RENOVASSISTANCE ASBL

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2013

Siège : Bd de la Révision 25 1070 Bruxelles / Courrier : rue du Chimiste 34-36 1070 Bruxelles
Tél 0475 51 92 65 - renovassistance@gmail.com

Table des matières

Sommaire

Après 25 ans, nouvelles techniques, nouveau logo. 3
Introduction 4
Ce qui a marqué l'année 2013 5
Projets terminés ou en travaux en 2013 6
Nouveaux projets de 2013 à réaliser en 2014 8
Projets à l'étude 9
Gestion locative 10
Comptes annuels 13
Trésorerie et perspectives financières 15
Notoriété et relations extérieures 17
Questions institutionnelles 20

Annexes

Liste des logements réalisés au 31/12/2013 22
Liste des logements en projet au 31/12/2013 23
Tableau statistique des projets réalisés 24
Activités de la Fondation Pro Renovassistance en 2013 25
Bilan : Actif 27
Bilan : Passif 28
Résultat : Charges 2013 et budget 2014 29
Résultat : Produits 2013 et budget 2014 30
Bilan et résultat : présentation banque nationale 31
Rapport du Réviseur 38

Après 25 ans, nouvelles techniques, nouveau logo.

Depuis 1988, nous rénovons des habitations délabrées pour en faire des logements décents aux loyers compatibles avec les faibles revenus des personnes auxquelles ils sont destinés. Depuis 25 ans nous le faisons au mieux des connaissances, des techniques et des matériaux du moment où nous réalisons le projet. Et ces éléments ont bien changé durant cette période : chaudières à condensation, étanchéité à l'air et ventilation contrôlée, lampes et douches à basse consommation, revêtements de sols plus performants, isolation quadruplée, etc…

Aussi le Conseil d'administration a souhaité mettre à jour notre logo, à l'instar de nos manières de travailler. A l'image de notre publication pour nos 25 ans « Bâtir la dignité » nous avons voulu y souligner l'aspect humain de notre action et y mettre la couleur de la vie. Merci à Audrey qui a concrétisé notre souhait. Vous l'aurez découvert sur l'E-NEWS et nous espérons qu'il vous plait.

a.s.b.l. v.z.w.

RENOVASSISTANCE

Introduction

2013 aura été marqué par l'anniversaire des 25 ans de notre association.

En 1988, face à la crise du logement pour les plus démunis et à la vacance de très nombreux logements délabrés, le plus souvent inhabitables, quelques indignés, un peu utopistes, ont voulu apporter leur pierre à des projets solidaires. Conseiller communal, ingénieur, architecte, assistant social, financier, juriste, ils ont réfléchi et créé l'asbl RENOVASSISTANCE.

Le conseil d'administration a voulu célébrer cet anniversaire, en privilégiant la rencontre avec les habitants des logements plutôt que dresser un bilan chiffré de son activité. Il a voulu profiter de cette occasion pour permettre à tous les acteurs de l'asbl, de mieux connaître les résultats humains de cette entreprise.

La publication de « Bâtir la dignité », recueil de témoignages des locataires de nos logements, a rencontré un réel succès d'après les échos enthousiastes reçus des lecteurs. La soirée théâtrale de présentation de cet ouvrage devant un public de près de 300 personnes et en présence de la princesse Claire et du secrétaire d'état au logement, Monsieur Doulkeridis, fut un moment fort. Le spectacle monté par Geneviève Damas a unanimement ravi autant qu'ému l'assistance.

Ceci confirme une fois encore l'importance de notre action et nous sommes donc bien encouragés à consacrer encore de nombreuses années à la création de logements de qualité et abordables pour des personnes précarisées.

Le conseil d'administration tient à souligner que rien de tout cela n'aurait été possible sans le support financier, foncier, technique des pouvoirs publics, des architectes, des entrepreneurs et de tous ses sympathisants. Il remercie très chaleureusement chacun pour la pierre qu'il a apportée à cet édifice.

Dans la ligne de cette rencontre avec les bénéficiaires de nos logements, voici pour terminer quelques-unes de leurs paroles :

« Ici, c'est tout du bonheur »,

« Chez moi, c'est mon château »

Dans un appartement 3 chambres, une famille avec enfants attend un quatrième : « Après avoir vécu à cinq dans une seule pièce, il y aura encore bien assez de place pour vivre »

« Si on n'est pas bien chez soi, cela ne va pas, les relations sont difficiles surtout avec les enfants »

« Avec les privés, c'est vraiment difficile, mais ici avec Logement pour Tous, quand il y a des problèmes, on sait qu'on peut compter sur le gestionnaire. »

« Dans l'appartement précédent, c'était vraiment insalubre. La moitié du mur était tellement trempée, que les clous, on pouvait les mettre avec les mains. Et les fenêtres on ne savait pas les ouvrir. Je dormais dans le salon avec le nouveau-né de ma fille, parce qu'en haut dans les chambres c'était trop humide »

« Heureusement qu'il y a des logements comme cela, même si c'est sous le toit »

« C'est bien isolé et donc on n'a pas besoin de beaucoup de chauffage. »

Ce qui a marqué l'année 2013

Outre l'anniversaire des 25 ans et le nouveau logo, voici ce qui a marqué cette année 2013

Prospection

Une fois de plus, le nombre de projets retenus est très faible par rapport à celui des projets présentés. Si 28 propositions nous ont été faites en 2013, seules 2 ont pu être finalisées, 17 n'ont pas pu être retenues et 9 sont encore en négociation.

Jusqu'il y a quelques années d'ici, nous pouvions encore amortir des rénovations importantes sur une durée de 20 à 25 ans : c'était déjà considéré comme fort long par beaucoup de propriétaires, mais acceptable pour certains d'entre eux.

Aujourd'hui, les exigences techniques sont devenues telles qu'une rénovation sérieuse peut rarement être amortie en moins de 30 ans. Par ailleurs, les primes sont régulièrement revues à la baisse. Plusieurs projets peinent à trouver leur équilibre dans ces conditions.

Notoriété

La banque TRIODOS, avec laquelle nous travaillons depuis plus de 15 ans et qui a soutenu la publication de « Bâtir la dignité », tenait un stand à la soirée anniversaire et ses représentants ont pu assister au spectacle. Ce fut certainement un élément déterminant dans le choix de RENOVASSISTANCE comme bénéficiaire de leur action d'épargne annuelle en 2014. Outre le résultat de cette opération que nous ne connaîtrons que dans quelques mois, 62.000 clients de TRIODOS pourront découvrir le travail de notre asbl. Merci à cette banque éthique et durable pour ce formidable coup de pouce.

Conseil d'administration

L'an passé, deux candidats au conseil ont participé à quelques réunions mais n'ont pas pu s'engager. Cette année par contre, nous pouvons compter sur deux nouveaux candidats administrateurs. Depuis plusieurs mois, ils nous accompagnent et, appréciant le travail au sein de l'équipe, ils sont prêts à s'investir longuement à nos côtés. Qu'ils soient ici vivement remerciés pour leur engagement.

Projets terminés ou en travaux en 2013

Rue de Chambéry 21 à Etterbeek

L'inauguration de cette grosse et belle maison a eu lieu le 15 janvier 2013. Vous avez d'ailleurs été nombreux à braver le froid et la neige pour y assister.

Dans cette maison, appartenant à l'Arche-Communauté de Bruxelles, nous avons pu créer un studio, deux appartements de deux chambres, deux appartements de trois chambres tandis que l'Arche a pu garder et aménager le rez-de-chaussée.

Rue Docteur de Meersman 17 à Anderlecht

Le propriétaire de cette belle maison a signé une convention avec RENOVASSISTANCE : il s'engage à confier les logements à une AIS pendant 20 ans et à payer la moitié du budget de la rénovation. RENOVASSISTANCE a rénové l'immeuble pour y créer 2 logements de 2 chambres et 2 logements de 3 chambres et récupèrera son investissement par les primes et par la perception des loyers pendant 10 ans.

Trois des quatre appartements devraient obtenir la classification "basse énergie".

Après des débuts difficiles dus à une météo défavorable, le chantier a pu prendre son rythme de croisière. A la pose de la nouvelle charpente de toiture, nous avons constaté à quel point ce bâtiment était hors plomb, accusant plus de 10 cm de différence de niveau entre les deux mitoyens.

Fin 2013, les travaux étaient en phase de finition. L'immeuble a été inauguré le 27 février 2014 et les locataires sont rentrés le 1er mars 2014.

Rue Seutin 13 à Schaerbeek

L'école Sainte Marie la Sagesse, propriétaire de cette grande maison, a signé un bail de longue durée avec RENOVASSISTANCE. Nous y aménageons 2 appartements de deux chambres et un duplex de trois chambres.

Une demande de classification "basse énergie" a été introduite pour deux des trois appartements.

Les travaux commencés au début de l'année 2013 ont été rondement menés. L'immeuble a été inauguré le 11 février 2014 et les locataires sont rentrés le 1er mars 2014.

Avenue d'Itterbeek 179 à Anderlecht

La rénovation de cette maison appartenant à la commune d'Anderlecht permettra de réaliser un studio pour une personne à mobilité réduite, un appartement d'une chambre et un duplex de trois chambres. Ces trois appartements devront tous être classifiés « basse énergie ».

La demande de permis d'urbanisme a été introduite au début octobre 2012 et le permis n'a été délivré qu'à la mi-septembre 2013.

Les travaux ont débuté fin 2013 et nous prévoyons qu'ils se termineront à la fin 2014.

Rue Willemijns 205 à Anderlecht

Suite à un appel d'offres, nous avons été retenus pour la rénovation de cette maison qui appartient aussi à la commune d'Anderlecht et qui a fait l'objet d'un bail de longue durée.

Nous avions d'abord pensé à la diviser en deux appartements mais nous avons finalement opté pour une maison unifamiliale de cinq chambres.

