RENOVASSISTANCE ASBL

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2014

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

Table des matières

A la mémoire de Jean Grimaldi un des initiateurs de RENOVASSISTANCE 2
Faits marquants 3
Projets terminés ou en travaux en 2014 4
Projets à réaliser en 2015 6
Projets à l'étude 7
Gestion locative 8
Comptes annuels 11
Trésorerie et perspectives financières 15
Relations extérieures 18
Organisation 21
Questions institutionnelles 23
Annexes 24
Liste des logements réalisés au 31/12/2014 25
Liste des logements en projet au 31/12/2014 26
Tableau statistique des projets réalisés 27
Activités de la Fondation Pro Renovassistance en 2014 29
Bilan : Actif 32
Bilan : Passif 33
Résultat : Charges 2014 et budget 2015 34
Résultat : Produits 2014 et budget 2015 35
Bilan interne (présentation banque nationale) 36
Règles d'évaluation 43
Rapport du Réviseur 46

A la mémoire de Jean Grimaldi
un des initiateurs de RENOVASSISTANCE

« Sur ma tombe, à la place de fleurs et de couronnes, apportez-moi les listes de milliers de familles, de milliers de petits enfants auxquels vous aurez pu donner les clés d'un vrai logement ».

Henri Grouès, dit l'abbé Pierre.

Avec quatre à cinq nouveaux logements par an depuis notre première inauguration il y a 22 ans, nous sommes loin des milliers de logements décents pour les plus démunis. Mais cela représente tout de même 356 parents et enfants logés dans 100 appartements totalement rénovés

Je voudrais déposer cette liste sur la tombe de Jean GRIMALDI qui a été l'initiateur de notre projet et qui nous a quittés il y a quelques mois. Ce conseiller communal proche des mal-logés, avait guidé, en décembre 1952, Edouard Froidure et le jeune Roi Baudouin dans les impasses et taudis des Marolles. Bien plus tard, il y a 26 ans, avec un assistant social, il réunissait les fondateurs de notre asbl, dont deux sont encore des administrateurs très actifs.

Oui, notre but n'est pas de seulement de rénover des chancres urbains, mais surtout de permettre à des familles précarisées de trouver un logement décent. Comme le soulignait avec une pointe d'humour, l'un de nos administrateurs, ce sont

100 clés pour les sans clés !

Je voudrais évoquer également ici la mémoire de John Schulte, décédé au tout début de l'année 2015. John était un ami de Jean Grimaldi, et a rejoint le conseil d'administration de RENOVASSISTANCE à sa demande pendant une dizaine d'années. Il a ensuite continué à nous soutenir et nous encourager en prenant part de façon bien sympathique à de multiples manifestations de RENOVASSISTANCE. Merci John.

Paul Defawe

Président

Faits marquants

Comme rappelé ci-avant, RENOVASSISTANCE, a rénové avec ses fonds, plus de 100 logements depuis sa création et abrite ainsi 356 personnes en difficulté. Ce cap franchi nous invite à poursuivre le défi d'apporter une pierre, certes modeste, à la problématique du « mal logement » à Bruxelles. Merci à tous ceux qui ont contribué et continuent de contribuer à ce pari utopique des années '80.

En ce début d'une nouvelle législature régionale, nous tenons à remercier la Ministre du Logement d'avoir longuement écouté notre plaidoirie en faveur des propriétaires qui confient leur bien à une AIS après avoir procédé à de lourds travaux en matière d'économie d'énergie. De même, nous remercions le cabinet du Ministre - Président d'avoir accueilli nos espoirs au sujet des primes à la rénovation.

Si l'année 2014 fut riche en matière d'inaugurations avec pas moins de sept appartements et une maison unifamiliale de 5 chambres, nous n'avons pu signer qu'une seule prise en possession à long terme. Des 11 projets en cours au début 2014, 5 n'ont pas abouti, 5 sont encore en examen et 1 a donc été signé le 30 janvier. Quant aux 13 opportunités arrivées en 2014, plus de la moitié a été abandonnée mais il y a malgré tout lieu d'être optimiste pour 2015. En effet, sur l'ensemble des projets toujours en négociation, nous sommes déjà arrivés à un accord avec 4 propriétaires et les baux devraient être conclus au 1er semestre 2015.

Un dernier chiffre pour conclure : le taux de réussite des dossiers étudiés est de 1 sur 8!

Projets terminés ou en travaux en 2014

PROJETS TERMINES

Rue Seutin 13 à Schaerbeek

Le 11 février, en présence des représentants de la presse et de la télévision, et d'une foule nombreuse, la princesse Claire, présidente d'honneur de la fondation d'utilité publique Pro Renovassistance, accompagnée de son mari le prince Laurent inaugurait cette réalisation rendue possible grâce à l'Ecole Sainte-Marie La Sagesse.

Le couple princier a ensuite visité les trois appartements aménagés dans cette grande maison, dont deux ont obtenu la classification « basse énergie » qui offre aux locataires jusqu'à 70% d'économie de chauffage par rapport à un logement non isolé.

Rue Docteur De Meersman 17 à Anderlecht

Cette belle maison a été inaugurée le 27 février 2014.

La rénovation a permis d'y réaliser 2 appartements de deux chambres et deux appartements de trois chambres. Trois des quatre appartements ont obtenu la classification "basse énergie ».

L'inauguration de cette maison a eu lieu le jeudi 27 février 2014 en présence du Bourgmestre et de l'Echevine du Logement d'Anderlecht ainsi que d'anciennes habitantes, des nouveaux propriétaires privés et de très nombreux sympathisants. Comme d'habitude, dès le lendemain, les premiers locataires prenaient possession des lieux.

Avenue d'Itterbeek 179 à Anderlecht et inauguration de notre 100ème logement

Le programme de rénovation de cet immeuble appartenant à la Commune d'Anderlecht, comportait un studio pour une personne à mobilité réduite, un appartement d'une chambre et un duplex de trois chambres, tous les trois en "basse énergie". L'état de délabrement avancé du bâtiment nous a obligés à remplacer tous les planchers par des dalles en béton. Le chantier a été bouclé en 10 mois.

L'inauguration fut particulièrement importante puisqu'il s'agissait du 100ème logement réalisé par RENOVASSISTANCE. La cérémonie, organisée par la Commune d'Anderlecht, s'est déroulée le 30 septembre par une magnifique journée, en présence de la présidente d'honneur de la Fondation, S.A.R. la princesse Claire et de son mari, de Madame Céline Fremault, Ministre du Logement et de l'Environnement, du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Anderlecht, de représentants des médias et de plus d'une centaine de sympathisants et d'amis.

Ce sont maintenant 356 personnes à faibles revenus qui bénéficient d'un logement digne pour un loyer compatible avec leurs ressources. Comme symbole de l'action de notre association, tous leurs

prénoms avaient été inscrits sur un panneau, dans le creux de grandes lettres formant le nom de RENOVASSISTANCE.

Au nom des bénéficiaires de cette centaine de logements performants et accessibles, que soient profondément remerciés les autorités, les amis et tous les acteurs de cette aventure. La misère n'étant pas près d'être éradiquée, nous comptons sur chacun pour la poursuite de ce combat pour le logement décent des plus précarisés.

Rue Willemijns 205 à Anderlecht

Comme pour l'immeuble ci-dessus, suite à un appel d'offres dans le cadre des marchés publics, nous avons été retenus pour la rénovation de cette maison appartenant également 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.

Les travaux ont été entamés en juillet 2013 et les locataires ont pu occuper la maison le 1er août 2014, les aménagements du jardin étant terminés après les vacances.

PROJETS EN TRAVAUX

Avenue Eekhoud, 46 à Schaerbeek

La Fondation Pro-Renovassistance a acheté cette maison début 2013 et nous l'a confiée pour rénovation. Deux appartements d'une chambre y ont été aménagés ainsi qu'un duplex de trois chambres. La commune a demandé que soit retrouvé le cachet de la façade d'origine et les châssis et balcon en fer forgé ont donc été remplacés comme indiqués sur les plans d'origine.

Les travaux ont commencé à la mi-juin et l'inauguration a eu lieu le 24 février 2015 en présence du couple princier.

Rue Seutin 15 à Schaerbeek

Le bail par lequel l'école Sainte-Marie La Sagesse a mis cet immeuble à notre disposition, a été signé le 6 février 2014.

Cette belle maison qui ressemble beaucoup à sa voisine du n°13 mais avec une plus grande disponibilité au niveau du rez-de-chaussée, va 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.

Les travaux ont débuté le 27 novembre 2014 et devraient se terminer au dernier trimestre 2015.

Projets à réaliser en 2015

Rue Rogier 19 à Schaerbeek

Cette maison, beaucoup plus récente que les deux maisons de la rue Seutin, appartient également au Centre Scolaire Sainte-Marie La Sagesse et les deux projets ont été abordés ensemble. Elle devrait nous permettre de créer trois appartements de deux chambres.

Ce projet est actuellement à l'arrêt dans l'attente d'un accord entre l'école et l'actuel locataire et nous attendons que la maison soit libérée pour signer la convention.

Rue Clesse 29 à Laeken

Il s'agit d'une relativement petite maison jouxtant celle de son propriétaire qui est disposé à signer avec nous un bail de rénovation. Nous pourrons y réaliser un studio et un appartement de deux chambres.

Les études ont commencé et nous sommes dans l'attente de la finalisation du bail.

Rue d'Anethan 17-19 à Schaerbeek

Ce double immeuble appartient à l'Institut Technique Supérieur Cardinal Mercier. Son rez-de-chaussée est occupé par leur école de mécanique tandis que le premier étage est loué à l'Oeuvre Nationale de l'Enfance. Il s'agirait de rénover le deuxième étage en un logement de trois chambres avec un accès indépendant et de remettre les communs en conformité avec les normes actuelles.

Nous avons fixé avec l'école les termes d'un accord qui doit encore être formalisé. Le chantier pourrait probablement débuter encore en 2015.

