résultat pas mal de problèmes, notamment pour l'installation des nouveaux châssis de fenêtres.

Malgré tout ça le chantier progresse et devrait se terminer d'ici le milieu de l'année prochaine.

Chaussée de Wavre 602 à Etterbeek

Cette maison unifamiliale a été achetée par RENOVASSISTANCE en 1999 et cédée à la Fondation pro RENOVASSISTANCE en 2009. Elle n'a jamais fait l'objet d'une rénovation en profondeur, car au moment de l'achat elle était dans un état suffisant pour pouvoir être louée sans transformation.

Mais une visite approfondie entre deux locations a fait apparaître de grosses lacunes, surtout les châssis, l'isolation en toiture et le manque de sanitaires adaptés à une famille nombreuse. Nous avons alors décidé de faire ces investissements à long terme et le chantier a débuté fin 2011 et se terminera en avril 2012.

PROJETS A REALISER en 2012

Rue de Chambéry 21 à Etterbeek

Cette grande maison, qui nous a été confiée par l'Arche-Communauté de Bruxelles, sera bientôt transformée en un studio, deux appartements de deux chambres et deux appartements de trois chambres.

Le permis d'urbanisme a été obtenu à la mi-mai. Ensuite, nous avons pu lancer la demande de prix aux entreprises et la désignation de l'entreprise a été faite fin septembre.

Il a fallu ensuite attendre la promesse de prime et l'autorisation de commencer les travaux. Finalement, le chantier pourra démarrer début 2012.

Rue Docteur de Meersman 17 à Anderlecht

Il s'agit d'une belle et grande maison appartenant à la paroisse Notre Dame Immaculée à Cureghem. La vente est en cours de négociation et le futur acheteur est disposé à nous confier cette maison pour un bail de longue durée. La rénovation permettra de créer deux appartements de deux chambres et deux appartements de trois chambres.

L'avant-projet a été approuvé mi-août 2011 et la demande de permis d'urbanisme a été déposée fin décembre. Si tout se passe normalement les travaux devraient démarrer à la fin du 3ème trimestre de 2012.

L'objectif pour cette rénovation (comme pour celle de la rue des Chartreux et de la rue Seutin) est d'obtenir la classification « basse énergie » pour l'ensemble ou une partie des appartements. Cela demande de réaliser une isolation encore plus performante que ce que nous faisions jusqu'à présent. Bien sûr, cela entraine un surcoût compensé partiellement par une prime plus intéressante. Nous estimons que cet effort vaut la peine car il permettra une importante économie de chauffage pour les locataires.

Rue Seutin, 13 à Schaerbeek

L'école Sainte Marie la Sagesse est disposée à nous céder cette grande maison pour un bail de 28 ans. L'évêché ayant donné son accord, le bail sera signé en janvier 2012.

L'avant-projet a été approuvé par le conseil d'administration début novembre et la préparation des plans pour la demande de permis d'urbanisme est en cours.

PROJETS A L'ETUDE

Durant l'année 2011, plusieurs projets ont été étudiés mais n'ont pas abouti à un accord avec le propriétaire.

Cependant, le temps passé à visiter le bien à préparer un plan financier et à échanger avec le propriétaire n'est pas nécessairement du temps perdu : très souvent, cela permet au propriétaire de confronter ses rêves avec la réalité et de prendre une meilleure décision.

A titre informatif, voici trois projets initiés en 2011 et pour lesquels nous avons des espoirs de concrétisation en 2012, mais encore aucune certitude.

Projets à Anderlecht

Suite à un appel d'offres lancé par la commune d'Anderlecht, nous avons visité deux maisons situées avenue d'Itterbeek 179 et rue van Lierde 8.

Nous comptons présenter notre candidature pour au moins une de ces deux rénovations.

Avenue Vanpé 66 et 68-70 à Anderlecht

Il s'agit de deux maisons que les propriétaires seraient éventuellement prêts à nous confier pour rénovation et location par une AIS.

La rénovation de la plus petite des deux maisons ne semble pas économiquement rentable. Par contre l'autre maison pourrait être transformée en un studio et deux appartements de deux chambres. D'où l'idée de vendre une maison pour payer les travaux de l'autre. Un contact avec les propriétaires aura lieu en ce sens début 2012.

Rue des Deux Maisons, 30 à Evere

Cette maison appartient à la commune d'Evere qui nous a demandé de voir dans quelles conditions sa rénovation en appartements était possible. L'idée est que la commune pourrait éventuellement lancer un appel d'offre auquel nous serions invités à répondre.

La disposition de cette maison est telle qu'une rénovation pourrait difficilement être réalisée avec un plan financier raisonnable sauf avec intervention financière de la commune.

Nous attendons la réaction de celle-ci.

GESTION SOCIALE

Nouveaux mandats et mises en location

RENOVASSISTANCE a confié deux nouveaux mandats de gestion à Logement pour Tous en 2011. Le premier, en mars 2011, concerne deux logements en cours de rénovation Chaussée de Mons à Anderlecht et le second cinq logements rue de Chambéry à Etterbeek, dont la rénovation commencera en février 2012.

La rénovation des cinq logements à l'avenue de Boetendael s'est achevée tout début 2011 et les logements ont été mis en location à partir de février 2011. La rénovation des trois logements à la rue des Chartreux devrait s'achever et les logements, déjà attribués, devraient être mis en location à partir d'avril 2012.

Occupation des logements

Au 31 décembre 2011 les 79 logements confiés à LpT sont occupés par :

- 2 couples
- 14 isolés (9 femmes et 5 hommes)
- 31 femmes seules avec enfants
- 4 hommes seuls avec enfants
- 26 couples avec enfants
- 2 fratries

soit 267 personnes dont 165 enfants.

Les ménages tirent leurs ressources à 25 % du travail, 33 % du chômage, 30 % du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 12 % d'une pension, d'une allocation de handicapé ou d'autres ressources.

La part des locataires qui tirent leurs revenus du travail accuse une diminution de 4% en 2011 par rapport à 2010. Elle représentait en 2007 34% des locataires contre 25 % aujourd'hui. Cette diminution ne s'explique pas seulement par l'arrivée de nouveaux locataires disposant de revenus de remplacement et par le départ des locataires disposant de revenus du travail. En effet, la part des locataires qui sont au chômage est passée de 27 à 33%, ce qui reflète bien la précarité des emplois que peuvent trouver nos locataires.

Le loyer moyen pour un appartement une chambre est de 344 €, pour un appartement de deux chambres 412 €, pour un appartement de 3 chambres 498 € et pour un appartement de 4 chambres 548 €. Les locataires disposant de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social, bénéficient d'une réduction de loyer.

Départs et mutations en 2011

Huit appartements se sont libérés en 2011 contre 11 en 2010, 4 en 2008 et en 2009. Le tableau suivant reprend les raisons des départs.

Motivation de la libération du logement	2010		2011	
	Nombre	%	Nombre	%
Acquistion de leur propre logement	4	36,4%	1	12,5%
Location sur le marché privé	1	9,1%	1	12,5%
Location d'un logement social	2	18,2%	1	12,5%
Renon donné par Logement pour Tous	1	9,1%	0	0,0%
Mutation vers un logement adapté LPT	3	27,3%	5	62,5%
TOTAL	11	100,0%	8	100,0%

Un seul logement s'est donc libéré en 2011 suite à l'acquisition par le locataire de son propre logement ! Cette diminution témoigne de la difficulté de plus en plus grande de trouver un logement à prix abordable surtout sur le marché bruxellois.

Réunions de locataires – Education au logement

Une seule réunion de locataires a été organisée en 2011 à la rue des Fleuristes sur les problèmes généraux d'occupation de l'immeuble (entretien des communs, relation de voisinage). Sur les 80 logements occupés en 2011, 52 visites à domicile ont été réalisées. Depuis deux ans, une visite annuelle est programmée pour chaque locataire. L'objectif de ces visites, bien souvent de courtoisie, est de mieux appréhender la bonne occupation du logement et d'offrir si nécessaire et souhaité un accompagnement. Ainsi, des fiches d'éducation au logement peuvent être remises et un suivi des consommations d'énergie et d'eau peut être proposé.