Ici aussi l'obtention du permis d'urbanisme a été laborieuse puisque demandé mi-février 2013, il n'a été finalement obtenu qu'à la mi-décembre 2013.

Les travaux ont commencé un peu avant la réception du permis et devraient se terminer au dernier trimestre 2014.

Nouveaux projets de 2013 à réaliser en 2014

Avenue Eekhoud 46 à Schaerbeek

Cette maison a été achetée au début de l'année par la Fondation Pro-Renovassistance qui nous l'a confiée pour rénovation. Celle-ci permettra de créer deux appartements d'une chambre et un duplex de trois chambres.

Les études ont rapidement commencé et le dossier de demande de permis d'urbanisme a été introduit au tout début octobre.

Nous attendons les réactions de la Commune. Si tout se passe bien, nous devrions émettre les consultations pour le choix d'un entrepreneur dans les premiers mois de 2014 et pouvoir commencer les travaux vers le milieu de l'année prochaine.

Rue Seutin 15 à Schaerbeek

Le bail par lequel l'école Sainte Marie la Sagesse met cette deuxième maison à notre disposition devrait être signé au tout début de 2014. Sans attendre cela, nous avons introduit le dossier de demande de permis d'urbanisme le 18 décembre.

Cette belle maison (ressemblant fort à sa voisine du n°13) devrait nous permettre de créer: un appartement d'une chambre pour personne à mobilité réduite, deux appartements de deux chambres et un duplex de trois chambres.

Le début des travaux pourrait avoir lieu vers le milieu de 2014.

Rue Rogier, 19 à Schaerbeek

Cette maison appartient aussi à l'école Sainte Marie la Sagesse et le projet a été mené en parallèle avec celui de Seutin 15. Il s'agit d'une maison beaucoup plus récente, et qui devrait nous permettre de créer 3 appartements de deux chambres. Les négociations sont encore en cours entre l'école et le locataire actuel et nous attendons que la maison soit libre pour signer la convention.

Projets à l'étude

Bien que nous ayons eu beaucoup de contacts et effectués beaucoup de visites, seuls 2 projets examinés cette année ont abouti à un accord avec le propriétaire.

Par contre, plusieurs propriétaires nous ont contactés et plusieurs visites de maisons sont prévues au début de 2014.

Tous ces contacts, visites, études sans conclusion favorable, représentent une masse importante de travail pour les administrateurs mais sont cependant inévitables pour aboutir à des projets réalisables. Il faut noter que certains propriétaires reviennent parfois quelques mois ou quelques années plus tard, car ils n'ont pas trouvé de solution à leur problème immobilier.

Nous étudions également de près la possibilité de réaliser des projets dans le cadre des contrats de quartier durables : c'est une nouvelle piste que nous comptons développer dans les prochains mois.

Gestion locative

Bilan social

Au 31 décembre 2013 **88 logements** créés par RENOVASSISTANCE sont **occupés** par des locataires. Ils se répartissent comme suit :

- 86 logements gérés par l'AIS « Logement pour Tous ;
- 1 maison gérée par l'AIS « Hector Denis » (Evere) ;
- 1 ensemble de 5 studios gérés par le Home Baudoin[1]

Le propriétaire du bâtiment de la rue Marie-Christine, qui occupait le rez-de-chaussée à vocation commerciale, est tombé en faillite. Le curateur a mis l'immeuble en vente publique et le nouvel acquéreur a souhaité mettre fin au bail-rénovation en payant l'indemnité prévue au contrat. Les 4 logements ont ainsi été retirés de RENOVASSISTANCE.

Ils ont été compensés par la mise en location en février 2013 des 5 logements rénovés à la rue de Chambéry.

7 logements (3 au 13 rue Seutin et 4 au 17 rue Docteur De Meersman) ont été en chantier durant l'année 2013 seront mis en location à partir du 1er mars 2014.

4 nouveaux mandats ont été signés avec « Logement pour Tous » pour des logements qui seront rénovés en 2014 : 3 logements à l'avenue d'Itterbeek et de 1 logement à la rue Adolphe Willemyns, les deux immeubles étant situés à Anderlecht.

Le total des logements **rénovés ou en cours** de rénovation s'élève ainsi à 100 au 31 décembre 2013.

Composition des ménages

Les logements confiés à une AIS **sont occupés** au 31 décembre 2013 par un total de 87 familles (2 couples sans enfant, 11 isolés dont 7 femmes et 4 hommes, 31 femmes seules avec enfants, 4 hommes seuls avec enfant(s), 37 couples avec enfant(s) et 2 fratries) soit 328 personnes dont 202 enfants.

	2008		2009		2010		2011		2012		2013	
Situation familiale	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Isolé	10	15	9	13	11	15	14	18	13	15	11	13
Couple	0	0	1	1	2	3	2	3	3	3	2	2
Fraterie	1	2	1	1	2	3	2	3	3	3	2	2
Femme seule + enfant(s)	28	42	27	40	28	38	31	39	30	34	31	36
Homme seul + enfant(s)	4	6	4	6	4	5	4	5	5	6	4	5
Couple + enfant(s)	23	35	26	38	26	36	26	33	33	38	37	43
Total	66	100	68	100	73	100	79	100	87	100	87	100

[1] Le Home Baudoin a participé au financement du projet « Terre neuve » et gère l'occupation des cinq studios pour ses bénéficiaires.

Types de revenus des locataires

Les ménages tirent leurs **ressources** à 18 % du travail, 38% du chômage, 32 % du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 12 % d'une pension, d'une allocation de handicapé ou d'autres ressources.

	2008		2009		2010		2011		2012		2013	
Ressources du ménage	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Travail	21	*32*	19	*28*	21	*29*	20	*25*	16	*18*	16	*18*
Chômage	13	*20*	14	*21*	20	*27*	26	*33*	32	*37*	33	*38*
CPAS	23	*35*	26	*38*	23	*32*	24	*30*	28	*32*	28	*32*
Mutuelle	1	*2*	1	*1*	2	*3*	2	*3*	4	*5*	4	*5*
Pension	4	*6*	4	*6*	5	*7*	5	*6*	4	*5*	3	*3*
Allocation Handicapé	2	*3*	3	*4*	2	*3*	2	*3*	3	*3*	3	*3*
Autres	2	*3*	1	*1*	0	*0*	0	*0*	0	*0*	0	*0*
Total	66	*100*	68	*100*	73	*100*	79	*100*	87	*100*	87	*100*

La part des locataires qui tirent leurs revenus du travail accuse une diminution depuis 2010. Elle représentait en 2007 34% des locataires contre seulement 18 % 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 bénéficie du chômage augmente également de 27 à 38 % et traduit la précarité des emplois que peuvent trouver les locataires.

Type d'appartement et loyers

Le loyer moyen payé par les locataires pour un studio est de 322 €, pour un appartement une chambre 362 €, pour un appartement de deux chambres 407 €, pour un appartement de 3 chambres 510 € et pour un appartement de 4 chambres 586 €. Ces loyers incluent la réduction de loyer qui est accordée aux locataires qui produisent la preuve de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social, soit plus de 95 % de ceux-ci.

Départs et mutations en 2013

Comme en 2012, seulement 6 appartements se sont libérés en 2013, contre 8 en 2011 et 11 en 2010. Le tableau ci-dessous reprend les raisons des départs.

Motivation de la libération du logement	2010		2011		2012		2013	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Acquistion de leur propre logement	4	36,4%	1	12,5%	0	0,0%	1	16,7%
Location sur le marché privé	1	9,1%	1	12,5%	2	33,3%	2	33,3%
Location d'un logement social	2	18,2%	1	12,5%	1	16,7%	1	16,7%
Renon donné par l'AIS	1	9,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Mutation vers un logement adapté	3	27,3%	5	62,5%	2	33,3%	0	0,0%
Fin d'occupation d'un logement de transit	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	33,3%
Décès	0	0,0%	0	0,0%	1	16,7%	0	0,0%
TOTAL	11	100,0%	8	100,0%	6	100,0%	6	100,0%

Réunions de locataires – Education au logement

Trois réunions de locataires seulement ont été organisées en 2013 par l'AIS Logement pour Tous dans les immeubles de RENOVASSISTANCE. Une réunion a été organisée à la rue de Chambéry suite à

la mise en location de l'immeuble et deux réunions ont été organisées à la rue des Fleuristes. Y ont été abordés les problèmes généraux d'occupation de l'immeuble (entretien des communs, relation de voisinage, tri des déchets, sécurité et techno-prévention, mise en place d'un règlement d'ordre intérieur).

Logement pour Tous a également réalisé 32 visites à domicile dans 13 immeubles différents. L'objectif est de réaliser une visite annuelle auprès de chaque locataire. Cet objectif n'est donc pas atteint mais les visites réalisées concernent les locataires les plus problématiques. Il s'agit lors de ces visites de mieux appréhender la bonne occupation du logement et d'organiser, si nécessaire et souhaité, un accompagnement.

Depuis février 2013, Logement pour Tous dispose dans son équipe d'une personne chargée de suivre spécifiquement les locataires à différents niveaux :

1. Occupation du logement (ventilation, utilisation de la régulation chauffage, insectes nuisibles, ...).
2. Suivi des décomptes des charges notamment au niveau de la consommation d'eau.
3. Suivi des consommations d'énergie (gaz et électricité pour les logements doté d'un système de chauffage individuel et électricité, chauffage et eau chaude sanitaire pour les logements doté d'un chauffage collectif).

Grâce à cette personne, 12 locataires de RENOVASSISTANCE ont bénéficié d'un suivi individualisé : 5 suivis concernaient la consommation d'eau, 5 autres l'utilisation de la régulation chauffage et 2 la consommation d'énergie.