Rue Louis Hap 83 à Etterbeek

Par un des membres de l'AOP de la paroisse Sainte-Gertrude présent à l'inauguration de la rue de Chambéry il y a 2 ans, nous avons été contactés pour la rénovation de cette maison mais il a fallu près d'un an avant que les locataires ne libèrent les lieux.

Le CA de l'AOP vient de nous communiquer son accord sur notre proposition et le bail est en préparation chez le notaire. Nous avons bon espoir de commencer les travaux en 2015 ou au début de 2016.

Projets à l'étude

Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

Ce projet est situé juste à côté de la maison n° 179 que nous venons de rénover. L'ensemble, propriété de la commune d'Anderlecht, se compose d'une maison en ruine à front de rue et d'un bâtiment semi industriel à l'arrière.

Alors que les travaux de rénovation du n° 179 étaient en cours, une partie de la maison voisine n°177 s'est effondrée et nous avons immédiatement manifesté à la commune notre intérêt pour ce bien. Quelques mois plus tard, sur base d'une expertise qu'elle avait demandée, la commune nous a informés de son intention de vendre cet ensemble.

La Fondation Pro-Renovassistance a fait début février une offre d'achat à la commune, qui a été officieusement reconnue comme acceptable mais doit encore passer au conseil communal et à l'approbation de la tutelle régionale avant d'être acceptée officiellement.

Nous pourrons créer à l'arrière 4 appartements de deux chambres et nous devrons reconstruire la maison avant pour y faire un logement de trois chambres.

Autres projets

Nous avons aussi de bons contacts dans différentes communes pour plusieurs maisons qui sont la propriété :

- soit de particuliers, parfois en situation difficile, comme à Anderlecht (indivision), Schaerbeek (succession) et Bruxelles (placement en maison de retraite) ;

- soit de paroisses (fabrique d'église ou AOP) à Etterbeek et à Auderghem ;

- soit de communes, comme à Molenbeek pour 2 maisons mitoyennes à acheter, sans oublier la commune de Schaerbeek qui nous propose régulièrement des bâtiments.

Les demandes de propriétaires ne manquent donc pas. Mais entre les premiers contacts et la signature du bail, il n'est pas rare de voir s'écouler plus d'un an, surtout si le propriétaire est un organisme public ou subsidié car, dans ce cas, la rénovation est soumise à une procédure publique d'appel d'offres. Quant aux privés, s'ils ne sont pas guidés par des motivations sociales, il leur est souvent difficile d'accepter de n'avoir aucun revenu pendant près de 30 ans et nombre de projets sont malheureusement abandonnés.

Gestion locative

Bilan social

Au 31 décembre 2014 les 98 logements créés par RENOVASSISTANCE et encore occupés par des locataires se répartissent comme suit :

- 96 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 Baudouin[1]

La propriétaire de l'appartement sis rue d'Anderlecht 36 a demandé que soit mis fin anticipativement à son bail-rénovation ainsi qu'au mandat donné à Logement pour Tous pour sa gestion et cela moyennant le paiement de l'indemnité prévue dans la convention. L'appartement s'est libéré fin 2014 et n'est pas repris dans les chiffres de ce rapport, bien que la remise des clés n'ait eu lieu qu'en janvier 2015. Pour mémoire, en 2013 les étages d'un immeuble avenue Marie-Christine ont été repris par son nouveau propriétaire moyennant le paiement des lourdes pénalités prévue au bail.

Deux nouveaux mandats avec Logement pour Tous sont déjà assurés pour 2015 : les 3 appartements du 46 rue Eekhoud (inaugurés en février 2015) et les 4 logements du 15 rue Seutin (qui seront terminés fin 2015).

Les logements confiés à une AIS sont occupés au 31 décembre 2014 par un total de 97 familles (1 couple sans enfant, 15 isolés dont 8 femmes et 7 hommes, 37 femmes seules avec enfants, 5 hommes seuls avec enfant(s), 37 couples avec enfant(s) et 2 fratries) soit 356 personnes dont 219 enfants.

Les ménages tirent leurs ressources à 23 % du travail, 37% du chômage, 30 % du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 10 % d'une pension, d'une allocation de handicapé ou d'autres ressources.

La part des locataires qui tirent leurs revenus du travail qui accusait une diminution depuis 2010 laisse apparaître une légère hausse en 2014. Elle représentait en 2007 34% des locataires contre seulement 18% en 2013 et 23% aujourd'hui. Ces variations sont faibles tout comme celles de la part des locataires qui bénéficient du chômage ou d'une allocation d'intégration qui diminue respectivement de 2% et 3% par rapport à 2013. Ces chiffres traduisent toujours la précarité des revenus dont bénéficient nos locataires.

Le loyer moyen pour un appartement une chambre est de 399 €, pour un appartement de deux chambres 477 €, pour un appartement de 3 chambres 549 € et pour un appartement de 4 chambres 607 €. Tant que les locataires disposent de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social, ils bénéficient d'une réduction de loyer.

Départs et mutations en 2014

Durant l'année 2014, 9 appartements se sont libérés contre 6 en 2012 et 2013 et 8 en 2011. Le tableau ci-dessous reprend les raisons des départs. Les départs représentent donc un peu moins de

[1] Le Home Baudouin a participé au financement du projet « Terre neuve » et gère l'occupation des cinq studios pour ses bénéficiaires. Les occupants de ces studios ne sont pas repris dans les statistiques reprises dans ce rapport.

10% du parc de logement. Ce taux traduit donc une stabilité importante des locataires dans nos logements.

Motivation de la libération du logement	2011		2012		2013		2014	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Acquistion de leur propre logement	1	12,5%	0	0,0%	1	16,7%	0	0,0%
Location sur le marché privé	1	12,5%	2	33,3%	2	33,3%	1	11,1%
Location d'un logement social	1	12,5%	1	16,7%	1	16,7%	0	0,0%
Renon donné par l'AIS	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Mutation vers un logement adapté	5	62,5%	2	33,3%	0	0,0%	3	33,3%
Fin d'occupation d'un logement de transit	0	0,0%	0	0,0%	2	33,3%	2	22,2%
Départ à la cloche de bois							1	11,1%
Décès	0	0,0%	1	16,7%	0	0,0%	2	22,2%
TOTAL	8	100,0%	6	100,0%	6	100,0%	9	100,0%

Réunions de locataires – Education au logement

Une seule réunion de locataires a été organisée en 2014 par l'AIS Logement pour Tous dans l'immeuble situé 17 de la rue Docteur De Meersman à Anderlecht suite à la mise en location des 4 appartements qui composent l'immeuble. Cette première réunion vise à se faire rencontrer les locataires et à définir ensemble les règles de base concernant les parties communes. Les questions abordées lors des réunions de locataires concernent 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 visite également ses locataires, individuellement. En 2014, 34 visites à domicile dans 15 immeubles différents ont été réalisées.

Une première visite est faite aux nouveaux locataires dans les deux mois qui suivent leur entrée dans le logement. Lors de cette visite une farde d'accueil est remise au locataire. 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 Téléphones et adresses utiles.

L'objectif est ensuite de réaliser une visite annuelle auprès de chaque locataire. Avec 4 gestionnaires locatifs et près de 400 locataires les visites réalisées concernent essentiellement 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.

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

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

En 2014, 7 locataires de RENOVASSISTANCE ont bénéficié d'un suivi individualisé, 2 suivis concernaient la consommation d'eau 4 autres l'utilisation rationnelle de l'énergie et 1 un suivi sur des questions de sécurité (prévention contre les vols).

Depuis 2012, RENOVASSISTANCE est particulièrement attentif à la rénovation de logements présentant une haute performance énergétique. Le standard « basse énergie » est visé dans la majorité des rénovations. Il est important de pouvoir vérifier l'impact de ces travaux sur la consommation et les frais d'énergie des locataires. A cette fin une analyse systématique des consommations sera réalisée sur tous les logements rénovés depuis 2012. Les résultats seront présentés dans le rapport 2015.

Statistiques sur les logements et les locataires confiés à LPT et Hector Denis

Types de revenus des locataires (2009-2014)

	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
Ressources du ménage	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Travail	19	*28*	21	*29*	20	*25*	16	*18*	16	*18*	22	*23*
Chômage	14	*21*	20	*27*	26	*33*	32	*37*	33	*38*	36	*37*
CPAS	26	*38*	23	*32*	24	*30*	28	*32*	28	*32*	29	*30*
Mutuelle	1	*1*	2	*3*	2	*3*	4	*5*	4	*5*	4	*4*
Pension	4	*6*	5	*7*	5	*6*	4	*5*	3	*3*	2	*2*
Allocation Handicapé	3	*4*	2	*3*	2	*3*	3	*3*	3	*3*	3	*3*
Autres	1	*1*	0	*0*	0	*0*	0	*0*	0	*0*	1	*1*
Total	68	*100*	73	*100*	79	*100*	87	*100*	87	*100*	97	*100*

Type d'appartement et loyers (2010-2014) (*)

	2010		2011		2012		2013		2014	
Appartement	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros
0/1 chambre	15	de 241 à 439	16	de 248 à 452	15	de 297 à 465	14	de 300 à 471	16	de 303 à 474
2 chambres	25	de 256 à 513	28	de 264 à 527	26	de 270 à 542	26	de 273 à 551	29	de 331 à 551
3 chambres	31	de 407 à 607	34	de 418 à 624	32	de431 à 638	33	de 436 à 647	38	de 437 à 656
4 chambres	7	de 497 à 590	7	de 513 à 590	8	de 530 à 914	8	de 535 à 914	8	de 535 à 941
5 chambres et plus	5	de 596 à 876	5	de 615 à 901	6	de 629 à 926	6	de 635 à 939	6	de 635 à 973
Total	83		90		87		87		97	

(*) 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 (2009- 2014)