Statistiques sur les logements et les locataires

Types de revenus des locataires (2006-2011)

	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
Ressources du ménage	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Travail	18	32	21	34	21	32	19	28	21	29	20	25
Chômage	9	16	8	13	13	20	14	21	20	27	26	33
CPAS	21	37	23	38	23	35	26	38	23	32	24	30
Mutuelle	1	2	1	2	1	2	1	1	2	3	2	3
Pension	4	7	4	7	4	6	4	6	5	7	5	6
Allocation Handicapé	2	4	2	3	2	3	3	4	2	3	2	3
Autres	2	4	2	3	2	3	1	1	0	0	0	0
Total	57	100	61	100	66	100	68	100	73	100	79	100

Type d'appartement et loyers (2007-2011) (*)

	2007		2008		2009		2010		2011	
Appartement	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros
0/1 chambre	12	de 226 à 326	13	de 235 à 341	15	de 238 à 343	15	de 241 à 439	16	de 248 à 452
2 chambres	18	de 304 à 420	18	de 250 à 421	23	de 250 à 505	25	de 256 à 513	28	de 264 à 527
3 chambres	27	de 338 à 520	27	de 352 à 522	31	de 356 à 601	31	de 407 à 607	34	de 418 à 624
4 chambres	6	de 465 à 540	6	de 481 à 560	6	de 486 à 569	7	de 497 à 590	7	de 513 à 590
5 chambres	2	de 563 à 597	3	de 578 à 618	4	de 581 à 862	4	de 596 à 876	4	de 615 à 901
7 chambres	1	801	1	843	1	838	1	856	1	856
Total	66		68		80		83		90	

(*) 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 bénéficient d'une réduction.

Composition des ménages (2006- 2011)

	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
Situation familiale	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Isolé	8	14	10	16	10	15	9	13	11	15	14	18
Couple	0	0	0	0	0	0	1	1	2	3	2	3
Fraterie	0	0	1	2	1	2	1	1	2	3	2	3
Femme seule + enfant(s)	22	39	24	39	28	42	27	40	28	38	31	39
Homme seul + enfant(s)	2	4	4	7	4	6	4	6	4	5	4	5
Couple + enfant(s)	25	44	22	36	23	35	26	38	26	36	26	33
Total	57	100	61	100	66	100	68	100	73	100	79	100

Logements par commune (2008 – 2011)

	2008				2009				2010				2011			
Commune	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%
Anderlecht	1	5	5	7	1	4	5	6	1	5	5	6	2	9	7	8
Bruxelles	13	59	44	65	13	54	44	55	12	57	47	57	12	52	47	52
Etterbeek	1	5	1	1	1	4	1	1	1	5	1	1	2	9	6	7
Forest	2	9	4	6	2	8	4	5	2	10	4	5	2	9	4	4
Ganshoren	0	0	0	0	1	4	1	1	1	5	1	1	1	4	1	1
Schaerbeek	2	9	5	7	2	8	11	14	1	5	11	13	1	4	11	12
St. Gilles	3	14	9	13	3	13	9	11	2	10	9	11	2	9	9	10
Uccle	0	0	0	0	1	4	5	6	1	5	5	6	1	4	5	6
Total	22	100	68	100	24	100	80	100	21	100	83	100	23	100	90	100

Commentaires du bilan

Actif

Dans les immobilisations corporelles, il faut noter le passage de l'appartement de l'avenue des Gloires nationales de l'asbl RENOVASSISTANCE à la Fondation pro RENOVASSISTANCE.

L'usufruit de cet immeuble est cependant maintenu pour 15 ans dans l'asbl.

Par ailleurs le montant investi dans les rénovations a augmenté de 500.000 €, ce qui correspond aux travaux effectués en 2011.

Passif

La crise fait sentir ses effets : le fonds social a pour la première fois diminué cette année (-22.000 €), l'augmentation des primes non amorties (+ 117.000 €) ne compensant que partiellement la perte de 139.000 €.

L'augmentation nette des prêts (prêts nouveaux moins prêts remboursés) est de 360.000 €. C'est le signe de la grande confiance que nous font les prêteurs dans le bon usage de leur argent.

La provision pour index à payer (+ 79.000 €) suit la hausse de l'index qui a grimpé de plus de 3% en 2011. La provision pour précompte mobilier a fortement augmenté (+ 50.000 €). Normalement, elle suit la hausse de la provision pour index, mais elle a dû être augmentée beaucoup plus cette année pour tenir compte du passage du précompte mobilier de 15% à 21%.

Le dernier poste du passif (canon unique à payer à l'Arche) correspond au contrat que nous avons signé pour la rue de Chambéry, par lequel nous nous sommes engagés à payer un canon unique de 25.000 €. Cette somme n'a pas été versée directement à l'Arche mais sera utilisée en 2012 pour payer des travaux dans le sous-sol, partie du bâtiment que l'Arche se réserve pour ses activités.

Commentaires du compte des résultats

Charges

Le loyer à payer pour les immeubles que nous louons suit l'indexation. Nous avons provisionné le canon unique de 25.000 € à payer pour l'Arche.

La dépense pour entretien des immeubles reste élevée : elle provient de différents facteurs :

- Nous désirons garder un bon niveau d'entretien de nos logements, ce qui nous incite à réinvestir lorsque ceux-ci ont été utilisés pendant plus de dix ans : souvent nous devons refaire les revêtements de sol et repeindre les murs, parfois refaire les cuisines équipées.
- Nous cherchons systématiquement à améliorer la performance énergétique des logements, ce qui nous amène à remplacer les chaudières en fin de vie par des chaudières à condensation, ou à remplacer les châssis double vitrage de première génération par des châssis plus performants. Dans ce cas, les primes « énergie » peuvent en partie compenser ces entretiens.
- Le code du logement nous oblige depuis 2011 à demander un certificat PEB à chaque relocation d'un logement qui ne dispose pas encore d'un certificat (un certificat PEB coûte environ 200 € et reste valable pendant 10 ans).

Le précompte immobilier avait déjà baissé en 2010 et s'est maintenu en 2011 : la nouvelle réglementation régionale a diminué depuis 2010 le précompte immobilier à payer lorsqu'un immeuble est confié à une Agence Immobilière Sociale (AIS).

Le poste « honoraires architectes » de 2.129 € provient d'une étude que nous avons faite pour un projet proposé par la commune d'Anderlecht (rue Haberman), projet que nous avons finalement décidé de ne pas suivre : la commune avait mis beaucoup d'exigences dans son cahier des charges et cela rendait le projet trop difficile à équilibrer financièrement.

Comme souligné ci-dessus, la dépense pour provision d'index est élevée suite à l'augmentation d'index qui a dépassé les 3% en 2011.

Enfin nous avons en charges exceptionnelles (73.100 €) deux postes qui ne sont pas liés à notre activité courante et qui n'ont pas d'incidence immédiate sur nos liquidités :

- Le passage de l'immeuble de l'avenue des Gloires Nationales de l'asbl à la Fondation représente pour l'asbl une charge de 37.800 €.
- Le passage du précompte mobilier de 15% à 21% nous demande de compter un supplément de provision de 35.300 €.

Produits

Les loyers que nous recevons suivent l'index-santé avec toujours une année de retard. L'augmentation d'index en 2010 a donc provoqué une hausse des loyers de 2.6%. De plus, nous avons perçu en 2011 les loyers de la rue Stuckens et des 5 appartements de la rue de Boetendael qui ont été mis en location respectivement en décembre 2010 et en février 2011.

Par contre nous avons reçu moins de dons que les années précédente, ceux-ci étant orientés vers la Fondation plutôt que vers l'asbl.