Depuis fin 2013 Logement pour Tous dispose également d'une farde d'accueil pour les locataires. Celle-ci a été produite par la Fédération des Agences Immobilières Sociales et a été conçue comme un outil didactique d'information et de classement. Elle comporte 5 chapitres : « Droits et devoirs », « Gestion de l'énergie », « Logement et santé », « Tri des déchets » et « Téléphone et adresses utiles »

Comptes annuels

Bilan : actif

En 2013, les investissements sur les chantiers ont, comme en 2012, été supérieurs à 1.000.000 €.

Si l'augmentation est plus faible au bilan, la raison est qu'un des investissements précédents (rue Marie-Christine) a été retiré du bilan suite à la vente de l'immeuble et au désir du nouveau propriétaire de racheter le contrat.

Ce rachat (174.212 €) a été affecté à la clôture des montants à amortir relatifs à cet immeuble et, pour le solde de 72.627 €, au compte de résultat 741100 (autre produit d'exploitation).

Afin de lui permettre d'acquérir un immeuble qui sera rénové par l'asbl et qui viendra étoffer la garantie des prêts reçus par l'asbl, RENOVASSISTANCE asbl a consenti à la Fondation pro Renovassistance :

- un don de 100.000 €. Cela n'a que peu affecté le résultat de l'exercice car le « fonds affecté pour projets » (compte 132100 : 90.000 €) a été transféré au compte de résultat 791100
- un prêt de 50.000€ remboursable en 5 ans. (comptes 281010 et 415030)

Les créances à moins d'un an sont relativement importantes (243.133€) mais correspondent toutes à des promesses fermes et écrites.

Au 31/12/2013, il y a 4 chantiers en cours et 3 projets acceptés dont la rénovation commencera dans les prochains mois. L'année 2014 sera donc à nouveau une année de travail intense et le montant important des liquidités actuelles sera bien nécessaire pour y faire face.

Bilan : passif

Le fonds affecté pour entretien extraordinaire a été augmenté pour suivre la règle d'évaluation : il est égal au budget de deux années d'entretien normal.

Le résultat de l'exercice de 120.075 € est dû en partie à la revente du projet Marie-Christine et en partie au faible montant des frais d'entretiens comme expliqué ci-dessous. Grâce au bénéfice de cette année, le résultat cumulé reporté est redevenu positif après 3 années « dans le rouge ».

Les prêts consentis à l'asbl ont augmenté de 630.000€. La part des anciens prêts reconduits pour un an est restée stable (38 %).

La provision pour précompte sur index diminue (compte 179101) alors que celle pour index à payer augmente (compte 179100). En effet, tous les nouveaux prêts depuis 2012 stipulent que le précompte est à charge du prêteur.

Résultat : charges

Pour la deuxième année consécutive, les frais d'entretien (compte 610200 : 44.781 €) ont été très inférieurs au montant prévu au budget (88.000 €). La moyenne des cinq dernières années correspond à notre budget, qui est calculé sur la base de 0,7 % de la valeur de reconstruction des immeubles.

La provision pour entretien extraordinaire a été augmentée de 48.962 € (comptes 691000 et 132000). C'est le résultat de l'incorporation de nouveaux bâtiments et de l'évolution de l'indice ABEX.

Le conseil d'administration a décidé de souscrire une police Responsabilité Civile Entreprise (compte 616300) afin de mieux prémunir l'asbl des risques encourus du fait de son activité.

Les charges financières suivent la progression de l'index qui a été très faible en 2013. De plus, la provision pour précompte mobilier diminue avec les remboursements de prêts et n'augmente plus qu'avec une partie des anciens prêts : au total, elle est en diminution cette année.

Résultat : recettes

Depuis plusieurs années, nous introduisons une demande d'aide au fonds Nif Trust et celui-ci nous soutient régulièrement. Le montant élevé inscrit cette année correspond à la demande faite en 2012 (qui a reçu un avis favorable en janvier 2013) et la demande faite en 2013 (qui a reçu un avis favorable en décembre 2013).

L'un des membres de RENOVASSISTANCE travaille dans une filiale de la société Eiffage et a soutenu notre candidature auprès de cette société. Nous avons ainsi reçu une aide de 10.000€ pour notre chantier Chambéry.de la fondation EIFFAGE.

Le fonds Immo-Solidarity créé par la Fondation pro Renovassistance a recueilli quelques dons auprès des entreprises de l'immobilier et de la construction, et les a distribués aux associations-membres. RENOVASSISTANCE a ainsi reçu 2.000 € en 2013.

La Région de Bruxelles-Capitale, par l'intermédiaire du Secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis, a accordé un subside de 10.000 € pour la création de notre 100ème logement qui sera inauguré en 2014.

Nous avions reçu en 2012 un don de 90.000 € destiné à un investissement immobilier et ce don avait été inscrit au bilan (fonds affecté pour projet). Il a été repris en produit en 2013 et a permis à l'asbl de faire un don de 100.000 € à la Fondation Pro Renovassistance pour l'achat de la maison de l'avenue Eekhoud.

Nous tenons à remercier les prêteurs, donateurs et Fondations qui nous font confiance, ainsi que la Région de Bruxelles Capitale qui, en plus des primes à la rénovation, nous a octroyé un subside exceptionnel pour la rénovation de notre centième logement.

Trésorerie et perspectives financières

L'année 2013 a été une période durant laquelle les mouvements financiers furent importants

- Comme prévu, les rénovations ont absorbé un montant de plus de 1.000.000 €
- De nouveaux prêts, pour un total de 660.000€ ont été consentis à l'asbl.
- Un propriétaire a souhaité mettre fin anticipativement à son contrat. Cette demande a été acceptée contre paiement de 174.000 €
- L'asbl a octroyé à la Fondation Pro Renovassistance un don de 100.000 € et un prêt de 50.000 €

Le montant des loyers de décembre nous a été payé en janvier 2014 (au lieu de décembre 2013), ce qui explique la différence entre le budget 2013 et la réalité.

De même des promesses de dons et subsides reçues en 2013 pour un montant de 72.000 € ne seront liquidées qu'en 2014.

Ces deux dernières années, les frais d'entretien ont été nettement inférieurs aux prévisions. La prudence nous conseille cependant de maintenir au budget une estimation similaire à celle des années précédentes.

Les frais de fonctionnement restent limités.

La situation financière est donc saine. Nous devrons cependant accueillir de nouveaux prêts pour pouvoir faire face aux nombreuses demandes de nouveaux projets.

Nous sommes confiants en l'avenir, d'autant plus que nous pouvons espérer des retours importants – financiers et de notoriété - de l'action épargne qui sera menée début 2014 par la banque TRIODOS.

TRESORERIE	2013 (prévu)	2013 (réalisé)	buget 2014
Disponible au 01/01	548.734	548.734	904.745
chantiers et primes			
chantiers engagés	-1.051.000	-1.032.585	-1.551.543
contribution propriétaire	0	132.500	132.500
primes rénovation/énergie	271.749	259.575	248.622
total chantiers et primes	**-779.251**	**-640.510**	**-1.170.421**
subsides prêts et dons			
dons	45.000	11.965	85.300
dons à FPRA	0	-100.000	0
action triodos	0	0	20.000
prêts nouveaux	200.000	660.521	200.000
prêt consenti FPRA	0	-50.000	10.000
prêts remboursés	-50.000	-20.269	-200.000
total subsides, prêts et dons	195.000	502.217	115.300
dépenses et recettes courantes			
entretiens	-88.000	-44.781	-111.478
loyers et charges à payer	-41.400	-47.861	-39.500
loyers reçus	525.963	479.828	604.722
assurances	-14.000	-25.352	-24.700
précomptes	-30.600	-30.959	-37.000
frais généraux	-9.864	-5.555	-11.300
impôts et taxes	-3.000	-442	-10.000
int et PM remboursés	-15.000	-11.082	-15.000
produit financier	9.500	6.504	8.000
produits divers		-208	-150
fin de projet avant terme		174.212	20.000
Total dépenses et recettes courantes	333.599	494.304	383.594
Disponible 31/12	298.082	904.745	233.218

Notoriété et relations extérieures

25 ans cela se fête !

De très nombreuses personnes sont venues nous rejoindre au centre culturel Jacques Franck, ce 27 mai 2013, pour assister à la soirée spectacle composée de récits de vie de locataires de logements rénovés par notre association. Les récits, présentés de manière particulièrement vivante, par Geneviève Damas et Christian Crahay, étaient harmonieusement accompagnés d'intermèdes musicaux de Jean-Philippe Collard-Neven.

Par leur présence, la princesse Claire, Présidente d'honneur de la Fondation Pro Renovassistance, et Monsieur Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au logement à la Région de Bruxelles-Capitale, ont témoigné leur intérêt pour le travail réalisé par les membres de notre association.

L'ensemble de ces récits, ainsi que des interviews d'acteurs de l'asbl (AIS, architecte, entrepreneur...) ont fait l'objet d'une publication d'une centaine de pages intitulée « *Bâtir la dignité* » et agrémentée de nombreuses photos.

Ce fut l'occasion, au travers d'expériences humaines, de mettre en exergue le but véritable de l'asbl RENOVASSISTANCE : permettre à des personnes fragilisées de retrouver un cadre de vie stable et agréable, condition essentielle à l'épanouissement personnel et familial.

Le traditionnel « verre de l'amitié » clôturait cette agréable soirée.

La Banque TRIODOS nous soutient

Depuis la création en Belgique de la Banque TRIODOS, RENOVASSISTANCE a fait confiance à cette institution avec laquelle elle partage beaucoup de valeurs éthiques, sociales, économiques et environnementales. Cette banque se concentre exclusivement sur la récolte de dépôts pour les traduire en financement de projets compatibles avec les valeurs qu'elle défend.

Chaque année, la Banque TRIODOS propose à ses clients de participer à une action-épargne pour soutenir une initiative solidaire. Un prolongement logique pour une banque dont la mission est de favoriser le développement durable grâce à l'épargne de ses clients. Cette année, c'est l'association RENOVASSISTANCE que TRIODOS a choisi de soutenir dans le cadre de son action-épargne.