	2009		2010		2011		2012		2013		2014	
Situation familiale	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Isolé	9	13	11	15	14	18	13	15	11	13	15	15
Couple	1	1	2	3	2	3	3	3	2	2	1	1
Fraterie	1	1	2	3	2	3	3	3	2	2	2	2
Femme seule + enfant(s)	27	40	28	38	31	39	30	34	31	36	37	38
Homme seul + enfant(s)	4	6	4	5	4	5	5	6	4	5	5	5
Couple + enfant(s)	26	38	26	36	26	33	33	38	37	43	37	38
Total	68	100	73	100	79	100	87	100	87	100	97	100

Comptes annuels

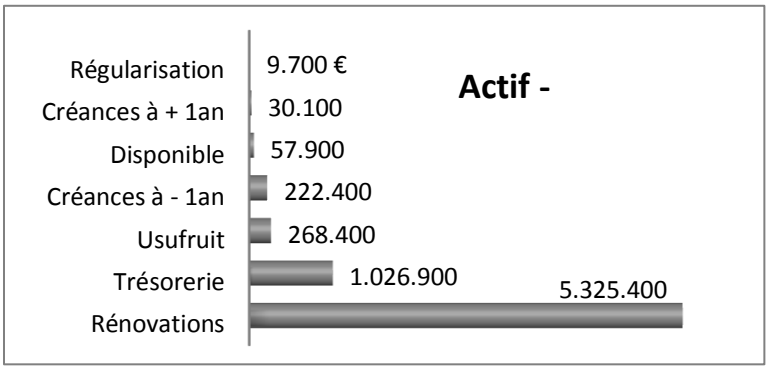
Bilan : actif (p34)

Les investissements dans les chantiers de rénovation se sont inscrits dans la progression de ces dernières années : 1,14 M€ (1,14 millions d'euros) en 2014 contre 1,03 M€ en 2013 et 1,00 M€ en 2012.

Les créances sur les asbl Source et Iris sont arrivées à leur échéance en 2014 : ces deux asbl ont remboursé régulièrement chaque année 1/15ème de l'avance faite par RENOVASSISTANCE il y a quinze ans pour leur permettre de réaliser un gros investissement en rénovation. Chaque remboursement était indexé, comme prévu au contrat.

Les primes à recevoir ont augmenté : ceci témoigne d'un retard dans les paiements de celles-ci, surtout pour les primes « énergie ». Heureusement, ce retard semble doucement se résorber depuis le début de 2015.

Au 31/12/2014, nous avons 2 chantiers en cours et 1 projet accepté dont la rénovation commencera dans les prochains mois. D'autres projets sont en préparation et l'année 2015 sera donc à nouveau une année de travail intense. Le montant important des liquidités actuelles sera bien nécessaire pour y faire face.



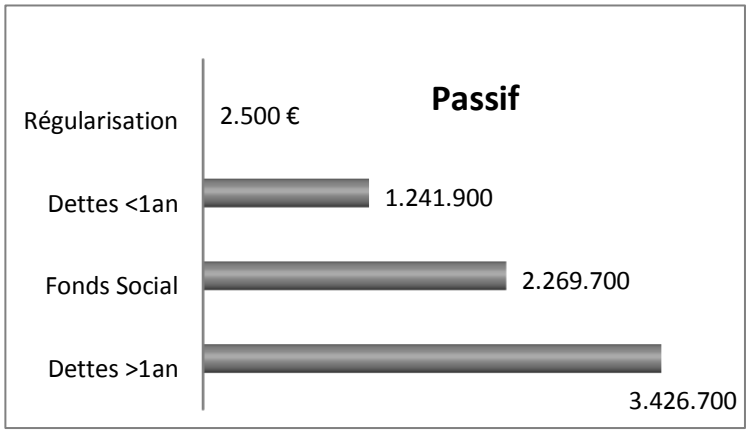
Bilan : passif (p35)

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

Le résultat de l'exercice est de 138.703 € . Comme expliqué plus loin, une personne qui nous avait accordé un prêt important en 1992 a décidé de le clôturer de manière très favorable : un tiers du prêt a été transformé en don et le montant de l'indexation (qui portait sur plus de 20 ans) n'a pas été réclamé : la provision pour indexation reste donc acquise par l'asbl.

Les prêts consentis à l'asbl ont augmenté de 410.000€ (844.000 € de nouveaux prêts moins 434.000 € de remboursements). La part des anciens prêts reconduits pour un an a nettement diminué (28 % en 2014 contre 38 % en 2013) au profit de ceux reconduits pour 5 ans car plusieurs prêteurs ont, à l'échéance, signé un avenant de reconduction à long terme.

Les provisions pour indexation et pour le paiement de précomptes mobiliers ont diminué : ceci témoigne du « rajeunissement » des prêts en cours, ce qui est un signe de la confiance que font les prêteurs à RENOVASSISTANCE.

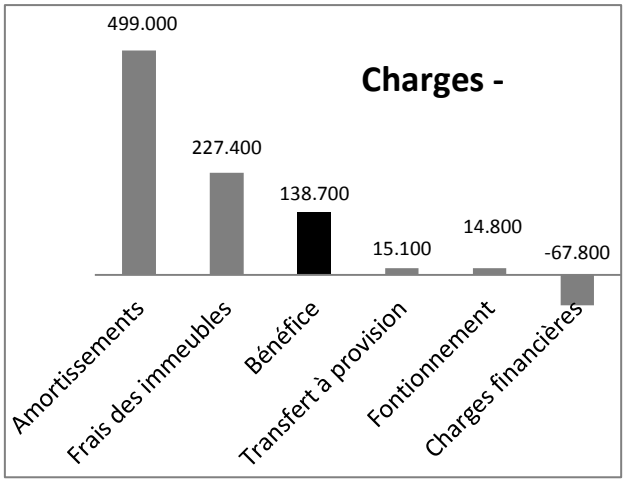


Résultat : charges (p36)

Les frais d'entretien (compte 610200 : 132.013 €) ont été exceptionnellement élevés et un peu supérieurs au montant prévu au budget (111.478 €). Cela n'a rien d'inquiétant car les frais d'entretiens sont extrêmement variables d'une année à l'autre et donc difficilement prévisibles à court-terme. Sur 5 ans (2010-2014), la moyenne de ces frais d'entretien (85.500 €/an) reste très proche de la moyenne des budgets (84.100 €/an), basés sur 0.7 % de la valeur de reconstruction des immeubles, confirmant donc le bien-fondé des règle~~s~~ d'évaluation~~s~~.

La provision pour entretien extraordinaire a été augmentée de 15.138 € (comptes 691000 et 132000). C'est le résultat de l'incorporation de nouveaux bâtiments et de l'évolution de l'indice ABEX (moins de 1% d'augmentation entre 2013 et 2014).

Les charges financières sont négatives : comme dit plus haut, le montant des prêts a augmenté mais ceux-ci ont été fortement rajeunis en 2014 : plusieurs prêts anciens ont été remboursés ou convertis en dons et les indexations de ces prêts ont été payées ou non réclamées. De plus, l'index n'a pratiquement pas bougé entre le 31/12/2013 et le 31/12/2014. La provision pour index a diminué de 102.500€ et la provision pour précomptes immobiliers a diminué de 2.700 €, ce qui au total dépasse les charges de paiement d'index et de précompte (37.300 €).



Résultat : produits (p37)

Depuis plusieurs années nous introduisons une demande d'aide auprès d'un fonds privé et celui-ci nous soutient régulièrement. En 2013 nous avons reçu les promesses de dons pour 2012 et pour 2013. Nous avons décidé de faire une nouvelle demande au début de 2015 pour le chantier du 15 rue Seutin (appartement pour PMR).

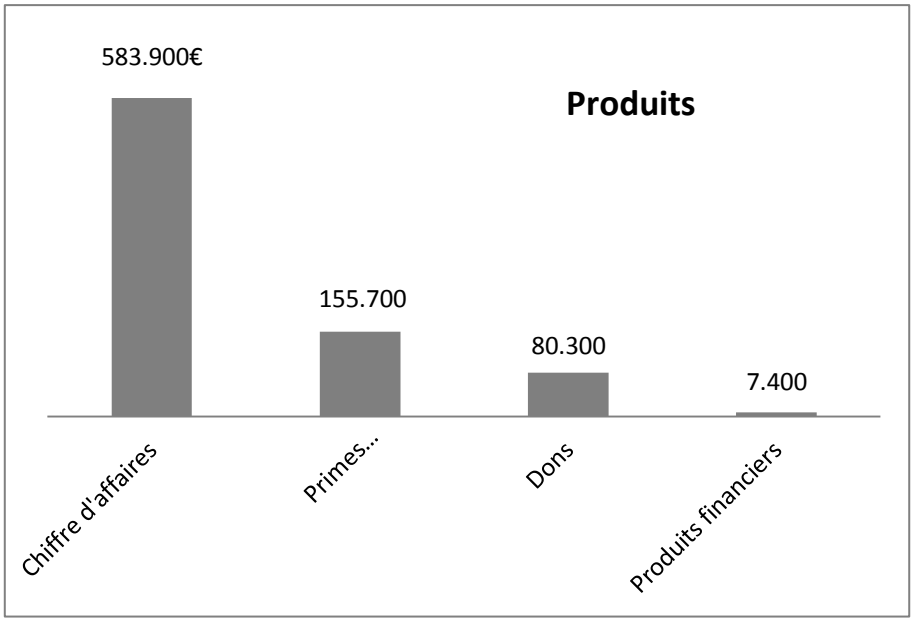
Comme détaillé au point des « Relations extérieures », la banque TRIODOS nous a remis un chèque de 16.140 €, fruit de sa campagne de promotion auprès de ses partenaires.

Notre ami Jean Grimaldi, membre fondateur de RENOVASSISTANCE est décédé cette année. Son notaire nous a annoncé qu'il avait fait un legs de 5.000 € en faveur de l'asbl.

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 3.000 € en 2014.