Résultat

Le résultat est une perte de 139.100 € qu'il faut analyser comme suit :

- Une perte courante de 66.000 € qui est due principalement à l'inflation (provision pour indexation des prêts : 93.500 €)
- Un don de 37.800 à la Fondation (cession de l'appartement Gloires nationales).
- Une provision extraordinaire de 35.300 € pour passage du précompte mobilier de 15% à 21%.

Conclusion

Paradoxalement, l'indexation des prêts, qui apparaissait encore il y a dix ans comme une générosité de la part des prêteurs, apparait aujourd'hui comme un cadeau accordé par RENOVASSISTANCE aux prêteurs. En effet, d'une part le taux de l'inflation est bien plus élevé que le taux des livrets d'épargne, et d'autre part RENOVASSISTANCE a promis une indexation réelle du prêt, en prenant à sa charge le précompte mobilier.

Nos recettes (les loyers payés par les locataires) suivent l'inflation, mais avec un an de retard. Nous pouvons espérer que l'inflation restera contenue dans des limites raisonnables dans les années qui viennent et que ce décalage ne sera pas trop pénalisant.

Par contre la prise en charge par RENOVASSISTANCE du précompte mobilier est une promesse déjà difficile à tenir avec un précompte à 15%, et qui risque de devenir insoutenable avec un précompte mobilier à 21%.

Il faut en effet savoir que le précompte est plus élevé quand il est payé par l'emprunteur que quand il est payé par le prêteur. Pour une indexation de 100 €, le précompte est aujourd'hui de 21 € s'il est payé par le prêteur, mais de 26,6 € s'il est payé par RENOVASSISTANCE.

Pour faire face à ce problème, le Conseil d'Administration a donc décidé que tous les nouveaux prêts consentis à RENOVASSISTANCE à partir du 01/01/2012 recevront un intérêt brut égal à l'indexation, mais que le précompte mobilier restera à charge du prêteur.

Enfin, il faut signaler que certains prêteurs acceptent de renoncer tout à fait au paiement de l'indexation de leur prêt à son échéance : dans ce cas, RENOVASSISTANCE économise également le précompte correspondant.

TRESORERIE ET PERSPECTIVES FINANCIERES

Après une année 2010 particulièrement importante en investissement de rénovation (plus de 1.000.000€), l'année 2011 avec ses 540.000€ peut apparaître comme ayant été relativement calme.

Ce n'est qu'une impression puisque,

- certains chantiers ont été entamés avec décalage par rapport à l'agenda initial
- pas moins de 1.950.000€ ont été budgétisés pour les 2 ans à venir afin de mener à bien les projets en cours et ceux qui, résultat des prospections 2010-2011, seront entamés dans les prochains mois.

Le Conseil d'Administration a veillé à ce que tous les projets en cours et/ou adoptés puissent être financés par la trésorerie (fonds actuels + recettes prévues – dépenses prévues)

Le total des prêts reçus (déduction faite des prêts remboursés) a continué à augmenter de manière significative (+358.000€). Néanmoins, la répétition de cette situation n'étant jamais assurée, nous avons volontairement considéré un accroissement nul pour les deux prochaines années, tout en étant quasi certains qu'il en ira autrement.

Les dons se sont révélés moins importants que prévus. Etant donné que ce poste est essentiellement aléatoire, les variations d'une année à l'autre peuvent être extrêmement importantes. Il faut également rappeler que les donateurs sont, sauf exception, dirigés vers la Fondation Pro RENOVASSISTANCE.

En ce qui concerne les dépenses et recettes courantes, si le total correspond bien aux prévisions, il faut cependant noter que le dépassement du poste «entretien des immeubles» (+ 27.000€) en dépenses est compensé en grande partie par celui des «loyers perçus» (+ 22.000€) en recettes.

Les dernières mesures gouvernementales ont pour effet d'augmenter le précompte sur intérêt payé (15% à 21%). A cela s'ajoute le fait que le taux d'inflation est maintenant supérieur à 3%, ce qui accroît fortement la charge des intérêts à provisionner. Afin d'éviter un dérapage des charges financières, le Conseil d'Administration a décidé que, pour les nouveaux prêts, les montants payés aux prêteurs seraient nets de précompte. Les prêts reconduits automatiquement ne sont pas considérés comme nouveaux et l'asbl continuera à prendre en charge le précompte mobilier passé à 21%. Le remboursement se fera donc avec l'intégralité de l'indexation.

Les projets de rénovation à l'étude ne sont pas inclus dans le budget car il est difficile de déterminer quels sont ceux qui seront retenus. Beaucoup de projets doivent en effet être écartés pour des raisons techniques et/ou financières.

En conclusion, nous pouvons assurer que l'avenir à moyen terme (2 ans) est assuré. A plus longue échéance de nouveaux moyens financiers seront sans doute nécessaires pour mener à bien les projets qui déjà apparaissent.

Vu la tendance de l'augmentation des prêts ces dernières années, nous pouvons cependant aborder avec optimisme les exercices futurs.

NOTORIETE et RELATIONS EXTERIEURES

Inauguration immeuble Boetendael

En janvier, l'inauguration de l'immeuble rue de Boetendael a rassemblé de très nombreux amis de RENOVASSISTANCE en présence de la princesse Claire. Cette dernière qui avait visité l'immeuble en cours de rénovation a été favorablement impressionnée par le résultat. De nombreuses personnalités communales d'Uccle se sont aussi informées avec intérêt sur notre action, la première dans leur commune. La presse écrite a très bien couvert l'événement.

Community Land Trust

Pendant l'année 2011 RENOVASSISTANCE et la Fondation pro RENOVASSISTANCE ont suivi le développement du concept de Community Land Trust (CLT) qui s'est activement poursuivi au cours de l'exercice. Il s'agit d'un système de propriété collective dans lequel la propriété du logement est détachée de celle du fonds sur lequel celui-ci est bâti. RENOVASSISTANCE et la Fondation ont depuis le début appuyé cette initiative et en particulier le projet de la rue Verheyden à Anderlecht. Grâce à un don du Fonds André, l'étude architecturale du projet Verheyden a pu être remise à la plateforme Community Land Trust Bruxelles qui en dispose aujourd'hui pour la suite du projet.

Lutte contre la vacance immobilière.

Le colloque organisé par la Fondation en collaboration avec les Facultés Universitaires Saint-Louis, sur le thème « *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques* » a rassemblé, le 25 mars, près de 300 participants. Tous étaient intéressés par la contradiction qui se présente dans les grandes villes entre d'une part un besoin criant de logements accessibles à des familles à faibles revenus, et d'autre part un grand nombre d'immeubles vides ou abandonnés qui pourraient répondre à ce besoin.

Le colloque a été ouvert par S.A. la princesse Claire. De nombreuses personnalités ont pris la parole : parmi elles, le Professeur Nicolas Bernard qui a esquissé le cadre réglementaire dont est dotée la Région en matière de lutte contre la vacance immobilière, le bourgmestre d'Auderghem Didier Gosuin et le bourgmestre de Molenbeek Ph. Moureaux, qui ont présenté des exemples concrets de lutte contre les immeubles à l'abandon. L'après-midi, les participants répartis en petits groupes et accompagnés de guides ont pu visiter des réalisations innovantes et des projets prometteurs de différents types.

Exposition Louis Van Bunnen

L'aquarelliste Louis Van Bunnen, qui a déjà organisé plusieurs expositions de ses œuvres au profit de RENOVASSISTANCE a présenté ses dernières créations dans la salle Le Doyenné à Uccle. Le bourgmestre d'Uccle et de nombreuses personnalités étaient présentes au vernissage. Nous exprimons toute notre gratitude à Louis Van Bunnen pour le soutien appréciable et remercions les acquéreurs de ses œuvres.