Le soutien de la Banque TRIODOS pour la publication de « *Bâtir la dignité* » et sa présence à la soirée anniversaire ont été certainement des éléments déterminants pour ce choix qui souligne en même temps le professionnalisme et le sérieux de notre action.

Outre le résultat de la campagne dont nous bénéficierons, ce sont plus de 62.000 clients de la banque qui seront informés de notre projet.

Nous tenons à remercier très chaleureusement la Banque TRIODOS de ce soutien important.

Inauguration immeuble rue de Chambéry 21 à Etterbeek

Les travaux de rénovation de l'immeuble se sont terminés début janvier 2013 et l'inauguration des cinq appartements a eu lieu le mardi 15 janvier 2013. Plus de 80 sympathisants ont bravé les intempéries pour venir à cette inauguration à laquelle la princesse Claire nous a fait l'honneur d'assister.

Nous profitons de cette occasion pour remercier encore l'Arche Bruxelles de nous avoir confié cette grande maison pour y créer des logements occupés dès le 1er février par cinq familles à faibles revenus.

Community Land Trust

Le 5 mars 2013, le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, a lancé le premier projet de Community Land Trust Bruxelles (CLTB) situé au 121 de la rue Verheyden à Anderlecht (immeuble acquis par la plateforme Community Land Trust avec l'aide de RENOVASSISTANCE et de la Fondation Pro Renovassistance). Le CLTB est désormais reconnu dans le Code bruxellois du logement.

Le CLTB est propriétaire du sol et revend les appartements rénovés à des familles à revenu faible ou modéré.

Le bâtiment sera rénové selon les standards Basse Energie. Il proposera 7 logements dont certains seront adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le projet vise également à conserver des espaces collectifs pour l'organisation d'activités ouvertes aux habitants du quartier.

Fondation d'entreprise EIFFAGE

L'entreprise EIFFAGE, leader européen des concessions et des travaux du Bâtiment et des Travaux Publics, convaincue que l'entreprise a un rôle majeur au sein de la société civile et que ses activités sont au cœur du progrès social et économique, a renforcé son engagement en faveur de la solidarité en créant le Fondation d'entreprise EIFFAGE « *Construire ensemble un monde partagé ».*

Cette fondation a pour vocation de soutenir des projets d'intérêt général favorisant l'emploi, le logement ou l'insertion dans lesquels des salariés et retraités d'EIFFAGE sont impliqués.

Lors de la réunion du comité de sélection du 20/11/2012, la fondation s'est engagée à soutenir le projet de rénovation de la rue de Chambéry vu son caractère de logements très sociaux et durables. Cette aide a permis en particulier une meilleure isolation thermique de l'immeuble qui a été inauguré au mois de janvier 2013.

RENOVASSISTANCE est très honorée par cet important soutien si nécessaire à la bonne fin et à la qualité de ses travaux. L'asbl remercie chaleureusement la fondation d'entreprise EIFFAGE et son parrain, cadre dans une entreprise du groupe, qui a présenté ce projet.

100ème logement rénové par RENOVASSISTANCE

Le Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Christos Doulkeridis, a accordé à RENOVASSISTANCE asbl un subside de 10.000 € à l'occasion de la rénovation du 100ème logement (qui sera inauguré en 2014). Lorsque nous lui avons transmis nos plus vifs remerciements pour cette contribution financière, le Secrétaire d'Etat nous a répondu que ce n'était que normal vu la qualité du travail réalisé par RENOVASSISTANCE !

AIS Logement pour Tous (LPT)

Le conseil d'administration de cette AIS est composé des représentants des associations fondatrices (RENOVASSISTANCE, Convivence, Source, Le Home Familial Bruxellois) et de quelques administrateurs qui représentent les propriétaires.

Pierre Denis, le directeur, assiste aux réunions du conseil d'administration de RENOVASSISTANCE 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 nous sont particulièrement précieux car ils prennent en compte son expérience de gestionnaire de logements chargé également de leur entretien.

LPT gère administrativement toutes nos demandes de subsides et de primes auprès de la région.

LPT voit son parc de logements à finalité sociale augmenter d'année en année de manière impressionnante et se classe ainsi parmi les AIS les plus importantes de la Région de Bruxelles Capitale avec près de 400 logements à gérer. Un tout nouveau site web « Logement pour Tous » a été créé en 2013.

Actions diverses

Nouvelle présentation du site web de RENOVASSISTANCE qui est très régulièrement mis à jour et enrichi.

Prix Aedificas : Le dossier de candidature déposé pour le projet de la rue Eekhoud n'a pas obtenu de prix mais RENOVASSISTANCE déposera à nouveau sa candidature l'an prochain.

Marathon du logement : RENOVASSISTANCE a marqué sa solidarité en participant à cette manifestation ludique et familiale.

Notre association a été présente à plusieurs assemblées du Rassemblement Bruxellois du Droit à l'Habitat (RBDH).

Notre bulletin d'information électronique, paru en juin et décembre a informé nos nombreux membres et sympathisants de nos diverses activités et de celles de la Fondation en 2013.

Présentation de l'asbl RENOVASSISTANCE par un membre du Conseil d'Administration au Rotary de Namur au mois de novembre 2013. Des contacts ont eu lieu avec un autre Rotary dans le cadre du renouvellement de leur prêt.

RENOVASSISTANCE a été présent à la journée de réflexion sur l'importance des réseaux sociaux organisée par la Fondation Roi Baudouin. Les conclusions de l'étude qui en découle seront tirées en février 2014.

Des administrateurs de RENOVASSISTANCE ont assisté avec intérêt à plusieurs « Midi de l'urbanisme » organisés par la Région, entre autres sur le nouveau Code du Logement et les Contrats de Quartier Durables 2013.

Questions institutionnelles

Membres effectifs et conseil d'administration

Philippe Etienne, retraité de l'administration régionale de la rénovation urbaine a souhaité devenir membre effectif de l'asbl, et nous proposerons avec bonheur et gratitude à l'AG du 24 avril 2014 d'accueillir ce nouveau membre.

Avec Emmanuel Waucquez, issu du secteur de l'immobilier et membre effectif depuis longtemps, ils ont tous deux suivi les travaux du conseil d'administration depuis plusieurs mois et souhaitent mettre leurs capacités et leur temps à disposition de l'association en qualité d'administrateurs. L'un s'est déjà impliqué dans la prospection et la négociation des conditions de mise à disposition des biens par les propriétaires et l'autre s'est investi dans le suivi technique, énergétique et administratif des chantiers ainsi que dans la collaboration avec les contrats de quartiers durables. Nous vous proposerons de les élire comme administrateurs pour un mandat de 2 ans, renouvelable.

Le conseil d'administration, s'est réuni 11 fois durant l'année 2013. En octobre, une matinée de réflexion, animée par notre ami de longue date Philippe Halin, fut consacrée à la vision du futur à 5 ans de RENOVASSISTANCE. Le Conseil d'administration a décidé de rester dans la continuité de sa manière de fonctionner. Avec l'aide de nouveaux bénévoles ou administrateurs, il espère pouvoir augmenter la quantité de logements produits en amplifiant la recherche de projets et la récolte de prêts.

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

Cassiers Bernard, vice-président et administrateur délégué
Cuylits Philippe
Defawe Paul, président
Dupuis Pierre, Trésorier
Jacques de Dixmude, Philippe
Simons-Waucquez, Eliane, secrétaire
Vandeputte Ludovic

Les mandats de

Dupuis, Pierre,
Simons-Waucquez, Eliane
Vandeputte Ludovic

viennent à échéance à l'assemblée générale de 2014. Ils se représentent à vos suffrages pour un nouveau mandat qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale de 2016.

Commissaire aux comptes

Pour rappel, le commissaire aux comptes, la s.c.r.l. Fallon, Chainiaux, Cludts, Garny & Cie, rue de Jausse 49 à 5100 Naninne, représentée par Olivier Ronsmans, a été désigné par l'assemblée générale de 2012 et son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale de 2015.

Annexes

Liste des logements réalisés au 31/12/2013 22
Liste des logements en projet au 31/12/2013 23
Tableau statistique des projets réalisés 24
Activités de la Fondation Pro Renovassistance en 2013 25
Bilan : Actif 27
Bilan : Passif 28
Résultat : Charges 2013 et budget 2014 29
Résultat : Produits 2013 et budget 2014 30
Bilan et résultat : présentation banque nationale 31
Rapport du Réviseur 38

Liste des logements réalisés au 31/12/2013

Immeubles rénovés par RENOVASSISTANCE

adresse	année	M² bruts	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6-7-8 logements		chambres
rue des Fleuristes 31	1992	962		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	450		1	1		1		3	10
av. des Gloires Nationales 50	2010	75	1						1	1
rue Portaels 44	2010	326	1	2					3	5
rue Stuckens 19	2010	160				1			1	4
rue Boetendael 103	2011	518		1	3				5	12
rue des Chartreux 22	2012	455		2		1			3	8
chaussée de Mons 1447	2012	240		1	1				2	5
rue de Chambéry 21	2013	526		2	2				5	11
29 Immeubles		11.467	14	29	34	7	5	1	92	235

<u>Remarque</u> : les 4 logements de la rue Marie-Christine ont été réalisés par RENOVASSISTANCE mais le contrat a été arrêté en avril 2013 suite à la vente de l'immeuble.