L'association Give Eur-Hope nous a fait un don de 8.500 € pour participer aux frais de rénovation des 5 kitchenettes dans les 5 studios de la rue Terre-Neuve : ces studios ont été mis en location en 1993 et avaient besoin d'un sérieux rafraichissement après plus de 20 ans.

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 aux économies d'énergie et à la rénovation, nous a octroyé un subside exceptionnel pour la rénovation de notre centième logement.



Règles d'évaluation

Depuis le début de l'existence de RENOVASSISTANCE, nous avons décidé d'amortir les rénovations d'immeubles sur 15 ans. Bien que cela soit plus rapide que ce que nous prévoyons dans nos plans financiers, nous ne souhaitons pas modifier cette règle car un tel changement rendrait difficile les comparaisons entre les exercices.

Par contre, nous avions l'habitude d'amortir la première année comme une année complète, ce qui alourdit la charge d'amortissement d'un projet achevé en fin d'exercice. Le CA a donc décidé de modifier cette règle et d'amortir durant la première année au prorata des mois de mise en location du bien.

Enfin, la base du calcul de la provision pour gros travaux est la valeur de reconstruction des immeubles. Cette valeur de reconstruction avait été fixée en 2002 à 850 €/m2 brut et a été chaque année recalculée sur cette base en adaptant le chiffre en fonction de l'indice ABEX.

Cela donnait un montant de 1160 €/m2 brut en 2014, ce qui ne collait plus tout à fait à la réalité car les immeubles actuels sont plus performants sur le plan énergétique mais plus chers à la (re)construction. Nous avons donc décidé de garder le même principe de calcul mais de prendre pour base le montant de 1330 €/m2 brut en décembre 2014 (indice ABEX = 745) : cette augmentation de 15% correspond statistiquement au surcoût nécessaire pour une isolation basse énergie.

Trésorerie et perspectives financières

En 2014, le montant des mouvements financiers relatifs aux travaux réalisés au cours de l'année a été inférieur aux prévisions (1.170.000 € >< 1.619.000 €) suite au report d'un projet dont les démarches administratives sont plus longues que prévues. Il n'en reste pas moins que 2014 a été une excellente année et que l'activité de l'asbl ne s'est pas ralentie, au contraire. Le montant des loyers perçus s'élève à 625.000 € et inclut les loyers de décembre 2013 payés début janvier 2014, soit 41.000 €.

Les intérêts remboursés (plus précompte mobilier) sont plus importants que prévus (37.000><15.000 €). Il est impossible d'anticiper avec précision les demandes de remboursement des prêts.

Nos recettes avaient prévu une indemnité de rupture de 20.000 € due par un propriétaire mettant fin anticipativement à son contrat mais cette opération a été reportée au premier trimestre 2015.

Enfin, le montant des prêts reçus (844.000 €) est nettement supérieur à celui des prêts remboursés (434.000 €).

Nous clôturons donc l'année 2014 avec une trésorerie suffisante pour faire face à nos engagements actuels.

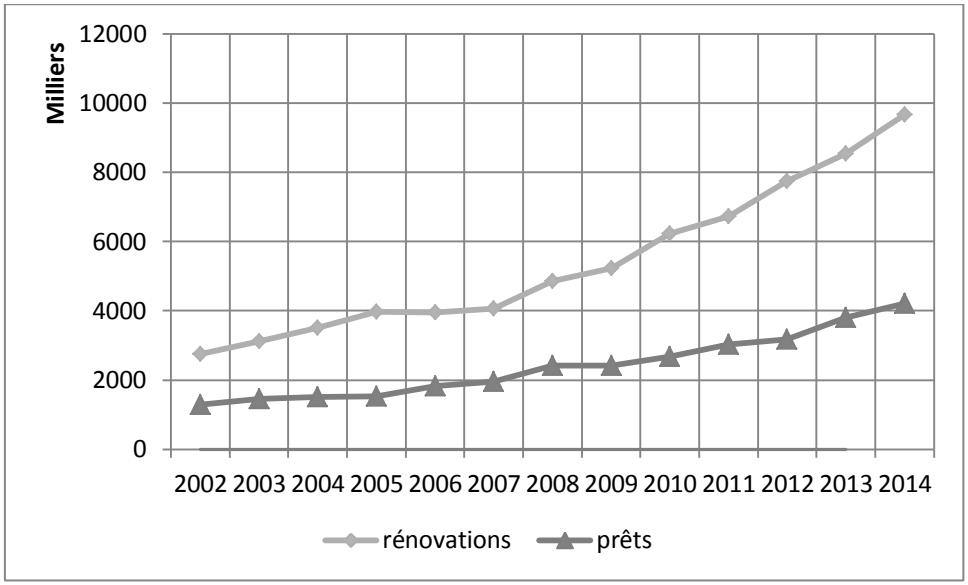
Pour 2015, nous avons déjà budgété un prêt de 200.000€ à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE pour lui permettre d'acquérir un immeuble qui sera rénové par notre asbl et qui renforcera encore la garantie offerte aux prêteurs.
Plus qu'à l'accoutumée, il devient assez aléatoire de déterminer avec précision les projets qui aboutiront au cours de cet exercice. En effet, nous sommes en négociation pour plusieurs immeubles importants impliquant une intervention plus fréquente des pouvoirs publics, ce qui rallonge le processus de décision. Le budget inclut donc les projets certains mais aussi ceux que nous estimons susceptibles de connaître une décision favorable dans les mois à venir.

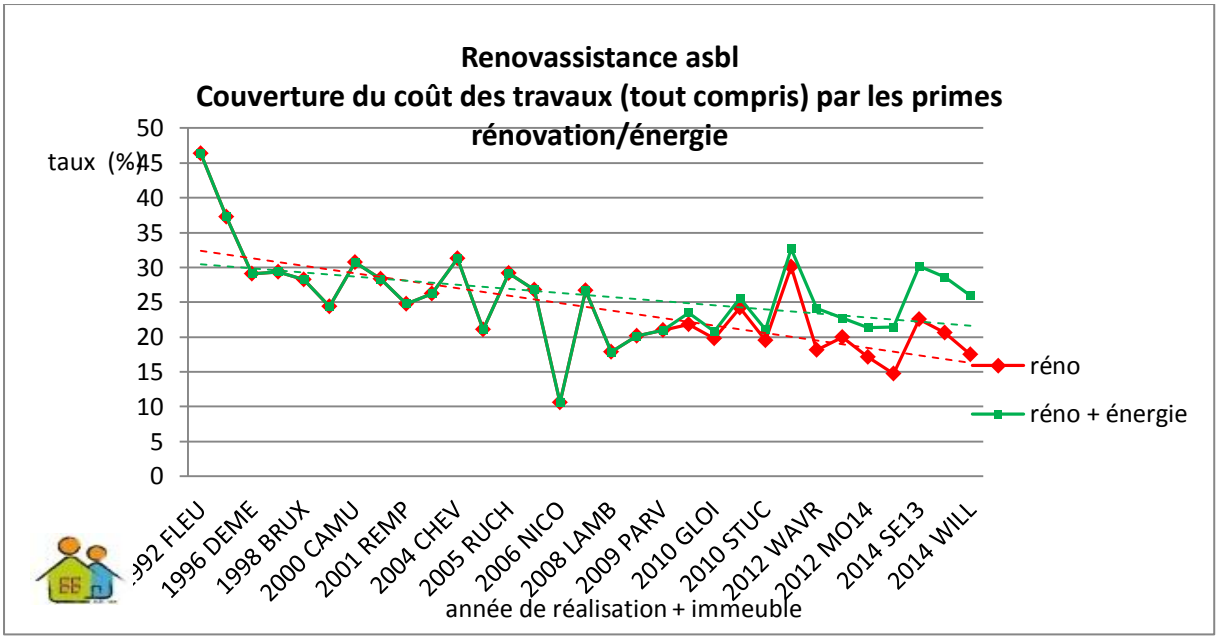
L'année 2015 ne devrait cependant poser aucun problème.

En 2016, l'équilibre s'annonce plus délicat si plusieurs dossiers importants se concluent positivement et il est alors probable qu'un complément de trésorerie soit nécessaire. Cette perspective se dégage du tableau de projection financière à 24 mois que le Conseil d'Administration revoit semestriellement pour déterminer ses besoins futurs. Et d'ici quelques mois, les probabilités auront évolué en certitudes.

De la comparaison depuis 2002 entre l'évolution du total des prêts reçus et celle des dépenses pour rénovations effectuées, il se dégage un ratio relativement constant entre 40 et 50%.

EVOLUTION COMPAREE DES MONTANTS DES PRETS ET DES INVESTISSEMENTS





TRESORERIE	2014 (budget 2013)	2014 réel	Budget 2015
Disponible au 01/01	904.745	904.745	1.084.866
chantiers et primes			
chantiers engagés	-1.551.543	-1.125.147	-1.170.000
contribution propriétaire	132500	132500	5.400
primes rénovation/énergie	248.622	244.227	236.000
total chantiers et primes	**-1.170.421**	**-748.420**	**-928.600**
subsides prêts et dons			
dons	105.300	132.910	51.000
prêt à FPRA	0	0	-200.000
prêts nouveaux	200.000	844.000	150.000
Prêt:remboursement par FPRA	10.000	10.000	10.000
prêts remboursés	-200.000	-433.615	-150.000
total subsides, prêts et dons	115.300	553.295	-139.000
dépenses et recettes courantes			
entretiens	-111.478	-116.763	-119.000
loyers et charges à payer	-39.500	-40.942	-41.300
loyers reçus	604.722	625.572	610.000
assurances	-24.700	-21.479	-21.600
précomptes	-37.000	-29.937	-35.000
frais généraux	-11.300	-10.064	-9.000
impôts et taxes	-10000	-3.676	-3.000
int et PM remboursés	-15.000	-37.372	-40.000
produit financier	8.000	9.907	2.500
produits divers	-150	0	0
fin de projet avant terme	20.000	0	20.000
Total dépenses et recettes courantes	383.594	375.246	363.600
Disponible 31/12	233.218	1.084.866	380.866

Relations extérieures

Exposition d'aquarelles de Louis Van Bunnen en collaboration avec Habitat et Humanisme et la Fondation Pro Renovasistance

Louis Van Brunnen, un de nos fidèles membres, a déjà organisé plusieurs expositions d'aquarelles au profit de RENOVASSISTANCE. Le 30 janvier 2014, a eu lieu au Centre Culturel de Waterloo le vernissage de sa nouvelle exposition sur le thème « De Bruxelles à la Provence via le beau Brabant Wallon ». L'assistance fut très nombreuse. Le bénéfice a été distribué pour moitié à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE et pour moitié à Habitat et Humanisme avec qui nous collaborons régulièrement et qui réalise des projets tant à Bruxelles que dans les autres régions.