Inauguration de la campagne ImmoSolidarity

Le défi d'*ImmoSolidarity initié par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE* : mobiliser les professionnels de l'immobilier et de la construction en faveur du logement des personnes en situation de grande précarité. *ImmoSolidarity* a identifié et réuni cinq associations dont RENOVASSISTANCE qui portent des projets visant à garantir un logement décent aux personnes sans-abri ou particulièrement fragilisées.

De nombreuses personnalités de la construction et de l'immobilier ont été contactées fin 2011 et ont manifesté leur intérêt pour la campagne *ImmoSolidarity* que nous avons eu l'occasion d'exposer lors de ces entretiens.

Le 12 janvier 2012 les associations et les professionnels du secteur se rencontreront. Le but est de les informer du type d'aide souhaitée par ces associations et de les mobiliser à soutenir la réalisation de leurs projets. La réunion sera rehaussée par la présence de la Présidente d'Honneur de la Fondation, la princesse Claire.

Un site internet www.immosolidarity.be a été créé en 2011, sur lequel on peut trouver toutes informations sur la campagne.

Fonds Georges-Marie VANDERMEIR

Le Fonds Georges Vandermeir nous a toujours fidèlement soutenus pour nous permettre d'étudier des projets dons la faisabilité n'est pas garantie au départ. Cette année encore, nous avons reçu un don de 4.000 € qui nous a été bien utile pour les projets Seutin et Dr De Meersman (qui se réaliseront en 2012) ainsi que pour le projet « commune d'Anderlecht » (que nous ne réaliserons finalement pas).

GIVE EUR-HOPE

GIVE EUR-HOPE (GEH) est une association sans but lucratif de droit belge qui a pour objectif de promouvoir par des actes concrets la solidarité du personnel des Institutions Européennes avec les personnes, familles ou groupes sociaux des pays de l'Union Européenne vivant dans la pauvreté et l'exclusion sociale.

GEH a été fondée en décembre 2010, journée des droits de l'homme, par volonté expresse de ses membres fondateurs qui ont ainsi voulu souligner le lien indissociable entre le respect intégral des droits de l'homme et la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. Cette asbl s'est intéressée à notre action et a participé au financement de l'équipement des cuisines pour le projet Chartreux. Que ses membres en soient ici vivement remerciés.

AIS Logement pour Tous

Le conseil d'administration de cette AIS est composé des représentants des associations fondatrices (Renovassistance, Convivence, Source, Le Home Familial Bruxellois) et de deux administrateurs qui sont membres à titre individuel.

Pierre Denis, le directeur, assiste aux réunions du conseil d'administration comme invité. Il visite les biens avant l'adoption de leur rénovation, suit les études architecturales et participe éventuellement à des réunions de chantier. Ses avis tenant compte de son expérience de gestionnaire de logements chargé également de leur entretien, nous est particulièrement précieux.

C'est aussi l'AIS qui gère administrativement toutes nos demandes de subsides et de primes auprès de la région.

Actions diverses

Nous avons participé au concours photos de la Fondation Roi Baudouin, malheureusement sans succès.

Le Fonds Georges Vandermeir nous a toujours fidèlement soutenus pour nous permettre d'étudier des projets dons la faisabilité n'est pas garantie au départ. Cette année encore, nous avons reçu un don de 4.000 € qui nous a été bien utile les projets Seutin et Dr De Meersman (qui se réaliseront en 2012) ainsi que pour le projet « commune d'Anderlecht » (que nous ne réaliserons finalement pas).

Le site de l'association est très régulièrement mis à jour et enrichi.

Financité, l'organe de presse du Réseau de Financement Alternatif dont nous sommes membres nous a offert un article d'une demi-page. Ce périodique est encarté quatre fois l'an dans La Libre.

Notre association a été invitée à présenter ses activités à l'occasion d'une rencontre d'un groupe Phoebus.

La Fondation a été représentée à la journée « Philanthropie » organisée par la Fondation Roi Baudouin. Cette rencontre a montré que le mécénat se professionnalise, par exemple par la création de fondations, et que le secteur bancaire met en place des mesures permettant de faciliter à sa clientèle les actions de philanthropie. Autre constat, la philanthropie se porte bien en Belgique malgré la crise : le belge est resté généreux en 2009 et 2010.

Notre bulletin d'information l'E-news, paru en juin et décembre a informé nos nombreux membres et sympathisants de nos diverses activités en 2011.

Un administrateur a participé activement à la publication de la revue ART 23 du Rassemblement Bruxellois du Droit à l'Habitat (RBDH), consacré à la précarité énergétique. Notre association a été présente à plusieurs assemblées de cette fédération dont elle est membre.

Début d'année nous avons participé aux Etats généraux de la Finance Solidaire et aux Réseau belge des Fondations, cela nous a permis d'établir des contacts intéressants

Nous avons assisté à l'inauguration du projet de la fondation Henri Servais avec la collaboration d'Habitat et Humanisme à la rue de la Sambre comportant 24 logements gérés par Logement pour Tous et d'un projet de l'association Bethléem.

ORGANISATION ET QUESTIONS INSTITUTIONNELLES

Organisation

Quelques documents types ont été mis à jour.

L'ensemble du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) a été revu et toiletté pour tenir compte de l'évolution de la situation, tant au sein de l'asbl qu'à l'extérieur, éviter les malentendus, améliorer la bonne gestion des projets, éviter les pertes de temps et définir au plus juste la tâche des différents administrateurs responsables.

Le ROI Administratif précise les règles de bonne gestion des différents dossiers : listes, documents-types, statuts, inaugurations et événements, assemblées générales et conseil d'administration, conventions, etc. Les tâches et leur définition ont été précisées

Le ROI Financier organise les paiements, la gestion des prêts et dons, les assurances, taxes et impôts, la comptabilité et prévisions financières. Les modifications visent à simplifier certaines tâches et à prendre en compte la désignation d'un délégué à la gestion journalière.

Le ROI Technique décrit le processus qui part de l'annonce d'une possibilité de rénover un bien, jusqu'à la réception de ses travaux et son entretien, du moins si le projet se concrétise. Il a été amendé principalement pour clarifier et simplifier les tâches, ainsi que pour intégrer toutes les étapes supplémentaires depuis les études jusqu'à la demande de liquidation des subsides en fin de chantier, en particulier dans le cas de rénovations « Basse Energie ».

Enfin le tableau des tâches (qui fait quoi ?) indique les noms des administrateurs et bénévoles et les tâches qui leur incombent. Il a été adapté aux modifications des ROI ci-dessus ainsi qu'à la composition effective du conseil d'administration. Ce tableau évite toute ambiguïté sur le rôle de chacun.

Le tableau des plans financiers des projets a été réactualisé pour tenir compte de la hausse des prix de construction, des résultats des derniers projets et de l'augmentation des frais d'entretien.

Deux bénévoles, Yvan Nobels et Thierry de Ville, nous aident pour le suivi des chantiers. Deux autres bénévoles, Danielle Wacquez et Jean Lenoir, prêtent leurs services dans la préparation d'une plaquette sur les récits de quelques locataires. Qu'ils soient ici très chaleureusement remerciés pour leurs nombreuses prestations compétentes et agréables.

Modification statutaire

Nos statuts prévoient un montant d'engagement à partir duquel le conseil d'administration doit demander l'aval de l'assemblée générale. Ce montant a été relevé en 2006 de 250.000 € à 500.000 €. Vu l'ampleur de certains projets et surtout la hausse des coûts due à l'amélioration énergétique de nos rénovations et à la hausse des prix de la construction, nous vous proposons de porter ce seuil à 1.000.000 €.

Conformément à l'art 8 de la loi sur les asbl, « l'assemblée générale ne peut valablement délibérer des modifications aux statuts que si (...) l'assemblée réunit au moins deux tiers des membres, qu'ils soient présents ou représentés. » C'est pourquoi une assemblée générale extraordinaire est convoquée le même jour que l'assemblée ordinaire.