Liste des logements en projet au 31/12/2013

Immeubles en projet

adresse	M² bruts	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6-8	logements	chambres
rue Dr. De Meersman 17	493			2	2				4	10
avenue Georges Eekhoud 46	293		2		1				3	5
avenue d'Itterbeek 179	269	1	1		1				3	5
Avenue Rogier 19	315			3					3	6
rue Seutin 13	386			2	1				3	7
rue Seutin 15	473		1	2	1				4	8
rue Willemyns 205	172						1		1	5
7 Immeubles	2.401	1	4	9	6	0	1	0	21	46

Remarque : Les immeubles De Meersman 17 et Seutin 13 ont été terminés en février 2014
Les immeubles Itterbeek 179 et Willemyns 205 seront achevés fin 2014.
La convention pour l'immeuble Rogier 19 ne sera signée que lorsque les locataires actuels auront quitté les lieux
Les immeubles Seutin 15 et Eekhoud 46 seront achevés en 2015

Tableau statistique des projets réalisés

Tableau statistique des projets réalisés

mois actuel : décembre 2013
ABEX actuel : 739

adresse	*(*)*	*loué en*	*M² brut*	*Nb log*	*AB EX*	*coût de la rénovation*	*Coût actualisé*	*actualisé /M2 brut*	*Prime réno*	*Prime façade*	*Prime énergie*	*% pr. reno*	*% pr. totale*	*autre subside*
rue des Fleuristes 31	E(49)	1992	982	9	434	420.503 €	716.017 €	729 €	194.907 €	0 €	0 €	46%	46%	0 €
rue Terre Neuve 153 et 161	E(49)	1993	922	7	456	387.268 €	627.612 €	681 €	144.636 €	0 €	0 €	37%	37%	0 €
rue De Meersman 28	E(27)	1996	559	5	467	241.110 €	381.542 €	683 €	70.000 €	0 €	0 €	29%	29%	145.995 €
rue de Hollande 74	E(30)	1997	485	3	466	221.691 €	351.566 €	725 €	65.000 €	0 €	0 €	29%	29%	122.462 €
chaussée de Bruxelles 64	U(15)	1998	253	2	472	104.395 €	163.448 €	646 €	29.464 €	0 €	0 €	28%	28%	0 €
chaussée de Wavre 602	U(15)	1999	262	1	705	84.655 €	88.737 €	339 €	15.314 €	0 €	5.068 €	18%	24%	0 €
quai au Foin 23-25	E(30)	1999	971	8	484	570.951 €	871.762 €	898 €	139.591 €	0 €	0 €	24%	24%	0 €
rue Camusel 5	B(18)	2000	66	1	503	48.794 €	71.687 €	1.086 €	15.000 €	0 €	0 €	31%	31%	0 €
rue d'Anderlecht 36	B(18)	2000	114	1	511	77.086 €	111.481 €	978 €	21.829 €	0 €	0 €	28%	28%	0 €
rue Rempart des Moines 17	E(30)	2001	522	3	527	292.609 €	410.319 €	786 €	72.483 €	0 €	0 €	25%	25%	100.000 €
rue de la Prévoyance 5	U(15)	2003	150	3	540				0 €	0 €	0 €			0 €
rue Berthelot 16	E(27)	2003	295	2	552	181.709 €	243.266 €	825 €	47.596 €	0 €	0 €	26%	26%	0 €
rue du Chevreuil 2	B(18)	2004	274	3	560	137.263 €	181.139 €	661 €	43.022 €	0 €	0 €	31%	31%	0 €
rue de la Victoire 104	B(22)	2004	481	3	579	356.893 €	455.516 €	947 €	75.263 €	0 €	0 €	21%	21%	0 €
rue de la Ruche 26	E(27)	2005	384	3	590	241.481 €	302.465 €	788 €	70.490 €	0 €	0 €	29%	29%	0 €
rue Haute 245	E(30)	2006	540	3	612	298.005 €	359.846 €	666 €	79.892 €	0 €	0 €	27%	27%	0 €
rue Saint Nicolas 16	U(15)	2006	133	1	621	131.886 €	156.946 €	1.180 €	14.000 €	0 €	0 €	11%	11%	0 €
rue Marie-Christine 103	B(21)	2007	315	4	654	230.893 €	260.902 €	828 €	61.585 €	0 €	0 €	27%	27%	0 €
boulevard Lambermont 35	E(27)	2008	336	2	665	301.324 €	334.855 €	997 €	53.600 €	0 €	0 €	18%	18%	0 €
rue Th. Verhaegen 149	B(20)	2008	353	3	654	398.838 €	450.675 €	1.277 €	80.400 €	0 €	0 €	20%	20%	30.000 €
Parvis Notre Dame 5	S(25)	2009	320	2	692	323.352 €	345.314 €	1.079 €	68.000 €	0 €	0 €	21%	21%	0 €
rue Vandeweyer 41	B(22)	2010	450	3	684	434.395 €	469.324 €	1.043 €	94.806 €	3.422 €	7.121 €	22%	24%	0 €
av. des Gloires Nationales 5	U(15)	2010	75	1	673	45.868 €	50.366 €	672 €	9.068 €	0 €	456 €	20%	21%	0 €
rue Portaels 44	B(30)	2010	326	3	684	347.314 €	375.241 €	1.151 €	84.000 €	2.364 €	4.826 €	24%	26%	0 €
rue Stuckens 19	E(32)	2010	160	1	670	184.279 €	203.257 €	1.270 €	36.000 €	0 €	2.810 €	20%	21%	24.279 €
rue Boetendael 103	B(22)	2011	518	5	670	506.116 €	558.238 €	1.078 €	152.139 €	1.604 €	13.243 €	30%	33%	0 €
rue des Chartreux 22	E(29)	2012	455	3	690	515.329 €	551.925 €	1.213 €	92.000 €	4.009 €	1 €	18%	19%	0 €
chaussée de Mons 1447	E(35)	2012	240	2	694	351.327 €	374.107 €	1.559 €	60.000 €	0 €	1 €	17%	17%	0 €
rue de Chambéry 21	S(25)	2013	526	5	705	550.383 €	576.926 €	1.097 €	81.047 €	0 €	36.929 €	15%	21%	0 €
Immeubles 29			*TOTAUX*		92	7.985.714 €	10.044.479 €		2.475.723 €	11.399 €	70.457 €	31%	32%	422.736 €

(*) *P = propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE* *E = bail emphytéotique*
S = droit de superficie *B = bail à rénovation*

Activités de la Fondation Pro Renovassistance en 2013

Community Land Trust

Cette démarche à laquelle la Fondation a été associée dès ses premiers pas offre, dans la Région de Bruxelles-Capitale, un nouvel outil de création de logements sociaux dans lequel la propriété du sol est démembrée de celle des constructions. De cette manière, des personnes à faibles revenus peuvent accéder à la propriété de leur logement sans que le prix soit grevé du coût –particulièrement élevé - du foncier.

Une fondation d'utilité publique « Fondation Community Land Trust Brussels » a été créée fin 2012. Elle est destinée à devenir propriétaire des terrains sur lesquels sont ou seront établis les immeubles dans lesquels des personnes à faibles revenus pourront acheter un logement. Grâce à notre médiation, un ancien bâtiment paroissial a été acquis par cette fondation.

Par ailleurs, l'asbl « plateforme CLT Bruxelles » a modifié ses statuts pour devenir l'asbl « Community Land Trust Bruxelles » qui devra suivre concrètement la réalisation des projets. Un de nos administrateurs est également présent dans le CA de cette asbl.

Dans un premier temps, la réalisation de deux ensembles de logements est prévue : rue Verheyden 121 à Anderlecht (rénovation en 7 logements et un équipement collectif), et un immeuble à bâtir rue Vandepereboom à Molenbeek (24 logements). Les travaux de ces immeubles seront probablement entrepris en 2014.

Le prêt sans intérêt de € 20.000 consenti par la Fondation à CLTB-asbl pour ses dépenses d'étude et de faisabilité a été renouvelé pour un an.

Campagne Immo-Solidarity

Cette campagne, qui a démarré en 2012, vise à créer des liens de coopération entre d'une part le secteur immobilier et de la construction et d'autre part les associations qui œuvrent à la rénovation ou la création de logements pour les plus démunis. Elle s'est poursuivie tout au long de l'année avec l'aide de l'asbl Give Wisely.

Site Internet http://www.immosolidarity.be/.

Bâtir la dignité – Récits de locataires

A l'occasion du 25e anniversaire de l'asbl RENOVASSISTANCE la Fondation a financé la publication d'un recueil de récits de locataires habitant dans des immeubles rénovés par RENOVASSISTANCE et gérés par l'Agence Immobilière Sociale « Logement pour Tous ». Les témoignages de divers intervenants (gestionnaire de logements, propriétaire d'immeuble, prêteur, administrateur de l'asbl, architecte, entrepreneur) ont également été intégrés dans ce livre.

Cet ouvrage de 120 pages a été présenté à la Présidente d'honneur de la Fondation, S.A.R. la Princesse Claire, et à un nombreux public de sympathisants, au cours d'une soirée festive. Celle-ci était centrée sur un spectacle de comédiens qui donnaient vie, de manière aussi surprenante qu'émouvante, aux témoignages des locataires.

Appel de fonds

En novembre, une lettre d'appel de fonds, commune à l'asbl et à la Fondation, a été lancée. Il s'agit d'une part d'obtenir de nouveaux prêts à l'asbl et d'autre part de récolter des dons pour la Fondation. Le montant des dons récoltés à cette occasion s'élève à un peu moins de 25.000 €.

Association pour l'éthique dans la récolte de fonds (AERF)

Le conseil d'administration de l'AERF s'est déclaré favorable à l'adhésion de la Fondation et soumettra cette décision à l'approbation de son Assemblée Générale. D'ici là, la Fondation est autorisée à utiliser le sigle de l'AERF et à faire état de son adhésion au Code de cette organisation.

Présidence d'honneur

Les activités de la présidente d'honneur, S.A.R. la princesse Claire, ont fait l'objet d'un échange de vues entre celle-ci et notre nouveau président Jean-François Lehembre accompagné de quelques membres du conseil d'administration.

La Présidente d'honneur a assisté à la célébration du 25e anniversaire de l'asbl RENOVASSISTANCE et à l'inauguration de cinq appartements rénovés rue de Chambéry à Etterbeek.