Résultats de l'action d'épargne de la banque TRIODOS

Dans notre rapport d'activité de l'an dernier, nous vous avions annoncé que la banque durable TRIODOS avait sélectionné notre association comme bénéficiaire de son action annuelle d'épargne. Le samedi 22 mars 2014, au studio 4 à Flagey, devant plus de 500 détenteurs de certificats d'action TRIODOS, nous avons reçu le résultat de cette opération complété par un geste particulier de la banque. Au total, c'est un chèque de 16.410 euros qui nous a été remis.

Grand merci à tous ceux qui ont participé à cette action, qui aura également permis de faire connaître notre asbl. Un merci chaleureux tout particulier à la banque TRIODOS pour sa confiance et son soutien.

Rencontre avec Madame Céline Fremault, Ministre du Logement

Une délégation de RENOVASSISTANCE et de la Fondation a été reçue le 23 octobre par Madame Céline Fremault, Ministre du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Energie. Elle nous a indiqué que le dispositif des primes-énergie sera revu pour mieux atteindre le public cible, mais nous avons rappelé qu'il était primordial pour RENOVASSISTANCE d'être assimilée à la catégorie des bas revenus dans le calcul des primes. Nous avons également rapporté des anomalies dans le traitement de certains dossiers de primes-énergie, qui ralentissent inutilement leur versement.

Par ailleurs, Madame la Ministre envisage d'adapter la réglementation sur les Agences Immobilières Sociales afin d'augmenter leurs subsides forfaitaires annuels, ainsi que l'ordonnance sur les sols pollués en vue de faciliter son application.

Rencontre au cabinet du Ministre-Président

Une délégation de RENOVASSISTANCE et de la Fondation a été reçue le 12 décembre par Madame Wautelet, attachée au cabinet du Ministre-Président Rudy Vervoort. Nous lui avons d'abord exprimé la nécessité de simplifier la procédure des primes à la rénovation et aux économies d'énergie et d'accorder un régime particulier aux associations qui travaillent en lien étroit avec une Agence Immobilière Sociale. Ensuite, notre souhait de pouvoir bénéficier des retombées des charges d'urbanisme pour créer des nouveaux logements dans les immeubles abandonnés. Enfin, nous avons demandé que les opérations de vente de chancres à bas prix soient reprises systématiquement dans le cadre des contrats de quartier durable.

Fondation Pro Renovassitance (voir aussi p30)

- Trois membres du conseil d'administration de RENOVASSISTANCE participent au conseil d'administration de la Fondation Pro Renovassistance.
- La Fondation organisera un colloque en janvier 2016 sur les questions juridiques relatives au logement à finalité sociale et abordera d'une part, l'imposition des charges d'urbanisme au secteur privé (« charge logement ») et d'autre part, l'obligation pour les communes de construire un certain nombre de logements (« contractualisation des communes »)
- Divers contacts sont en cours avec des banques ou des personnes introduites dans les milieux financiers pour voir comment développer un véhicule financier accessible au public et exclusivement dédié à des projets à fort impact sociétal mais à faible rendement financier.

Give Eur-Hope

En 2011, RENOVASSISTANCE a déjà pu bénéficier d'une aide financière de cette association pour la rénovation des cuisines d'un immeuble rue des Chartreux.

Une fois encore, nous avons fait appel à leur aide pour le remplacement des coins cuisine d'un ensemble de 5 studios situé au 153 rue de Terre Neuve à 1000 Bruxelles. Nous avons créé ces studios il y a plus de 20 ans pour une population d'hommes seuls, au parcours souvent difficile avec des périodes sans domicile fixe, puis accueillis au Home Baudouin et finalement capables de vivre avec une certaine autonomie dans cet ensemble supervisé.

Leurs cuisines largement amorties, méritaient un renouvellement et Give Eur-Hope a accueilli favorablement notre requête. Nous tenons à les remercier très chaleureusement pour leur soutien financier de 8.500 €.

RENOVASSISTANCE est aussi sur Facebook

Pour assurer une meilleure visibilité de l'Association sur les réseaux sociaux, RENOVASSISTANCE a ouvert une page sur Facebook. L'objectif est d'informer plus régulièrement de l'avancement des projets et de relayer des actions ou des idées conformes aux objectifs.

Si vous utilisez Facebook, pourriez-vous ouvrir la page RENOVASSISTANCE et cliquer sur « j'aime » ? Vous pouvez aussi la diffuser auprès de vos contacts : cela nous aidera à promouvoir notre action.

Actions diverses

- Présentation au **CPAS d'Uccle** et rencontre avec un représentant d'une AIS uccloise.
- Présentation au **Rotary Erasme.**
- Participation à la journée des projets novateurs organisée par le **Forum de lutte contre la Pauvreté.**
- Suite aux bons contacts d'un de nos membres avec « **Samenlevingsopbouw Antwerp** », celle-ci a envoyé à Bruxelles une délégation pour découvrir comment fonctionne notre association.
- Contact avec la rédaction de la **revue d'architecture-maison passive « be.passive** » à qui nous avons transmis des photos de nos réalisations.
- Participation à la création de la **banque alternative « New B** » avec une part de coopérateur.
- Participation à **deux soirées d'information** organisées par **KBC – Private Banking** pour ses clients qui envisageraient d'investir dans un placement social.

- Contact avec Mme Holemans du **Centre Urbain** qui proposera aux propriétaires ne disposant pas de ressources financières suffisantes pour rénover leur bien, de faire appel à RENOVASSISTANCE.
- Notre **bulletin d'information électronique, paru en juin et décembre**, a informé nos nombreux membres et sympathisants de nos diverses activités et celles de la Fondation.

Organisation

Vie du CA

Comme chaque année, notre conseil d'administration a tenu 10 longues réunions de travail avec un taux de présence très élevé.

Philippe Etienne nommé administrateur lors de l'AG de 2014 travaille « officiellement » depuis cette date. Outre ses services dans le cadre des bonnes relations avec la Région de Bruxelles Capitale en matière d'urbanisme, de contrats de quartier et de rénovation, il a réalisé et tient à jour un nouvel outil de gestion et participe à l'informatisation des documents et statistiques. Qu'il soit ici remercié de ses bons conseils et de son engagement.

Afin d'en améliorer encore l'efficacité, une procédure d'information préalable a été instaurée où chaque administrateur fait le point dans les domaines qui le concernent avant la réunion. Celle-ci peut alors se centrer sur la discussion et la prise de décision.

Pour des questions plus spécialisées, le conseil en confie l'analyse à de petits groupes de travail qui présenteront des propositions motivées aux réunions plénières. A l'occasion, le conseil peut même leur déléguer ses pouvoirs.

La nouvelle grille des tâches mise au point lors de la matinée de réflexion d'octobre 2013 a été adaptée aux fonctions assurées par les nouveaux administrateurs.

Enfin, l'heure de début de réunion a été avancée afin d'éviter des prestations trop tardives. Tout ceci nous permet d'avoir des réunions plus fructueuses, malgré le nombre très important de points portés à l'ordre du jour.

Réalisations

A la lumière des expériences acquises, nous avons retravaillé nos textes types tant pour les offres de collaboration que pour les baux de mise à disposition des immeubles.

De nouvelles bâches publicitaires de chantier ont été réalisées et sont systématiquement accrochées sur les façades.

Le folder de présentation de nos activités a été entièrement renouvelé - textes et illustrations - avec le logo et la mise en page créés à l'occasion des 25 ans de l'asbl.

Nous avons mis au point un cahier des charges type dont peuvent s'inspirer les propriétaires qui doivent passer par un marché public de concession lorsqu'ils cèdent des droits réels à long terme.

Pour étoffer la liste de nos partenaires, un nouveau bureau d'architecture a été approché et a marqué son intérêt de travailler avec nous. Un projet va lui être confié en 2015.

Sur base de nos derniers chantiers, nous avons réactualisé les paramètres du modèle de plan financier que nous utilisons pour évaluer la faisabilité des projets qui nous sont proposés.

Un nouvel outil de gestion a été mis au point. C'est un tableau qui suit mensuellement l'avancement des chantiers sur plus de 80 étapes, depuis l'accord avec le propriétaire jusqu'à l'inauguration, avec une attention toute particulière à l'avancement des dossiers de demande de primes. Ainsi rien n'est

oublié, les délais de rigueur ne sont pas dépassés et les délais globaux peuvent être raccourcis, ce qui permet d'avancer l'entrée des locataires et d'améliorer ainsi l'équilibre financier.

Vu l'augmentation du nombre de transactions bancaires, le plafond de virements journaliers a été augmenté ainsi que le nombre d'administrateurs habilités à les signer. Pour rappel, tout virement nécessite la signature de deux administrateurs dont celui qui a la charge d'initier la dépense et d'en vérifier la pertinence.

Très soucieux de voir se multiplier des expériences comme la nôtre, nous sommes conscients que le financement représente l'obstacle principal à leur création. Nous avons donc entamé depuis quelques années une réflexion sur des modes alternatifs de financement pour des projets résidentiels à vocation sociale. Suite à nos nombreux contacts dans le monde de l'associatif, de la finance et de la banque, nous avons initié pas moins de 20 réunions et mobilisé beaucoup d'énergie, tant cet objectif nous parait important.