Elections statutaires

Le conseil d'administration actuel est composé des personnes suivantes :

- Monsieur Paul DEFAWE, président
- Monsieur Bernard CASSIERS, administrateur-délégué
- Monsieur Pierre DUPUIS, trésorier

- Madame Eliane SIMONS, secrétaire
- Monsieur Philippe CUYLITS
- Monsieur Philippe JACQUES de DIXMUDE
- Monsieur Ludovic VANDEPUTTE

Les mandats de

- Monsieur Pierre DUPUIS
- Madame Eliane SIMONS
- Monsieur Ludovic VANDEPUTTE

viennent à échéance à la présente assemblée générale. Ils se représentent à vos suffrages pour un nouveau mandat qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à examiner le rapport du conseil pour l'exercice 2014.

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.

Le nombre maximum d'administrateurs étant fixé à dix par les statuts, trois places d'administrateur restent ouvertes.

Délégués de l'asbl RENOVASSISTANCE au conseil d'administration de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

En 2009, deux administrateurs de l'asbl ont été nommés pour 4 ans au conseil d'administration de la Fondation conformément aux statuts de celle-ci. Il s'agit de Paul Defawe et Ludovic Vandeputte, dont les mandats viennent à échéance au 1er janvier 2013. Nous vous proposons de prolonger ces mandats jusqu'à notre prochaine Assemblée Générale au premier semestre de 2013, afin d'éviter une vacance de deux délégués de l'asbl à la fondation.

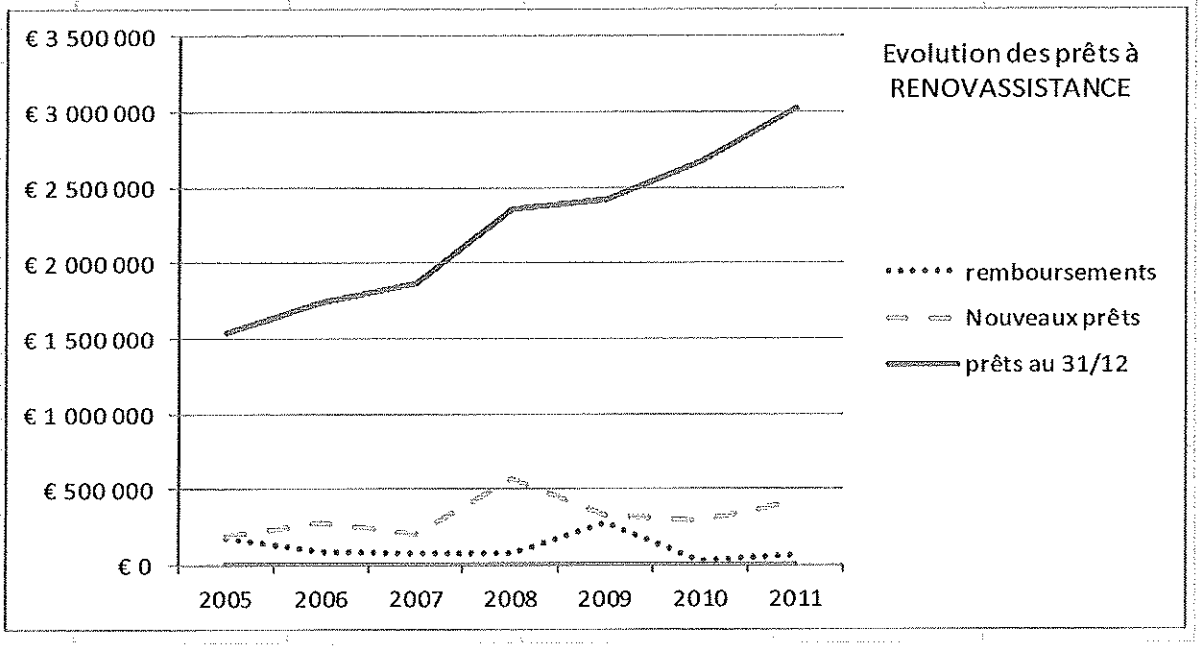
Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes ayant été désigné par l'Assemblée générale de 2008 pour les exercices 2009, 2010 et 2011 voit son mandat s'achever à la présente Assemblée Générale. Nous proposons de désigner à nouveau aux fonctions de commissaire pour une durée de trois ans, la société civile ayant adopté la forme d'une s.c.r.l Fallon, Chainiaux, Cludts, Garny &Cie, Av Paul Hymans 12 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert. Cette société a désigné comme représentant M. Olivier RONSMANS, réviseur d'entreprise. La rémunération de ces fonctions est fixée à 1.600 EUR par an indexés. Ce mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2015.

ANNEXES

EVOLUTION DES PRETS SUR LES 6 DERNIERES ANNEES

année	Prêts au 01/01	remboursements	Nouveaux prêts	prêts au 31/12	augmentation
2005	1 520 822 €	176 059 €	192 881 €	1 537 644 €	16 822 €
2006	1 537 644 €	85 486 €	284 393 €	1 736 551 €	198 907 €
2007	1 736 551 €	75 093 €	208 500 €	1 869 958 €	133 407 €
2008	1 869 958 €	75 220 €	562 989 €	2 357 727 €	487 769 €
2009	2 357 727 €	272 522 €	334 912 €	2 420 117 €	62 390 €
2010	2 420 117 €	32 603 €	285 121 €	2 672 636 €	252 518 €
2011	2 672 636 €	58 807 €	417 131 €	3 030 959 €	358 323 €



LISTE DES LOGEMENTS REALISES ET EN PROJET

Immeubles rénovés par RENOVASSISTANCE

adresse	location depuis	M2 brut	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	> 5ch	loge-ments	cham-bres
rue des Fleuristes 31	1992	982		3	5	1			9	25
rue Terre Neuve 153 et 161	1993	922		2	3	1	1		7	22
rue De Meersman 28	1996	559	2		3				5	11
rue de Hollande 74	1997	485			3				3	9
chaussée de Bruxelles 64	1998	253	1		1				2	4
chaussée de Wavre 602	1999	262						1	1	6
quai au Foin 23-25	1999	971	2	5			1		8	17
rue Camusel 5	2000	66		1					1	2
rue d'Anderlecht 36	2000	114		1					1	2
rue Rempart des Moines 17	2001	522				3			3	12
rue de la Prévoyance 5	2003	150	2		1				3	5
rue Berthelot 16	2003	295			2				2	6
rue du Chevreuil 2	2004	274	2		1				3	5
rue de la Victoire 104	2004	481	1		2				3	7
rue de la Ruche 26	2005	384		1	2				3	8
rue Haute 245	2006	540		2			1		3	9
rue Saint Nicolas 16	2006	133			1				1	3
rue Marie-Christine 103	2007	315	2	2					4	6
boulevard Lambermont 35	2008	336			2				2	6
rue Th. Verhaegen 149	2008	353		2	1				3	7
Parvis Notre Dame 5	2009	320		1			1		2	7
rue Vandeweyer 41	2010	439		1	1		1		3	10
av. des Gloires Nationales 50	2010	75	1						1	1
rue Portaels 44	2010	317	1	2					3	5
rue Stuckens 19	2010	142				1			1	4
rue Boetendael 103	2011	538	1	1	3				5	12
nombre d'immeubles : 26		**10 228**	**15**	**24**	**31**	**6**	**5**	**1**	**82**	**211**

Immeubles en projet

adresse	M2 brut	1ch	2ch	3ch	4ch	> 4ch	logements	chambres
rue des Chartreux 22	455		2		1		3	8
rue de Chambéry 21	596	1	2	2			5	11
rue Dr. De Meersman 17	512		2	2			4	10
chaussée de Mons 1447	227		1	1			2	5
rue Seutin 13	404		2	1			3	7
chaussée de Wavre 602	262					1	1	6
nombre d'immeubles : 6	**2 456**	**1**	**9**	**6**	**1**	**1**	**18**	**47**