Patrimoine immobilier

Suivant la politique d'utilisation des fonds définie l'an dernier par le conseil d'administration, la recherche d'un investissement immobilier s'est poursuivie.

Dans cette ligne, un immeuble situé rue Eekhoud 46 à Schaerbeek a été acquis et confié à l'asbl RENOVASSISTANCE, pour rénovation et mise en location. Un ensemble de trois logements y sera réalisé. D'autres propositions sont à l'étude.

Bilan et résultats

L'achat de l'immeuble de l'avenue Eekhoud 46 à Schaerbeek entraînant un besoin de liquidités supérieur à ce dont disposait la Fondation, celle-ci a bénéficié de l'appui de l'asbl, de la manière suivante : l'asbl lui a fait un don de 100.000 € et lui a prêté 50.000 €. Le prêt sera remboursé par tranches de 10.000 € durant les exercices 2014 à 2018.

La valeur de l'immeuble a été inscrite à l'actif (270.000 €).

Les comptes 2013 de la Fondation se clôturent avec un résultat positif grâce au don important venu de l'asbl : en échange, la Fondation s'est engagée par convention écrite à garantir (jusqu'à la valeur de ses immeubles) les prêts consentis par des particuliers à l'asbl.

Comme les années précédentes, la société de réviseurs Fallon Chainiaux Garny et Cludts a contrôlé notre comptabilité et remis un rapport d'approbation sans réserve de nos comptes.

Conseil d'administration

La présidence du conseil a été effectivement exercée par Jean-François Lehembre à partir du 23 avril 2013.

Les statuts prévoient que le conseil se compose de six à douze membres. Le conseil en comprend actuellement sept : la nomination de nouveaux membres est donc à l'étude. Le conseil a examiné la candidature de différentes personnes susceptibles d'être cooptées en vue d'élargir la palette de compétences représentées en son sein.

Membres actuels du conseil d'administration

Jean-François Lehembre, *président*

Robert De Bauw, *secrétaire*

Bernard Cassiers, *trésorier et délégué à la gestion journalière*

Paul Defawe

Michel Lemaire

Ludovic Vandeputte

Gabrielle Lefèvre

Bilan : Actif

NPM 0434.457.654 — **RENOVASSISTANCE** — 4/03/2014

Bilan et résultat RA 2013 : bilan

ACTIF		2011	2012	2013
	ACTIFS IMMOBILISES	**3.925.991 €**	**4.505.740 €**	**4.957.315 €**
222	**Immeubles en usufruit**	**354.932 €**	**326.079 €**	**297.226 €**
	Chaussée de Wavre	101.467 €	101.467 €	101.467 €
	Amort. usufruit chée de Wavre	- 20.293 €	- 27.058 €	- 33.822 €
	Chaussée de Bruxelles	81.637 €	81.637 €	81.637 €
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	- 16.327 €	- 21.770 €	- 27.212 €
	Rue de la Prévoyance	131.272 €	131.272 €	131.272 €
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	- 26.254 €	- 35.006 €	- 43.757 €
	Rue St Nicolas	53.218 €	53.218 €	53.218 €
	Amort. usufruit rue St Nicolas	- 10.644 €	- 14.191 €	- 17.739 €
	Gloires Nationales	65.204 €	65.204 €	65.204 €
	Amort. Usufruit Gloires nationales	- 4.347 €	- 8.694 €	- 13.041 €
260	**Immobilisations dans les rénovations**	**3.571.059 €**	**4.179.661 €**	**4.660.090 €**
260xx0	Investissements	6.734.276 €	7.735.106 €	8.536.799 €
260xx9	Amortissements	- 3.163.217 €	- 3.555.445 €	- 3.876.709 €
	ACTIFS CIRCULANTS	**898.827 €**	**587.491 €**	**1.197.590 €**
2	**Créances à + 1an**	**19.377 €**	**9.689 €**	**40.000 €**
281.010	Prêt à Fondation pro Renovassistance			40.000 €
291.010	Prêt à Source	9.916 €	4.958 €	
291.020	Prêt à IRIS	9.461 €	4.731 €	
4	**Créances à - 1an**	**90.560 €**	**20.638 €**	**243.133 €**
400.000	Clients	15.258 €	125 €	41.722 €
415.010	Prêts à Source échéant < 1an	- €	- €	4.958 €
415.020	Prêts à IRIS échéant < 1an	4.731 €	4.731 €	4.731 €
415.030	prêt à FPRA échéant < 1an			10.000 €
415.050	don Immo Solidarity à recevoir			2.000 €
415.100	Primes reno à reçevoir	30.514 €	15.780 €	61.949 €
415.110	Primes façade à recevoir	3.667 €	- €	2.938 €
415.120	subside commune EVERE à recevoir	23.148 €	- €	
415.140	subside Région Bruxelles Capitale à rec.			10.000 €
415.200	Primes énergie à recevoir	13.243 €	3 €	45.536 €
415.300	Don Nif Trust à recevoir			59.300 €
53	**Placements de trésorerie**	**654.354 €**	**482.014 €**	**864.172 €**
531.100	Triodos (terme)			
532.000	Triodos (épargne)	654.354 €	482.014 €	864.172 €
55-58	**valeurs disponibles**	**125.747 €**	**66.720 €**	**40.573 €**
550.000	Fortis (vue)	780 €	9.188 €	819 €
550.200	Triodos (vue)	124.966 €	57.532 €	30.755 €
580.000	virements internes			9.000 €
49	**Comptes de régularisation**	**8.789 €**	**8.430 €**	**9.712 €**
490.000	Charges à reporter	2.323 €	3.639 €	4.304 €
491.000	Produits acquis	6.466 €	4.791 €	5.408 €
	Total ACTIF	**4.824.818 €**	**5.093.231 €**	**6.154.906 €**

Bilan : Passif

NPM 0434.457.654 — **RENOVASSISTANCE** — 4/03/2014

Bilan et résultat RA 2013 : bilan

PASSIF		2011	2012	2013
10/15	Fonds Social	1.252.052 €	1.408.585,70 €	1.811.487,72 €
10	Fonds associatifs	230.764 €	230.764 €	230.764 €
100	Patrimoine de départ	230.764 €	230.764 €	230.764 €
13	Fonds affectés	157.473 €	263.994 €	222.955 €
132.000	fonds affectés pour entretiens extraord.	157.473 €	173.994 €	222.955 €
132.100	fonds affectés pour projets		90.000 €	
14	Résultat reporté	- 168.771 €	- 93.680 €	26.396 €
140.000	Résultat de l'exercice	- 139.108 €	75.091 €	120.075 €
140.100	Résultat reporté ex. préc.	- 29.663 €	- 168.771 €	- 93.680 €
15	primes et subsides	1.032.586 €	1.007.507 €	1.331.372 €
151.000	Primes et participations propriétaires	2.451.280 €	2.540.562 €	2.960.004 €
151.009	Amortissements primes et part. prop.	- 1.418.695 €	- 1.533.055 €	- 1.628.632 €
17	Dettes >1an	2.852.182 €	2.455.060 €	2.876.422 €
174	Emprunts particuliers (prêts)	3.030.959 €	3.166.902 €	3.802.423 €
174.999	dont : emprunt reconduits pour 1 an	- 679.025 €	- 1.211.972 €	- 1.454.507 €
179.100	Provision pour index à payer	395.196 €	448.294 €	480.609 €
179.101	Provision précompte sur index	105.052 €	51.836 €	47.897 €
42-48	Dettes <1an	720.584 €	1.229.585 €	1.466.991 €
42	dettes > 1an échéants ds l'année	679.025 €	1.211.972 €	1.454.507 €
424.800	emprunts reconduits pour 1 an	679.025 €	1.211.972 €	1.379.718 €
424.999	Emprunts partic. à rembourser dans l'ex.	- €	- €	74.789 €
44	Fournisseurs	11.869 €	9.505 €	938 €
440	Fournisseurs	10.981 €	8.439 €	938 €
440.100	Clients créditeurs	888 €	1.066 €	
444.000	factures à recevoir			
45	Impôts et taxes à payer	628 €	1.600 €	6.398 €
450.100	Imôts à payer (personnes morales)	- €	- €	2.476 €
452.510	précomptes immobiliers à payer		1.600 €	3.300 €
453.000	Précompte mobilier à payer	628 €		622 €
48	Autres dettes	29.062 €	6.509 €	5.148 €
488.000	réductions PRI à rembourser à LPT			4.749 €
488.210	Cautionnement Bati da vinci	4.062 €	6.205 €	
488.220	loyer à payer MARI		277 €	472 €
488.230	loyer à payer BERT		26 €	
488.300	canon unique Arche	25.000 €		
489.000	dette envers FPRA			- 73 €
49	Comptes de régularisation	- €	- €	5 €
492.000	charges à imputer			5 €
	Total PASSIF	4.824.818 €	5.093.231 €	6.154.906 €