Enfin, la réunion amicale et bisannuelle des administrateurs et leurs conjoints s'est déroulée le 2 septembre dans une atmosphère conviviale et joyeuse, à l'image du cadre et de la météo. Ce fut l'occasion de remercier très chaleureusement les conjoints pour leur participation au travail des administrateurs.

Questions institutionnelles

Membres effectifs et conseil d'administration

Vu sla grande proximité avec l'asbl RENOVASSISTANCE, il semble souhaitable que les membres de la fondation Pro Renovassistance soient membres effectifs de l'asbl. Nous proposerons donc à vos suffrages l'élection de Jean-François **Lehembre**, Gabrielle **Lefèvre** et Michel **Lemaire**

Philippe **Dohet**, ingénieur et ancien cadre dans diverses entreprises de techniques spéciales du bâtiment, a proposé ses services à l'asbl. Depuis plusieurs mois, il suit les travaux du conseil d'administration ainsi que deux chantiers de rénovation. Il souhaite mettre ses capacités et son temps à disposition de l'association en qualité d'administrateur. Nous proposerons avec bonheur et gratitude à l'AG d'accueillir ce nouveau membre.

Nous vous proposerons également de l'élire comme administrateur pour un mandat renouvelable de 2 ans et le remercions vivement de son engagement à nos côtés.

Le conseil d'administration est composé actuellement de :

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

Les mandats de
Cassiers Bernard, **Cuylits** Philippe, **Defawe** Paul et **Jacques de Dixmude** Philippe viennent à échéance à l'assemblée générale de 2015. Ils se représentent à vos suffrages pour un nouveau mandat de deux ans qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à examiner le rapport d'activité annuel du conseil d'administration pour l'exercice 2016.

Commissaire aux comptes

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**, avait été désigné par l'assemblée générale de 2012 pour un mandat de 3 ans. Son renouvellement pour une nouvelle période de 3 ans est proposé aux honoraires de 1.650 €/an HTVA. Il viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à examiner le rapport d'activité annuel du conseil d'administration pour l'exercice 2017.

Mr. **Ronsmans** a rempli sa mission avec autant de compétence que de finesse et sa présentation très claire des comptes à nos assemblées générales a été unanimement appréciée.

Annexes

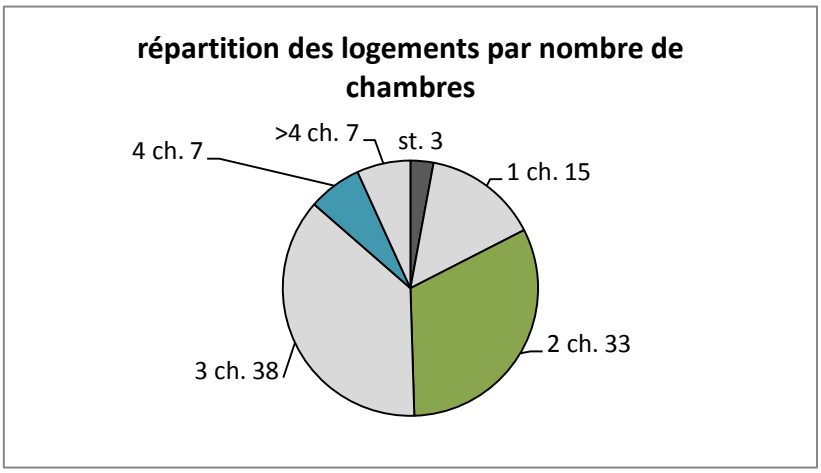
Liste des logements réalisés au 31/12/2014 25
Liste des logements en projet au 31/12/2014 26
Tableau statistique des projets réalisés 27
Activités de la Fondation Pro Renovassistance en 2014 29
Bilan : Actif 32
Bilan : Passif 33
Résultat : Charges 2014 et budget 2015 34
Résultat : Produits 2014 et budget 2015 35
Bilan interne (présentation banque nationale) 36
Règles d'évaluation 43
Rapport du Réviseur 46

Liste des logements réalisés au 31/12/2014

Immeubles rénovés par RENOVASSISTANCE

adresse	année	M² br.	Stud.	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6-7-8	logements	chambres
rue des Fleuristes 31	1992	982			2	6	1			9	26
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
qual 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		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	1		2	2				5	11
rue Seutin 13	2014	386			2	1				3	7
rue Dr. De Meersman 17	2014	493			2	2				4	10
rue Willemyns 205	2014	172						1		1	5
avenue d'Itterbeek 179	2014	269	1	1		1				3	5
33 Immeubles		12.787	3	15	32	39	7	6	1	103	263

Remarque : le contrat de la rue Marie-Chistine (4 logements) a été arrêté en avril 2013
Le contrat pour la rue d'Anderlecht 36 (1 logement) a été arrêté en décembre 2014.
Chaque fois, en raison de la vente de l'immeuble et moyennant le paiement d'une indemnité substantielle.



Liste des logements en projet au 31/12/2014

Immeubles en projet

adresse	*M² bruts*	*stud*	*1ch*	*2ch*	*3ch*	*4ch*	*5ch*	*6-8*	*logements*	*chambres*
avenue Georges Eekhoud 46	293		2		1				3	5
Avenue Rogier 19	315			3					3	6
rue Seutin 15	473		1	2	1				4	8
3 Immeubles	1.081	0	3	5	2	0	0	0	10	19

Remarques : l'immeuble Eekhoud 46 a été achevé en février 2015.
L'immeuble Seutin 15 sera achevé en décembre 2015 ou au début 2016.
Le contrat pour Rogier 19 n'est pas encore signé.