TABLEAU STATISTIQUE DES PROJETS REALISES

ABEX actuel (nov 2011) : 705

adresse	(*)	an-née	M2	log.	Rénovation	Rénovation actualisée	réno actu/m2	prime reno	prime / rénovation
rue des Fleuristes 31	E(49)	1992	982	9	420 503 €	683 075 €	696	194 907 €	46%
rue Terre Neuve 153 et 161	E(49)	1993	922	7	387 268 €	598 737 €	649	144 636 €	37%
rue De Meersman 28	E(27)	1996	559	5	241 110 €	363 988 €	651	70 000 €	29%
rue de Hollande 74	E(30)	1997	485	3	221 691 €	335 391 €	692	65 000 €	29%
chaussée de Bruxelles 64	P	1998	253	2	104 395 €	155 928 €	616	29 464 €	28%
chaussée de Wavre 602	P	1999	262	1					
quai au Foin 23-25	E(30)	1999	971	8	570 951 €	831 654 €	856	139 591 €	24%
rue Camusel 5	B(18)	2000	66	1	48 794 €	68 389 €	1036	15 000 €	31%
rue d'Anderlecht 36	B(18)	2000	114	1	77 086 €	106 352 €	933	21 829 €	28%
rue Rempart des Moines 17	E(30)	2001	522	3	292 609 €	391 441 €	750	72 483 €	25%
rue de la Prévoyance 5	P	2003	150	3					
rue Berthelot 16	E(27)	2003	295	2	181 709 €	232 073 €	787	47 596 €	26%
rue du Chevreuil 2	B(18)	2004	274	3	137 263 €	172 805 €	631	43 022 €	31%
rue de la Victoire 104	B(22)	2004	481	3	356 893 €	434 559 €	903	75 263 €	21%
rue de la Ruche 26	E(27)	2005	384	3	241 481 €	288 549 €	751	70 490 €	29%
rue Haute 245	E(30)	2006	540	3	298 005 €	343 290 €	636	79 892 €	27%
rue Saint Nicolas 16	P	2006	133	1	131 886 €	149 725 €	1126	14 000 €	11%
rue Marie-Christine 103	B(21)	2007	315	4	230 893 €	248 898 €	790	61 585 €	27%
boulevard Lambermont 35	E(27)	2008	336	2	301 324 €	306 985 €	914	53 600 €	18%
rue Th. Verhaegen 149	B(20)	2008	353	3	398 838 €	406 331 €	1151	80 400 €	20%
Parvis Notre Dame 5	S(25)	2009	320	2	323 352 €	333 279 €	1041	68 000 €	21%
rue Vandeweyer 41	B(22)	2010	439	3	434 395 €	457 087 €	1041	94 806 €	22%
av. des Gloires Nationales 50	E(30)	2010	75	1	41 941 €	43 935 €	586	9 068 €	22%
rue Portaels 44	B(30)	2010	317	3	347 011 €	363 511 €	1147	84 000 €	24%
rue Stuckens 19	E(32)	2010	142	1	184 279 €	193 041 €	1359	36 000 €	20%
rue Boetendael 103	B(22)	2011	538	5	506 116 €	530 181 €	985	153 743 €	30%
				82.00	**6 479 793 €**	**8 039 204 €**		**1 724 375 €**	

(*)

P = propriété de la Fondation pro RENOVASSISTANCE

E = bail emphytéotique

S = droit desuperficie

B = bail à rénovation

BILAN : ACTIF

	ACTIF			
		2009	2010	2011
	ACTIFS IMMOBILISES	**3 154 940 €**	**3 801 919 €**	**3 925 991 €**
221	**Immeubles en propriété**	**70 000 €**	**70 000 €**	**- €**
221 130	Chaussée de Wavre			
221 140	Rue St Nicolas			
221 150	Rue de la Prévoyance			
221 160	Avenue des Gloires Nationales	70 000 €	70 000 €	- €
221 170	Chaussée de Bruxelles			
222	**Immeubles en usufruit**	**343 088 €**	**318 581 €**	**354 932 €**
	Chaussée de Wavre	101 467 €	101 467 €	101 467 €
	Amort. usufruit chée de Wavre	- 6 764 €	- 13 529 €	- 20 293 €
	Chaussée de Bruxelles	81 637 €	81 637 €	81 637 €
	Amort. chaussée de Bruxelles	- 5 442 €	- 10 885 €	- 16 327 €
	Rue de la Prévoyance	131 272 €	131 272 €	131 272 €
	Amort. rue de la Prévoyance	- 8 751 €	- 17 503 €	- 26 254 €
	Rue St Nicolas	53 218 €	53 218 €	53 218 €
	Amort. rue St Nicolas	- 3 548 €	- 7 096 €	- 10 644 €
	Gloires Nationales			65 204 €
	amortissement global usufruit	- €	- €	- 4 347 €
260	**Immobilisations dans les rénovations**	**2 741 852 €**	**3 413 338 €**	**3 571 059 €**
260xx0	Investissements	5 235 674 €	6 236 026 €	6 734 276 €
260xx9	Amortissements	- 2 493 822 €	- 2 822 688 €	- 3 163 217 €
	ACTIFS CIRCULANTS	**835 269 €**	**532 082 €**	**898 827 €**
2	**Créances à + 1an**	**38 754 €**	**29 066 €**	**19 377 €**
291 010	Prêts à Source	19 831 €	14 874 €	9 916 €
291 020	Prêts à IRIS	18 923 €	14 192 €	9 461 €
4	**Créances à - 1an**	**91 989 €**	**84 164 €**	**90 560 €**
400 000	Clients	877 €	6 643 €	15 258 €
404 000	A refacturer (Verheyden)	4 840 €	9 680 €	- €
412 500	impôt à récupérer		270 €	- €
415 010	Prêts à Source échéant < 1an	4 958 €	4 958 €	- €
415 020	Prêts à IRIS échéant < 1an	4 731 €	4 731 €	4 731 €
415 030	Prêt à FPRA	50 000 €	- €	- €
415 040	Subvention Fonds Vandermeir à recevoir			
415 100	Primes reno à reçevoir	21 540 €	33 125 €	30 514 €
415 110	Primes façade à recevoir		1 605 €	3 667 €
415 120	subside commune EVERE à recevoir		23 148 €	23 148 €
415 200	Primes IBGE à recevoir	5 044 €	4 €	13 243 €
415 300	Don Nif Trust à recevoir			- €
53	**Placements de trésorerie**	**597 613 €**	**365 347 €**	**654 354 €**
531 100	Triodos (terme)			
532 000	Triodos (épargne)	446 928 €	365 347 €	654 354 €
532 100	CBC (épargne)	150 685 €		
55-58	**valeurs disponibles**	**103 029 €**	**49 007 €**	**125 747 €**
550 000	Fortis (vue)	1 065 €	1 651 €	780 €
550 100	CBC (vue)	7 840 €	- €	- €
550 200	Triodos (vue)	94 125 €	47 356 €	124 966 €
49	**Comptes de régularisation**	**3 884 €**	**4 498 €**	**8 789 €**
490 000	Charges à reporter	3 884 €	- €	2 323 €
491 000	Produits acquis		4 498 €	6 466 €
	Total ACTIF	**3 990 209 €**	**4 334 001 €**	**4 824 818 €**