Résultat : Charges 2013 et budget 2014

NPM 0434.457.654 | RENOVASSISTANCE ASBL | 12/02/2014

Bilan et résultat RA 2013 : résultat

Charges

Imputations	Charges	2011	2012	2013	budget 2014
61	Services et biens divers	224.632 €	154.437 €	152.595 €	227.778 €
610	Frais des immeubles	216.759 €	137.981 €	140.774 €	213.578 €
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	39.555 €	37.860 €	38.501 €	39.500 €
610.001	Loyer et charges du bureau	2.709 €	3.356 €	3.499 €	3.600 €
610.002	canon unique Arche	25.000 €			
610.100	charges eau, gaz, électricité	399 €	1.638 €	35 €	
610.200	Entretien immeubles	110.570 €	46.189 €	44.781 €	111.478 €
610.300	Assurances immeubles	14.859 €	18.015 €	19.866 €	22.000 €
610.400	Précomptes immobiliers	23.667 €	30.924 €	34.092 €	37.000 €
612	frais de bureau : fournitures, photocop.	1.996 €	3.404 €	2.355 €	3.400 €
612.100	Poste, téléphone, Internet	314 €	1.142 €	940 €	900 €
612.200	Fournitures de bureau	174 €	632 €	460 €	700 €
612.300	Matériel et mobilier de bureau	599 €	406 €		500 €
612.400	Logiciels informatiques	270 €	141 €	186 €	300 €
612.500	Imprimés et photocopies	640 €	1.083 €	768 €	1.000 €
613	Promotion, publicité	1.207 €	531 €	1.113 €	1.600 €
613.100	Publications officielles	189 €	388 €	201 €	400 €
613.200	Evènement, AG, Inaugurations	1.018 €	143 €	913 €	1.000 €
613.300	matériel publicitaire				200 €
614	Cotisations, documents, formations	- €	150 €	75 €	500 €
614.100	Cotisations diverses		150 €	75 €	100 €
614.200	Frais de formation				200 €
614.300	Documentation				200 €
615	Honoraires	4.006 €	11.507 €	1.978 €	2.100 €
615.100	Honoraires architecte	2.130 €	9.570 €		
615.500	Honoraires commissaire réviseur	1.876 €	1.937 €	1.978 €	2.100 €
616	autres frais généraux	664 €	865 €	6.259 €	6.600 €
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks			34 €	100 €
616.300	Assurance administrateurs	664 €	865 €	692 €	500 €
616.300	Assurance RC exploitation			5.519 €	6.000 €
616.300	assurance ponctuelle 25 ans			54 €	
63	Amortissements	372.441 €	421.081 €	442.474 €	448.853 €
630.100	Réd.de valeur des propriétés en usufruit	28.853 €	28.853 €	28.853 €	28.853 €
630.200	Amortissement des rénovations	343.588 €	392.228 €	413.621 €	420.000 €
64	Autres charges d'exploitation	2.980 €	5.092 €	102.917 €	2.700 €
640.000	Taxes	2.980 €	5.092 €	2.483 €	2.500 €
640.100	amendes			434 €	200 €
643.100	Don à fondation Pro Renovassistance			100.000 €	
65	Charges financières	95.752 €	82.950 €	40.287 €	76.069 €
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	6.307 €	15.691 €	11.704 €	15.000 €
650.030	Index sur prêts (provision)	79.424 €	53.098 €	32.315 €	60.000 €
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	14.016 €	14.115 €	- 3.939 €	1.000 €
657.000	Frais bancaires	46 €	46 €	208 €	69 €
66	Charges exeptionnelles	73.105 €	10.498 €	- €	- €
664.000	Autres charges exceptionnelles	35.312 €			- €
664.100	Don à fondation Pro Renovassistance	37.798 €			- €
665.100	augm. prov. due à augm. PM 21->25 %		10.498 €		- €
69	Transferts	- €	181.612 €	169.037 €	- €
691.000	transfert aux fond affectés				
	transfert à provision pour entretiens extraord.		16.521 €	48.962 €	
	transfert à provision pour projets		90.000 €		
693.000	bénéfice de l'exercice		75.091 €	120.075 €	
	Total des charges	772.955 €	855.671 €	907.310 €	755.400 €

Résultat : Produits 2013 et budget 2014

NPM 0434.457.654 — RENOVASSISTANCE ASBL — 11/03/2014

Bilan et résultat RA 2013 : résultat

Produits					
	Produits	2011	2012	2013	budget 2014
70	**Chiffre d'affaires**	**450.791 €**	**495.529 €**	**524.829 €**	**570.400 €**
701.010	Mandats de gestion LpT	431.336 €	471.717 €	509.892 €	550.000 €
701.020	Rbt assurances ou charges	4.025 €	4.488 €	779 €	6.000 €
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	801 €	1.306 €	1.433 €	1.400 €
702.000	Loyer hors mandat de gestion LpT	11.498 €	12.018 €	12.724 €	13.000 €
703.000	Charges remboursées	3.131 €			
705.000	Autres ventes		6.000 €		
73	**Dons, legs et subsides**	**169.510 €**	**272.890 €**	**209.164 €**	**177.000 €**
732-734	**Dons et legs**	**49.490 €**	**156.131,29 €**	**73.265,00 €**	**55.000 €**
732.200	Dons directs à l'ASBL	1.490 €	105.076 €	1.365 €	3.000 €
732.300	Recettes aquarelles		55 €	600 €	
732.400	Don de GIV'Europ	4.000 €			
732.410	Dons de Nif Trust	40.000 €	39.000 €	59.300 €	35.000 €
732.420	Fonds Vandermeir	4.000 €			
732.440	Fondation Elffage			10.000 €	
732.450	don venant de ImmoSolidarity			2.000 €	2.000 €
732.500	Dons venant de FPRA		12.000 €		10.000 €
734.000	autres dons				5.000 €
736	**Subsides**	**120.020 €**	**116.758 €**	**135.899 €**	**122.000 €**
736.100	Primes énergie	5.022 €	2.398 €	3.813 €	2.000 €
736.200	Reprise (1/15) primes rénovation	114.998 €	114.360 €	120.211 €	120.000 €
736.220	prime commune Anderlecht			1.875 €	
736.230	subside RBC 100ème logement			10.000 €	
74	**Autres produits d'exploitation**	**- €**	**- €**	**72.627,31 €**	**- €**
741.100	fin de projet avant terme (Marie-Christine)			72.627 €	
75	**Produits financiers**	**13.546 €**	**9.423 €**	**7.121 €**	**8.000 €**
750.000	Produits des immobilisations financières	7.045 €	4.602 €	1.713 €	3.000 €
751.000	Produit des actifs circulants	6.501 €	4.822 €	5.408 €	5.000 €
76	**Produit exceptionnel**	**- €**	**77.830 €**	**3.570 €**	**- €**
764.200	reprise en investissement hon. Willemyns 2012			3.570 €	
765.100	prise en charge PM par certains prêteurs		77.830 €		
79	**Prélèvements**	**139.108 €**	**- €**	**90.000 €**	**- €**
790.000	Reprise bénéfice cumulé antérieur				
791.100	Prélèvement sur fonds affecté pour projets			90.000 €	
792.000	Prélèvement sur fonds associatifs				
793.000	perte de l'exercice	139.108 €			- €
	Total des produits	**772.955 €**	**855.671,45 €**	**907.310,45 €**	**755.400 €**

Bilan et résultat : présentation banque nationale

RENOVASSISTANCE ASBL
BD de la Révision 25
BE-1070 ANDERLECHT
BE434.457.654
EUR

Bilan interne

Page : 1
12/02/2014 - 10:17

		Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013	Ex. 2012 Rep 2012 --> Clô 2012 01/01/2012 - 31/12/2012
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	**4.997.315,47**	**4.505.740,12**
III. Immobilisations corporelles (ann. I; B)	22/27	**4.957.315,47**	**4.505.740,12**
A. Terrains et constructions	22	297.225,81	326.079,02
223210 Usufruit chaussée de Wavre		101.467,00	101.467,00
223219 AMORT. usufruit WAVR		(33.822,35)	(27.057,88)
223220 Usufruit chaussée de Bruxelles		81.637,00	81.637,00
223229 AMORT. usufruit BRUX		(27.212,35)	(21.769,88)
223230 Usufruit rue de la Prévoyance		131.272,00	131.272,00
223239 AMORT. usufruit PREV		(43.757,35)	(35.005,88)
223240 Usufruit rue S Nicolas		53.218,00	53.218,00
223249 AMORT. usufruit NICO		(17.739,35)	(14.191,48)
223250 usufruit Gloires Nationales		65.204,00	65.204,00
223259 AMORT. usufruit GNAT		(13.040,79)	(8.693,86)
E. Autres immobilisations corporelles	26	4.660.089,66	4.179.661,10
261000 Inv. dans les rénovations d'immeubles		8.536.798,54	7.735.106,19
261009 amort. des rénovations d'immeubles		(3.876.708,88)	(3.555.445,09)
IV. Immobilisations financières (ann. I; C et II)	28	**40.000,00**	
281010 créance sur FPRA + 1an		40.000,00	
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	**1.157.590,04**	**587.490,89**
V. Créances à plus d'un an	29		**9.688,54**
B. Autres créances	291		9.688,54
291010 Pret Source à +1an			4.957,88
291020 Prêt IRIS à +1an			4.730,66
VII. Créances à un an au plus	40/41	**243.133,32**	**20.638,49**
A. Créances commerciales	40	41.722,25	124,75
400000 CLIENTS		41.722,25	124,75
B. Autres créances	41	201.411,07	20.513,74
415010 Prêt SOURCE échéant dans l'année		4.957,88	
415020 Prêt IRIS échéant dans l'année		4.730,66	4.730,69
415030 Créance sur FPRA à - 1an		10.000,00	
415050 Subvention ImmoSolidarity à recevoir		2.000,00	

Bilan interne

		Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013	Ex. 2012 Rep 2012 --> Clô 2012 01/01/2012 - 31/12/2012
415100 Primes RENO à recevoir		61.948,59	15.780,05
415110 primes façade à recevoir		2.937,57	
415140 Subside RBC à recevoir		10.000,00	
415200 Primes IBGE à recevoir		45.536,37	3,00
415300 don Nif Trust à recevoir		59.300,00	
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53	**864.171,55**	**482.013,86**
532000 épargne Triodos 523-040385-017		864.171,55	482.013,86
IX. Valeurs disponibles	54/58	**40.573,12**	**66.719,69**
550000 Vue Fortis 210-0167267-91		818,53	9.188,09
550200 vue Triodos 523-0802154-39		30.754,59	57.531,60
580000 Virements internes		9.000,00	
X. Comptes de régularisation	490/1	**9.712,05**	**8.430,31**
490000 CHARGES A REPORTER		4.303,67	3.639,41
491000 PRODUITS ACQUIS		5.408,38	4.790,90
Montant total de l'actif		**6.154.905,51**	**5.093.231,01**