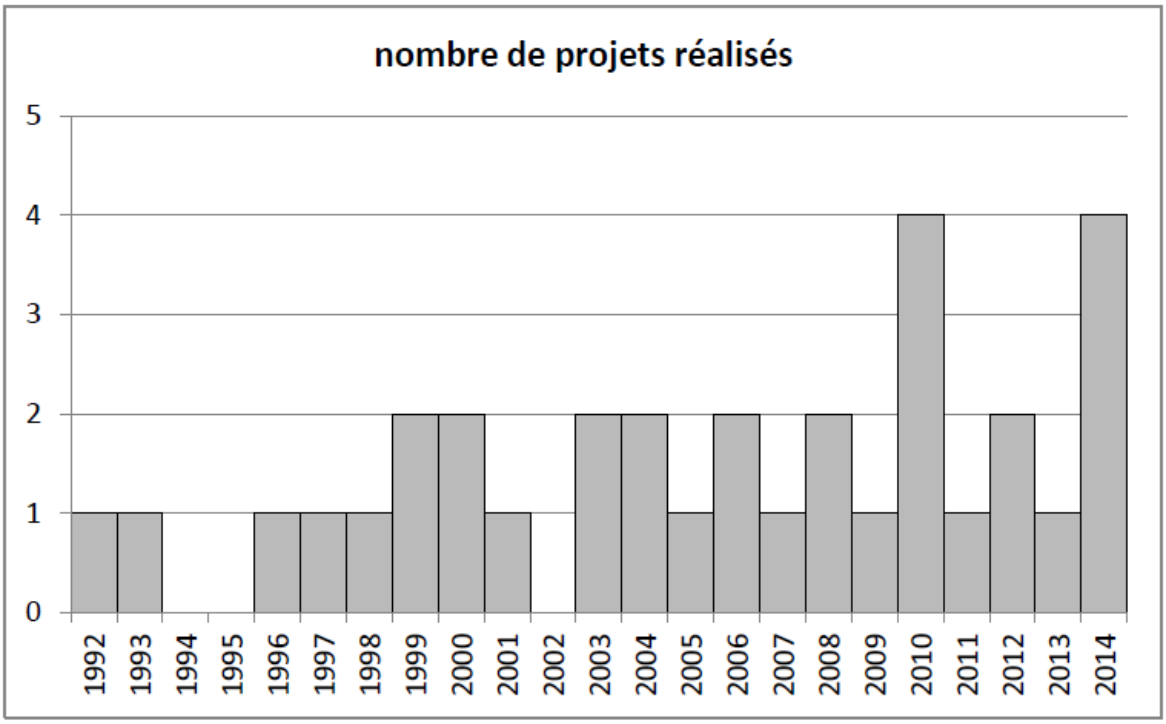


Tableau statistique des projets réalisés

Tableau statistique des projets réalisés

mois actuel : décembre 2014
ABEX actuel : 745

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	€ 721.831	€ 735	€ 194.907	€ 0	€ 0	46%	46%	€ 0
rue Terre Neuve 153 et 161	E(49)	1993	922	7	456	€ 387.268	€ 632.708	€ 686	€ 144.636	€ 0	€ 0	37%	37%	€ 0
rue De Meersman 28	E(27)	1996	559	5	467	€ 241.110	€ 384.639	€ 688	€ 70.000	€ 0	€ 0	29%	29%	€ 145.995
rue de Hollande 74	E(30)	1997	485	3	466	€ 221.691	€ 354.420	€ 731	€ 65.000	€ 0	€ 0	29%	29%	€ 122.462
chaussée de Bruxelles 64	U(15)	1998	253	2	472	€ 104.395	€ 164.775	€ 651	€ 29.464	€ 0	€ 0	28%	28%	€ 0
chaussée de Wavre 602	U(15)	1999	262	1	705	€ 84.655	€ 89.458	€ 341	€ 15.314	€ 0	€ 5.068	18%	24%	€ 0
qual au Foin 23-25	E(30)	1999	971	8	484	€ 570.951	€ 878.840	€ 905	€ 139.591	€ 0	€ 0	24%	24%	€ 0
rue Camusel 5	B(18)	2000	66	1	503	€ 48.794	€ 72.269	€ 1.095	€ 15.000	€ 0	€ 0	31%	31%	€ 0
rue d'Anderlecht 36	B(18)	2000	114	1	511	€ 77.086	€ 112.386	€ 986	€ 21.829	€ 0	€ 0	28%	28%	€ 0
rue Rempart des Moines 17	E(30)	2001	522	3	527	€ 292.609	€ 413.650	€ 792	€ 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	€ 245.241	€ 831	€ 47.596	€ 0	€ 0	26%	26%	€ 0
rue du Chevreuil 2	B(18)	2004	274	3	560	€ 137.263	€ 182.609	€ 666	€ 43.022	€ 0	€ 0	31%	31%	€ 0
rue de la Victoire 104	B(22)	2004	481	3	579	€ 356.893	€ 459.215	€ 955	€ 75.263	€ 0	€ 0	21%	21%	€ 0
rue de la Ruche 26	E(27)	2005	384	3	590	€ 241.481	€ 304.921	€ 794	€ 70.490	€ 0	€ 0	29%	29%	€ 0
rue Haute 245	E(30)	2006	540	3	612	€ 298.005	€ 362.767	€ 672	€ 79.892	€ 0	€ 0	27%	27%	€ 0
rue Saint Nicolas 16	U(15)	2006	133	1	621	€ 131.886	€ 158.220	€ 1.190	€ 14.000	€ 0	€ 0	11%	11%	€ 0
rue Marie-Christine 103	B(21)	2007	315	4	654	€ 230.893	€ 263.020	€ 835	€ 61.585	€ 0	€ 0	27%	27%	€ 0
boulevard Lambermont 35	E(27)	2008	336	2	665	€ 301.324	€ 337.573	€ 1.005	€ 53.600	€ 0	€ 0	18%	18%	€ 0
rue Th. Verhaegen 149	B(20)	2008	353	3	654	€ 398.838	€ 454.334	€ 1.287	€ 80.400	€ 0	€ 0	20%	20%	€ 30.000
Parvis Notre Dame 5	S(25)	2009	320	2	692	€ 323.352	€ 348.117	€ 1.088	€ 68.000	€ 0	€ 0	21%	21%	€ 0
rue Vandeweyer 41	B(22)	2010	450	3	684	€ 434.395	€ 473.135	€ 1.051	€ 94.806	€ 3.422	€ 7.121	22%	24%	€ 0
av. des Gloires Nationales 5	U(15)	2010	75	1	673	€ 45.868	€ 50.775	€ 677	€ 9.068	€ 0	€ 456	20%	21%	€ 0

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 Portaels 44	B(30)	2010	326	3	684	€ 347.314	€ 378.288	€ 1.160	€ 84.000	€ 2.364	€ 4.826	24%	26%	€ 0
rue Stuckens 19	E(32)	2010	160	1	670	€ 184.279	€ 204.907	€ 1.281	€ 36.000	€ 0	€ 2.810	20%	21%	€ 24.279
rue Boetendael 103	B(22)	2011	518	5	670	€ 506.116	€ 562.771	€ 1.086	€ 152.139	€ 1.604	€ 13.243	30%	33%	€ 0
rue des Chartreux 22	E(29)	2012	455	3	690	€ 515.527	€ 556.620	€ 1.223	€ 102.849	€ 4.009	€ 14.375	20%	24%	€ 0
chaussée de Mons 1447	E(35)	2012	240	2	694	€ 351.998	€ 377.865	€ 1.574	€ 60.000	€ 0	€ 14.900	17%	21%	€ 0
rue de Chambéry 21	S(25)	2013	526	5	705	€ 550.896	€ 582.153	€ 1.107	€ 81.047	€ 0	€ 36.929	15%	21%	€ 0
rue Seutin 13	B(30)	2014	386	3	729	€ 461.573	€ 471.704	€ 1.222	€ 86.696	€ 3.318	€ 29.613	19%	26%	€ 0
rue Dr. De Meersman 17	S(11)	2014	493	4	729	€ 644.655	€ 658.804	€ 1.336	€ 116.191	€ 2.618	€ 45.536	18%	25%	€ 291.484
rue Willemyns 205	E(50)	2014	172	1	739	€ 280.033	€ 282.306	€ 1.641	€ 40.000	€ 834	€ 19.445	14%	22%	€ 0
avenue d'Itterbeek 179	E(45)	2014	269	3	739	€ 444.629	€ 448.239	€ 1.666	€ 88.000	€ 1	€ 1	20%	20%	€ 0
Immeubles 33			*TOTAUX*	103		€ 9.817.988	€ 11.988.562		€ 3.239.582	€ 18.169	€ 194.325	33%	35%	€ 714.220

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

Remarques :

la colonne « autres subsides » reprend

- **Pour les projets De Meersman et Hollande : un subside de la Commission Européenne**
- **Pour les autres : les participations des propriétaires**

Primes = 1€ : il s'agit des primes demandées mais non encore reçues et dont le montant est inconnu

Activités de la Fondation Pro Renovassistance en 2014

Campagne Immo-Solidarity

Après les années de démarrage, il s'est avéré indispensable de trouver une personne qui soit connue dans le milieu de la construction et qui soit prête à s'investir dans un tel projet.

Plusieurs contacts ont été pris en 2013 et en 2014, mais n'ont pas abouti à un résultat concret.

Entretemps, les administrateurs de la FPRA ont créé et participé à la gestion d'un fonds au sein de la Fondation Roi Baudouin, qui a récolté quelques dons et les a distribués aux associations partenaires (à peu près 10.000 € en 2013 et en 2014).

Finalement, les perspectives de développement de la campagne Immo-Solidarity ne justifiaient plus l'important investissement en temps et en ressources financières que cela représente. Le conseil a donc décidé de clôturer cette activité à la fin de l'exercice 2014.

Collecte de fonds

La FPRA a obtenu dans le courant de l'année 2012 une agréation du SPF Finances pour pouvoir remettre des attestations fiscales aux donateurs. Cette agréation était valable pour 2012 et 2013.

Le renouvellement a donc été demandé en 2013 et le dossier a été activement suivi en 2014 : ce n'est qu'en septembre 2014 que nous avons obtenu le renouvellement officiel qui permettra à la Fondation pendant 4 ans (de 2014 à 2017) de remettre ces attestations aux donateurs.

Dans la foulée de cette agréation importante, la Fondation a présenté un dossier de reconnaissance auprès de l'Association pour une Ethique dans la Collecte de Fonds (AERF). Cette reconnaissance a été accordée et la Fondation peut donc apposer le sigle sur ses courriers et ses publications.

En fin d'année, la Fondation a lancé une campagne de récolte de fonds : comme les années précédentes, la lettre proposait au choix un don à la Fondation ou un prêt à RENOVASSISTANCE asbl.

Les dons récoltés cette année par la Fondation se montent à 17.700 €

Notoriété, manifestations

En début d'année, la Fondation a organisé conjointement avec l'artiste Louis Van Bunnen une exposition de ses aquarelles au centre culturel de Waterloo. Cette exposition a permis de rencontrer diverses personnes intéressées par l'activité de la Fondation et le produit de la vente a permis de rembourser tous les frais et de récolter un bénéfice de 3.400 € qui a été partagé entre la Fondation pro Renovassistance et Habitat & Humanisme.

Le mandat de présidente d'Honneur de la princesse Claire arrivait à expiration en avril 2014 : la Fondation lui a donc demandé si elle acceptait de reconduire son mandat et elle l'a volontiers accordé pour les quatre prochaines années.

Enfin, dans la foulée de son 25ème anniversaire, RENOVASSISTANCE asbl s'est donné un nouveau logo et a édité un nouveau prospectus : la Fondation en a profité pour renouveler également son prospectus.

Community Land Trust (CLTB)

La Fondation a été étroitement liée à la création d'un Community Land Trust à Bruxelles (CLTB). Un membre de la Fondation siège depuis le début dans le Conseil de cette association et y prend une part active.

Pour rappel, grâce au démembrement entre la propriété du sol et la propriété du bâti, la CLTB permet à des candidats propriétaires d'acquérir un bien immobilier pour un prix d'achat situé entre 40 % et 70 % de sa valeur. Cet avantage financier reçu lors de l'achat devra être partiellement restitué lors de la revente, mais l'acquéreur jouit entretemps de tous les droits d'un vrai propriétaire.

Le prêt de 20.000 € que la Fondation avait consenti en 2012 à la CLTB a été transformé en don en 2014 : cela permet à cette jeune association de consolider son fonds de roulement.

Création d'un fonds d'investissement immobilier social

Il y a aujourd'hui de nombreux propriétaires de fonds qui sont prêts à en investir une partie avec un rendement faible sur le plan financier mais un rendement important sur le plan sociétal.

Dans cette perspective, plusieurs membres du CA de la Fondation ont pris des contacts avec des investisseurs potentiels et des intermédiaires financiers qui se sentent concernés par un tel projet.

Il est encore trop tôt pour dire si ces contacts aboutiront, mais les signes d'espoir restent importants.

Immeubles en propriété

La Fabrique d'église du Finistère a réalisé une vente d'un terrain et elle souhaite investir le produit de cette vente dans un immeuble qu'elle confierait à une Agence Immobilière Sociale (AIS).

Comme le Conseil de Fabrique n'a pas les compétences voulues pour se lancer dans une opération de rénovation, la Fondation a été contactée pour lui vendre un bien « clé sur porte ». Cette opération rentre parfaitement dans le but de la Fondation puisque le bien vendu restera affecté à du logement social et que la Fondation pourra, avec la collaboration de RENOVASSISTANCE asbl, utiliser le produit de la vente pour acheter un ou plusieurs biens et le(s) rénover.

Les deux parties sont donc tombées d'accord sur un immeuble (le 28 rue Dr De Meersman) et sur un prix. Mais la Fabrique d'église est soumise à la tutelle du Diocèse et de la Région de Bruxelles Capitale : les autorisations sont donc longues à obtenir et les démarches n'aboutiront au mieux que dans le courant de l'année 2015.

Entretemps, la Fondation et l'asbl collaborent à la recherche un autre immeuble à acquérir et deux pistes sont investiguées à ce jour.