BILAN : PASSIF

PASSIF		2009	2010	2011
10/15	**Fonds Social**	**1 270 405 €**	**1 273 948 €**	**1 274 542 €**
10	**Fonds associatifs**	**230 764 €**	**230 764 €**	**230 764 €**
100	Patrimoine de départ	230 764 €	230 764 €	230 764 €
101 100	Moyens permanent reçus en espéces			
121 000	Plus-value de réevaluation			
13	**Fonds affectés pour entretiens**	**157 473 €**	**157 473 €**	**157 473 €**
	provision pour entretiens	157 473 €	157 473 €	157 473 €
14	**Résultat reporté**	**28 554 €**	**- 29 663 €**	**- 146 281 €**
140 000	Résultat reporté ex. préc.	84 624 €	28 554 €	- 29 663 €
140 100	Résultat de l'exercice	- 56 070 €	- 58 217 €	- 116 618 €
15	**primes et subsides**	**853 614 €**	**915 375 €**	**1 032 586 €**
151 000	Primes et subsides reçus	2 039 672 €	2 219 706 €	2 451 280 €
151 009	Amortissements primes et subsides	- 1 186 058 €	- 1 304 331 €	- 1 418 695 €
17	**Dettes >1an**	**2 145 188 €**	**2 359 745 €**	**2 829 692 €**
174	Emprunts particuliers (prêts)	2 420 117 €	2 672 636 €	3 030 959 €
174 999	ont : emprunt reconduits automatiquement	- 570 959 €	- 684 387 €	- 679 025 €
179 100	Provision pour index à payer	251 625 €	315 772 €	377 428 €
179 101	Provision précompte sur index	44 405 €	55 724 €	100 329 €
42-49	**Dettes <1an**	**574 616 €**	**700 307 €**	**720 584 €**
42	**dettes > 1an échéants ds l'année**	**570 959 €**	**684 387 €**	**679 025 €**
424 800	Emprunts partic. (prêts reconductibles)	570 959 €	684 387 €	679 025 €
424 999	Emprunts partic. à rembourser dans l'ex.	- €		- €
44	**Fournisseurs**	**3 510 €**	**1 652 €**	**11 869 €**
440	Fournisseurs	3 510 €	382 €	10 981 €
440 100	Clients créditeurs			888 €
444 000	factures à recevoir		1 271 €	
45	**Impôts et taxes à payer**	**147 €**	**5 139 €**	**628 €**
450 100	Imôts à payer (redressement fiscal)		4 451 €	- €
453 000	Précompte mobilier à payer	147 €	688 €	628 €
48	**Autres dettes**	**- €**	**9 130 €**	**29 062 €**
488 210	Cautionnement Bati da vinci		9 130 €	4 062 €
488 300	canon unique Arche			25 000 €
	Total PASSIF	**3 990 209 €**	**4 334 001 €**	**4 824 818 €**

RESULTAT : CHARGES

Charges					
Imputations	Charges	2009	2010	2011	budget 2012
61	**Services et biens divers**	**127 453 €**	**178 377 €**	**224 632 €**	**182 164 €**
610	**Frais des immeubles**	**122 522 €**	**171 825 €**	**216 759 €**	**174 700 €**
610 000	Loyers et charges (payés aux prop.)	35 831 €	36 433 €	39 555 €	40 000 €
610 001	Loyer et charges du bureau	3 470 €	3 588 €	2 709 €	2 700 €
610 002	canon unique Arche			25 000 €	- €
610 100	charges eau, gaz, électricité	2 903 €	- 272 €	399 €	- €
610 200	Entretien immeubles	34 814 €	94 043 €	110 570 €	92 000 €
610 300	Assurances immeubles	12 837 €	13 340 €	14 859 €	15 000 €
610 400	Précomptes immobiliers	32 667 €	24 692 €	23 667 €	25 000 €
612	**frais de bureau : fournitures, photocop.**	**2 243 €**	**2 891 €**	**1 996 €**	**2 800 €**
612 100	Poste, téléphone, internet	528 €	1 227 €	314 €	500 €
612 200	Fournitures de bureau	198 €	338 €	174 €	500 €
612 300	Matériel et mobilier de bureau	129 €		599 €	500 €
612 400	Logiciels informatiques	234 €	127 €	270 €	300 €
612 500	Imprimés et photocopies	1 153 €	1 199 €	640 €	1 000 €
613	**Promotion, publicité**	**229 €**	**1 067 €**	**1 207 €**	**1 400 €**
613 100	Publications officielles	190 €	183 €	189 €	200 €
613 200	Evénement, AG, inaugurations	39 €	691 €	1 018 €	1 000 €
613 300	matériel publicitaire		194 €		200 €
614	**Cotisations, documents, formations**	**383 €**	**75 €**	**- €**	**500 €**
614 100	Cotisations diverses		50 €		100 €
614 200	Frais de formation	383 €			200 €
614 300	Documentation		25 €		200 €
615	**Honoraires**	**1 210 €**	**1 818 €**	**4 006 €**	**1 900 €**
615 100	Honoraires architecte			2 130 €	- €
615 500	Honoraires commissaire réviseur	1 210 €	1 818 €	1 876 €	1 900 €
616	**autres frais généraux**	**864 €**	**701 €**	**664 €**	**864 €**
616 100	Restaurants, sandwiches, snacks	200 €	37 €		200 €
616 300	Assurance administrateurs	664 €	664 €	664 €	664 €
618	**Prestations externes**	**- €**	**- €**	**- €**	**- €**
618 000	Sous-traitants				
618 100	Prestations LpT				
63	**Amortissements**	**285 984 €**	**353 372 €**	**372 441 €**	**389 853 €**
630 100	Réd.de valeur des propriétés en usufruit	24 500 €	24 506 €	28 853 €	28 853 €
630 200	Amortissement des rénovations	261 484 €	328 866 €	343 588 €	361 000 €
64	**Autres charges d'exploitation**	**1 278 €**	**17 717 €**	**2 980 €**	**2 500 €**
640 000	Taxes	1 278 €	4 570 €	2 980 €	2 500 €
640 100	Autres charges		22 €		
640 500	droits de succession		13 125 €		
65	**Charges financières**	**- 25 577 €**	**84 111 €**	**78 890 €**	**91 049 €**
650 010	Intérêt emprunt CBC	1 282 €			
650 020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	12 854 €	8 556 €	6 307 €	15 000 €
650 025	Intérêt reconduit dans nouveau prêt	11 234 €			
650 030	Index sur prêts (provision)	- 48 418 €	64 146 €	61 657 €	60 000 €
650 031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	- 8 544 €	11 320 €	10 881 €	15 949 €
650 200	Frais rachat emprunt CBC	5 899 €			
657 000	Frais bancaires	117 €	88 €	46 €	100 €
66	**Charges exeptionnelles**	**632 779 €**	**- €**	**71 522 €**	**- €**
664 000	Autres charges exceptionnelles			33 724 €	- €
664 100	Don à fondation Pro Renovassistance	632 779 €		37 798 €	- €
69	**Transferts**	**186 027 €**	**- €**	**- €**	**110 €**
691 000	transfert aux fond affectés (anclenne provi	157 473 €			
693 000	bénéfice de l'exercice	28 554 €			110 €
	Total des charges	**1 207 943 €**	**633 577 €**	**750 465 €**	**665 676 €**