Bilan interne

		Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013	Ex. 2012 Rep 2012 --> Clô 2012 01/01/2012 - 31/12/2012
CAPITAUX PROPRES	10/15	**1.811.487,72**	**1.408.585,70**
I. Capital (ann. III)	10	**230.764,37**	**230.764,37**
A. Capital souscrit	100	230.764,37	230.764,37
100000 PATRIMOINE DE DEPART		230.764,37	230.764,37
IV. Réserves	13	**222.955,35**	**263.993,64**
C. Réserves immunisées	132	222.955,35	263.993,64
132000 Fonds affecté aux entretiens extraord.		222.955,35	173.993,64
132100 fonds affecté aux projets			90.000,00
V. Bénéfice reporté	140	**26.395,70**	**(93.679,66)**
140000 Résultat reporté exercice actuel		120.075,36	75.091,40
140100 Résultat reporté exercices précédents		(93.679,66)	(168.771,06)
VI. Subsides en capital	15	**1.331.372,30**	**1.007.507,35**
151000 Primes & subsides rénovation immeubles		2.960.004,37	2.540.562,26
151009 reprise primes rénovation immeubles		(1.628.632,07)	(1.533.054,91)
DETTES	17/49	**4.343.417,79**	**3.684.645,31**
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	**2.876.421,81**	**2.455.060,16**
A. Dettes financières	170/4	2.347.916,15	1.954.930,71
2. Autres emprunts	174	2.347.916,15	1.954.930,71
174000 prêts de particuliers à RA		3.802.423,45	3.166.902,39
174999 Prêts reconduits pour 1 an		(1.454.507,30)	(1.211.971,68)
D. Autres dettes	178/9	528.505,66	500.129,45
179100 Provision Index à payer		480.608,64	448.293,93
179101 Prov. PM à payer sur index		47.897,02	51.835,52
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	**1.466.991,29**	**1.229.585,15**
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	1.454.507,30	1.211.971,68

Bilan interne

		Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013	Ex. 2012 Rep 2012 --> Clô 2012 01/01/2012 - 31/12/2012
424000 Prêts 1 an par tacite reconduction		1.454.507,30	1.211.971,68
C. Dettes commerciales	44	938,34	9.504,82
1. Fournisseurs	440/4	938,34	9.504,82
440000 FOURNISSEURS		938,34	8.438,68
440100 Clients créditeurs			1.066,14
E. Dettes fiscales; salariales et sociales	45	6.397,88	1.600,00
1. Impôts	450/3	6.397,88	1.600,00
450100 impôts des personnes morales		2.475,71	
452510 Précompte immobilier à payer		3.300,00	1.600,00
453000 Précomptes mobiliers retenus à payer		622,17	
F. Autres dettes	47/48	5.147,77	6.508,65
488000 compte LPT précompte immobilier		4.748,96	
488210 cautionnement Bati da Vinci			6.204,87
488220 loyer à payer au curateur MARI		472,25	277,29
488230 loyer à payer nouveau propriétaire BERT			26,49
489100 dette envers la FPRA		(73,44)	
X. Comptes de régularisation	492/3	**4,69**	
492000 CHARGES A IMPUTER		4,69	
Montant total du passif		**6.154.905,51**	**5.093.231,01**

Bilan interne

			Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013	Ex. 2012 Rep 2012 --> Clô 2012 01/01/2012 - 31/12/2012
COMPTE DE RESULTATS				
I. Produits et charges d'exploitation				
Chiffre d'affaires		70	524.828,53	495.529,05
701010	Loyers mandats AIS		509.891,72	471.716,83
701020	Rbt partiels assurances		779,04	4.487,64
701030	Rbt partiels précomptes immob		1.433,45	1.306,38
702000	Loyers hors mandat de gestion		12.724,32	12.018,20
705000	ventes fournitures et services			6.000,00
Autres produits d'exploitation		71/74	281.791,33	272.889,60
732200	Dons directs		1.365,00	105.076,29
732300	recettes aquarelles		600,00	55,00
732410	dons de Nif Trust		59.300,00	39.000,00
732430	dons venant de FPRA			12.000,00
732440	Don de la fondation EIFFAGE		10.000,00	
732450	Subvention ImmoSolidarity		2.000,00	
736100	Primes énergie de IIBGE		3.812,78	2.398,00
736200	primes amorties par 15ème		120.211,24	114.360,31
736220	Prime commune d'Anderlecht		1.875,00	
736230	Subside RBC		10.000,00	
741100	PI-Val s/fin projet avant terme (MARI)		72.627,31	
Approvisionnements; marchandises ; } mentions Services et biens divers } facultatives		60/61		
Services et biens divers		61	(152.594,90)	(154.437,33)
610000	loyers à payer immeubles		(38.501,04)	(37.860,10)
610001	loyer du bureau		(2.016,08)	(1.990,56)
610002	Charges du bureau		(1.482,75)	(1.365,33)
610100	Charges (eau, gaz, élec,...)		(35,44)	(1.637,57)
610200	Frais d'entretien immeubles		(44.781,12)	(46.189,05)
610300	assurances immeubles		(19.865,55)	(18.014,57)
610400	PRI immeubles		(34.092,38)	(30.923,62)
612100	Poste, téléphone, internet		(940,30)	(1.141,95)
612200	fournitures et consommables de bureau		(460,18)	(632,32)
612300	matériel et mobilier de bureau			(405,90)
612400	logiciels informatiques		(186,46)	(140,74)
612500	imprimés et photocopies		(768,40)	(1.082,65)
613100	publications légales		(200,55)	(388,21)
613200	Evénements, AG et inaugurations		(912,92)	(142,50)
614100	Cotisations		(75,00)	(150,00)
615100	honoraires architectes ou expert immobil			(9.569,50)
615500	honoraires commissaire réviseur		(1.977,92)	(1.937,40)
616100	restaurants, sandwiches, snacks		(34,00)	
616300	assurances diverses		(6.264,81)	(865,36)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)		70/61	**654.024,96**	**613.981,32**
Marge brute d'exploitation (solde négatif) (-)		61/70		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)		630	(442.474,22)	(421.081,08)

Bilan interne

		Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013	Ex. 2012 Rep 2012 --> Clô 2012 01/01/2012 - 31/12/2012
630100 dotation amortissement usufruit		(28.853,21)	(28.853,21)
630200 dotation amort. rénovations		(413.621,01)	(392.227,87)
G. Autres charges d'exploitation (-)	640/8	(102.917,01)	(5.092,23)
640000 charges fiscales d'exploitation		(2.483,21)	(5.092,23)
640100 amendes		(433,80)	
643100 Dons à FPRA		(100.000,00)	
{ Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	**108.633,73**	**187.808,01**
{ Perte d'exploitation (-)	64/70		
II. Produits financiers	75	7.121,09	9.423,25
750000 Produits des immobilisations financières		1.712,71	4.601,65
751000 Produits des actifs circulants		5.408,38	4.821,60
Charges financières (-)	65	(40.287,25)	(82.950,02)
650020 Intérêts s/prêts payés (int + PM)		(11.703,52)	(15.690,61)
650030 Intérêts s/prêts provisionné (index)		(32.314,71)	(53.098,25)
650031 PM sur intérêts provisonnés		3.938,50	(14.114,72)
657000 frais bancaires		(107,52)	(46,44)
659000 FRAIS BANCAIRES		(100,00)	
{ Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	**75.467,57**	**114.281,24**
{ Perte courante avant impôts (-)	65/70		
III. Produits exceptionnels	76	3.569,50	77.829,55
764200 reprise dépense exercice pécédent		3.569,50	
765100 Reprise de provision pour PM			77.829,55
Charges exceptionnelles (-)	66		(10.498,33)
665100 augm. prov. due à modification taux PM			(10.498,33)
{ Bénéfice de l'exercice avant impôts (+)	70/66	**79.037,07**	**181.612,46**
{ Perte de l'exercice avant impôts (-)	66/70		
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77		
{ Bénéfice de l'exercice (+)	70/67	**79.037,07**	**181.612,46**
{ Perte de l'exercice (-)	67/70		
{ Bénéfice de l'exercice à affecter (+)	70/68	**79.037,07**	**181.612,46**
{ Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70		

RENOVASSISTANCE ASBL

BD de la Révision 25
BE-1070 ANDERLECHT
BE434.457.654

EUR

Bilan interne

12/02/2014 - 10:17

		Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013	Ex. 2012 Rep 2012 --> Clô 2012 01/01/2012 - 31/12/2012
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS			
I. Produits et charges d'exploitation			
A. { Bénéfice à affecter	70/69	**79.037,07**	**181.612,46**
{ Perte à affecter (-)	69/70		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	79.037,07	181.612,46
Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70		
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	**90.000,00**	
791100 Prélèvement sur fonds affectés		90.000,00	
C. Affectation aux capitaux propres (-)	691/2	**(48.961,71)**	**(106.521,06)**
1. au capital et aux primes d'émission	691	(48.961,71)	(106.521,06)
691100 affectation aux fonds affectés		(48.961,71)	(106.521,06)
D. 1. Bénéfice à reporter (-)	693	**(120.075,36)**	**(75.091,40)**
693000 BENEFICE A REPORTER		(120.075,36)	(75.091,40)

Rapport du Réviseur

RÉVISEURS D'ENTREPRISES

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES
DE L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF
« RENOVASSISTANCE »
SUR LES COMPTES ANNUELS
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

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

ATTESTATION SANS RESERVE DES COMPTES ANNUELS

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2013, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **6.154.905,51 euros** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de **79.037,07 euros**.

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 Réviseurs 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 2013 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 COMPLEMENTAIRES

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.
- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou 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.

Namur, le 5 février 2014.

SCCRL « F.C.G. REVISEURS D'ENTREPRISES »
Commissaire,
représentée par

Olivier RONSMANS,
Réviseur d'entreprises.