RESULTAT : PRODUITS

Produits					
	Produits	**2009**	**2010**	**2011**	**budget 2012**
70	**Chiffre d'affaires**	**344 604 €**	**384 701 €**	**450 791 €**	**486 276 €**
701 010	Mandats de gestion LpT	326 589 €	368 758 €	431 336 €	466 776 €
701 020	Rbt assurances ou charges	2 759 €	3 486 €	4 025 €	4 000 €
701 030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	691 €	1 199 €	801 €	1 000 €
702 000	Loyer hors mandat de gestion LpT	13 595 €	11 207 €	11 498 €	11 500 €
703 000	Charges remboursées	919 €		3 131 €	3 000 €
705 000	Autres ventes	50 €	50 €		
73	**Dons, legs et subsides**	**319 622 €**	**181 440 €**	**169 510 €**	**165 900 €**
732-734	**Dons et legs**	**198 187 €**	**60 285 €**	**49 490 €**	**48 000 €**
730 500	Recettes liées à un événement				
730 600	Commission Cigale				
732 100	Dons via FRB	1 595 €			
732 200	Dons directs à l'ASBL	30 747 €	990 €	1 490 €	1 000 €
732 300	Recettes aquarelles	85 €	355 €		
732 400	Don de Giv'Europ			4 000 €	- €
732 410	Dons de Nif Trust	58 260 €	44 940 €	40 000 €	39 000 €
732 420	Fonds Vandermeir		4 000 €	4 000 €	4 000 €
	Loterie nationale	37 500 €			
732 500	Dons venant de FPRA		10 000 €		4 000 €
734 000	Legs	70 000 €			
736	**Subsides**	**121 435 €**	**121 155 €**	**120 020 €**	**117 900 €**
736 100	Primes énergie IBGE	18 552 €	4 €	5 022 €	5 000 €
736 200	Reprise (1/15) primes rénovation	101 037 €	118 273 €	114 998 €	112 900 €
736 210	Primes façades	1 845 €	2 878 €		
736 300	Rbt partiel PI par la RBC et les communes				
74	**Autres produits d'exploitation**	**952 €**	**921 €**	**- €**	**- €**
743 100	Remboursement de sinistres	952 €	921 €		
75	**Produits financiers**	**11 981 €**	**8 299 €**	**13 546 €**	**13 500 €**
750 000	Produits des immobilisations finacières	1 161 €	3 321 €	7 045 €	7 000 €
751 000	Produit des actifs circulants	10 821 €	4 978 €	6 501 €	6 500 €
76	**Produit exceptionnel**	**157 473 €**	**- €**	**- €**	**- €**
762 000	Reprise provision risques et charges	157 473 €			
79	**Prélèvements**	**373 312 €**	**58 217 €**	**116 618 €**	**- €**
790 000	Reprise bénéfice cumulé antérieur	84 624 €			
792 000	Prélèvement sur fonds associatifs	175 000 €			
792 000	Prélèvement sur fonds associatifs	113 687 €			
793 000	perte de l'exercice		58 217 €	116 618 €	
	Total des produits	**1 207 943 €**	**633 578 €**	**750 465 €**	**665 676 €**

TRESORERIE

Budget de trésorerie	2 011 prévision	2 011 réalisé	2 012 prévision	2 013 prévision
Disponible 01/01	**414 000**	**414 354**	**780 100**	**97 878**
Chantiers et primes				
Chantiers engagés	-880 000	-544 118	-1 260 585	-691 488
chantiers à l'étude				0
primes rénovation et primes énergie	186 000	247 038	258 323	163 100
total chantiers et primes	**-694 000**	**-297 080**	**-1 002 262**	**-528 388**
Subsides, prêts et dons				
Dons	102 000	52 621	45 000	10 000
canon à payer à l'Arche				-25 000
Intervention propriétaire	0	0	23 148	164 000
prêts nouveaux	40 000	416 998	200 000	200 000
prêts remboursés	-20 000	-58 675	-200 000	-200 000
total subsides, prêts et dons	**122 000**	**410 944**	**68 148**	**149 000**
Dép. et rec. courantes				
Entretiens	-73 000	-110 570	-110 000	-110 000
loyers et charges à payer	-42 000	-42 663	-45 000	-46 350
loyers à recevoir	420 000	442 834	469 892	536 000
assurances	-14 000	-10 834	-12 000	-13 000
précomptes	-26 000	-22 866	-24 000	-26 000
frais généraux	-8 000	-7 873	-8 000	-8 000
impots, taxes	-3 000	-2 980	-3 000	-3 000
int + PM rbsés	-15 000	-6 307	-20 000	-20 000
produit financier	4 000	6 419	4 000	4 000
produits divers	0	6 723	0	0
total dépenses et recettes courantes	**243 000**	**251 883**	**251 892**	**313 650**
Disponible 31/12	**85 000**	**780 101**	**97 878**	**32 140**

Ce budget tient compte de la réalisation des projets en cours (Chartreux, Mons, Seutin, Chambéry)
Il ne tient pas compte des projets à l'étude

N°	BE 0434.457.654	A-asbl 2.1

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	3.925.991	3.801.919
Frais d'établissement		20		
Immobilisations incorporelles	4.1.1	21		
Immobilisations corporelles	4.1.2	22/27	3.925.991	3.801.919
Terrains et constructions		22	354.932	388.581
Appartenant à l'association en pleine propriété		22/91		70.000
Autres		22/92	354.932	318.581
Installations, machines et outillage		23		
Appartenant à l'association en pleine propriété		231		
Autres		232		
Mobilier et matériel roulant		24		
Appartenant à l'association en pleine propriété		241		
Autres		242		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	3.571.059	3.413.338
Appartenant à l'association en pleine propriété		261	3.571.059	3.413.338
Autres		262		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	4.1.3/4.2.1	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	898.827	532.082
Créances à plus d'un an		29	19.377	29.066
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	19.377	29.066
dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible		2915		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	90.560	84.164
Créances commerciales		40	15.256	16.323
Autres créances		41	75.303	67.841
dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible		415	75.303	65.571
Placements de trésorerie	4.2.1	50/53	654.354	365.347
Valeurs disponibles		54/58	125.747	49.007
Comptes de régularisation		490/1	8.769	4.498
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	4.824.818	4.334.001

3/9

BILAN et RESULTAT– présentation Banque Nationale (suite)

N°	BE 0434.457.654	A-asbl 2.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
FONDS SOCIAL		10/15	1.252.052	1.273.948
Fonds associatifs		10	230.764	230.764
Patrimoine de départ		100	230.764	230.764
Moyens permanents		101		
Plus-values de réévaluation		12		
Fonds affectés	4.3	13	157.473	157.473
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	-168.771	-29.663
Subsides en capital		15	1.032.586	915.375
PROVISIONS	4.3	16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Provisions pour dons et legs avec droit de reprise		168		
DETTES		17/49	3.572.766	3.060.052
Dettes à plus d'un an	4.4	17	2.852.182	2.359.745
Dettes financières		170/4	2.351.934	1.988.249
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	2.351.934	1.988.249
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		179	500.248	371.496
Productives d'intérêts		1790		
Non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible		1791	500.248	371.496
Cautionnements reçus en numéraire		1792		
Dettes à un an au plus	4.4	42/48	691.523	691.177
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	679.025	684.387
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	11.869	1.652
Fournisseurs		440/4	11.869	1.652
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	628	5.139
Impôts		450/3	628	5.139
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Dettes diverses		48		
Obligations, coupons échus et cautionnements reçus en numéraire		480/8		
Autres dettes productives d'intérêts		4890		
Autres dettes non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible		4891		
Comptes de régularisation		492/3	29.062	9.130
TOTAL DU PASSIF		10/49	4.824.818	4.334.001

4/9

N°	BE 0434.457.654	A-asbl 3

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute d'exploitation	(+)/(-)		9900	395.669	388.685
Ventes et prestations			70/74	620.301	567.062
Chiffre d'affaires			70	450.791	384.701
Cotisations, dons, legs et subsides			73	169.510	181.440
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	224.632	178.377
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	4.5	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	372.441	353.372
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation			640/8	2.980	17.717
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	20.248	17.595
Produits financiers		4.5	75	13.546	8.299
Charges financières		4.5	65	99.792	84.111
Bénéfice (Perte) courant(e)	(+)/(-)		9902	-65.999	-58.217
Produits exceptionnels			76		
Charges exceptionnelles			66	73.109	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	-139.108	-58.217

5/9

RAPPORT DU REVISEUR

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES MEMBRES
DE L'A.S.B.L. RENOVASSISTANCE
SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions et informations complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 4.824.817,87 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice à affecter de 139.107,89 EUR.
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 comptables 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 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'association, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions et informations complémentaires

Le respect par l'association de la Loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales 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 et informations 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'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la Loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations.

Bruxelles, le 1er mars 2012,

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C° s.c.c.r.l.
Commissaire
représentée par

Philippe Cludts
Administrateur