Colloque en collaboration avec les Facultés Universitaires Saint Louis

Des contacts ont été pris avec le professeur Nicolas Bernard pour relancer un nouveau colloque dans la foulée de celui qui avait si bien réussi en 2013.

Le sujet qui a été choisi est le suivant :

- Collaboration entre secteurs privé et public pour la production de logements à finalité sociale : aspects juridiques.

La date a été fixée au 29/01/2016. La préparation de ce colloque sera donc une tâche importante de l'année 2015.

Nouveaux administrateurs

La Fondation souhaite étoffer son Conseil d'Administration par un ou deux administrateurs qui pourraient lui apporter leurs compétences.

Plusieurs personnes ont été contactées en 2014, mais ces contacts n'ont pas encore abouti.

Bilan et résultats

Le compte de résultat de l'exercice montre un léger déficit : si on fait abstraction du don important fait à la CLTB le résultat aurait été nettement positif.

Le budget 2015 prévoit un achat important (l'avenue d'Itterbeek 175-177 : 210.000 €) avec un don et un prêt venant de l'asbl mais tous les frais restent à charge de la Fondation (droit d'enregistrement et frais de notaire). L'asbl peut faire un don car un prêt important a été transformé en don en 2014, et elle pourra en échange permettre à ses prêteurs de jouir de la garantie que représentera ce nouvel investissement.

Bilan : Actif

ACTIF				
		2012	2013	2014
	ACTIFS IMMOBILISES	**4 505 740 €**	**4.957.315 €**	**5.593.769 €**
222	**Immeubles en usufruit**	**326 079 €**	**297.226 €**	**268.373 €**
	Chaussée de Wavre	101.467 €	101.467 €	101.467 €
	Amort. usufruit chée de Wavre	- 27.058 €	- 33.822 €	- 40.587 €
	Chaussée de Bruxelles	81.637 €	81.637 €	81.637 €
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	- 21.770 €	- 27.212 €	- 32.655 €
	Rue de la Prévoyance	131.272 €	131.272 €	131.272 €
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	- 35.006 €	- 43.757 €	- 52.509 €
	Rue St Nicolas	53.218 €	53.218 €	53.218 €
	Amort. usufruit rue St Nicolas	- 14.191 €	- 17.739 €	- 21.287 €
	Gloires Nationales	65.204 €	65.204 €	65.204 €
	Amort. Usufruit Gloires nationales	- 8.694 €	- 13.041 €	- 17.387 €
260	**Immobilisations dans les rénovations**	**4 179 661 €**	**4.660.090 €**	**5.325.396 €**
260xx0	Investissements	7.735.106 €	8.536.799 €	9.672.215 €
260xx9	Amortissements	- 3.555.445 €	- 3.876.709 €	- 4.346.819 €
	ACTIFS CIRCULANTS	**587 491 €**	**1.197.590 €**	**1.347.116 €**
2	**Créances à + 1an**	**9 689 €**	**40.000 €**	**30.120 €**
281.010	Prêt à Fondation pro Renovassistance	- €	40.000 €	30.000 €
284.010	NewB (6parts)	- €	- €	120 €
291.010	Prêt à Source	4.958 €	- €	- €
291.020	Prêt à IRIS	4.731 €	- €	- €
4	**Créances à - 1an**	**20 638 €**	**243.133 €**	**222.428 €**
400.000	Clients	125 €	41.722 €	- €
415.010	Prêts à Source échéant < 1an	- €	4.958 €	- €
415.020	Prêts à IRIS échéant < 1an	4.731 €	4.731 €	- €
415.030	Prêt à FPRA échéant < 1an		10.000 €	10.000 €
415.050	Don Immo Solidarity à recevoir		2.000 €	- €
415.100	Primes reno à reçevoir	15.780 €	61.949 €	91.634 €
415.110	Primes façade à recevoir	- €	2.938 €	1.044 €
415.140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.		10.000 €	- €
415.200	Primes énergie à recevoir	3 €	45.536 €	101.100 €
415.300	Don Nif Trust à recevoir		59.300 €	13.650 €
415.400	Legs à recevoir	- €	- €	5.000 €
53	**Placements de trésorerie**	**482 014 €**	**864.172 €**	**1.026.921 €**
531.100	Triodos (terme)			
532.000	Triodos (épargne)	482.014 €	864.172 €	1.026.921 €
55-58	**valeurs disponibles**	**66 720 €**	**40.573 €**	**57.945 €**
550.000	Fortis (vue)	9.188 €	819 €	397 €
550.200	Triodos (vue)	57.532 €	30.755 €	57.548 €
580.000	Virements internes		9.000 €	- €
49	**Comptes de régularisation**	**8 430 €**	**9.712 €**	**9.702 €**
490.000	Charges à reporter	3.639 €	4.304 €	6.768 €
491.000	Produits acquis	4.791 €	5.408 €	2.934 €
	Total ACTIF	**5 093 231 €**	**6.154.906 €**	**6.940.885 €**

Bilan : Passif

PASSIF										
		2012			2013			2014		
10/15	**Fonds Social**	**1 408 585,70 €**			**1.811.488 €**			**2.269.729 €**		
10	**Fonds associatifs**	**230 764 €**			**230.764 €**			**230.764 €**		
100	Patrimoine de départ	230.764 €			230.764 €			230.764 €		
13	**Fonds affectés**	**263 994 €**			**222.955 €**			**238.094 €**		
132.000	Fonds affectés pour entretiens extraord.	173.994 €			222.955 €			238.094 €		
132.100	Fonds affectés pour projets	90.000 €								
14	**Résultat reporté**	**- 93 680 €**			**26.396 €**			**165.099 €**		
140.000	Résultat de l'exercice	75.091 €			120.076 €			138.703 €		
140.100	Résultat reporté ex. préc.	- 168.771 €			- 93.680 €			26.396 €		
15	**primes et subsides**	**1 007 507 €**			**1.331.372 €**			**1.635.772 €**		
151.000	Primes et participations propriétaires	2.540.562 €			2.960.004 €			3.414.046 €		
151.009	Amortissements primes et part. prop.	- 1.533.055 €			- 1.628.632 €			- 1.778.274 €		
17	**Dettes >1an**	**2 455 060 €**			**2.876.422 €**			**3.426.714 €**		
174	Emprunts particuliers (prêts)	3.166.902 €			3.802.423 €			4.212.808 €		
174.999	dont : emprunt reconduits pour 1 an	- 1.211.972 €			- 1.454.507 €			- 1.209.463 €		
179.100	Provision pour index à payer	448.294 €			480.609 €			378.157 €		
179.101	Provision précompte sur index	51.836 €			47.897 €			45.212 €		
42-48	**Dettes <1an**	**1 229 585 €**			**1.466.991 €**			**1.241.942 €**		
42	**dettes > 1an échéants ds l'année**	**1 211 972 €**			**1.454.507 €**			**1.209.463 €**		
424.800	Emprunts reconduits pour 1 an	1 211 972 €			1.379.718 €			1.209.463 €		
424.999	Emprunts partic. à rembourser dans l'ex.	- €			74.789 €			- €		
44	**Fournisseurs**	**9 505 €**			**938 €**			**15.250 €**		
440	Fournisseurs	8.439 €			938 €			- €		
440.100	Clients créditeurs	1.066 €			- €			- €		
444.000	Factures à recevoir				- €			15.250 €		
45	**Impôts et taxes à payer**	**1 600 €**			**6.398 €**			**6.960 €**		
450.100	Imôts à payer (personnes morales)	- €			2.476 €			- €		
452.510	Précomptes immobiliers à payer	1.600 €			3.300 €			6.960 €		
453.000	Précompte mobilier à payer				622 €			- €		
48	**Autres dettes**	**6 509 €**			**5.148 €**			**10.269 €**		
488.000	Réductions PRI à rembourser à LPT				4.749 €			- €		
488.210	Cautionnement Bati da vinci	6.205 €						10.269 €		
488.220	Loyer à payer MARI	277 €			472 €			- €		
488.230	Loyer à payer BERT	26 €								
489.000	Dette envers FPRA				- 73 €			- €		
49	**Comptes de régularisation**			**- €**			**5 €**			**2.500 €**
492.000	Charges à imputer				5 €			2.500 €		
	Total PASSIF	**5 093 231 €**			**6.154.906 €**			**6.940.885 €**		

Résultat : Charges 2014 et budget 2015

RENOVASSISTANCE CHARGES 2014					
Impu-tations	Charges	2012	2013	2014	budget 2015
61	**Services et biens divers**	**154 437 €**	**152.595 €**	**239.111 €**	**227.282 €**
610	**Frais des immeubles**	**137 981 €**	**140.775 €**	**227.415 €**	**218.347 €**
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	37.860 €	38.501 €	37.620 €	38.000 €
610.001	Loyer et charges du bureau	3 356 €	3.499 €	2.036 €	2.000 €
610.002	Charges du bureau			1.286 €	1.300 €
610.100	charges eau, gaz, électricité	1.638 €	35 €	- €	
610.200	Entretien immeubles	46.189 €	44.781 €	132.013 €	119.047 €
610.300	Assurances immeubles	18.015 €	19.866 €	20.863 €	23.000 €
610.400	Précomptes immobiliers	30.924 €	34.092 €	33.597 €	35.000 €
612	**frais de bureau : fournitures, photocop.**	**3 404 €**	**2.355 €**	**2.726 €**	**2.960 €**
612.100	Poste, téléphone, internet	1.142 €	940 €	834 €	900 €
612.200	Fournitures de bureau	632 €	460 €	535 €	700 €
612.300	Matériel et mobilier de bureau	406 €		- €	- €
612.400	Logiciels informatiques	141 €	186 €	544 €	560 €
612.500	Imprimés et photocopies	1.083 €	768 €	813 €	800 €
613	**Promotion, publicité**	**531 €**	**1.113 €**	**5.009 €**	**1.100 €**
613.100	Publications officielles	388 €	201 €	279 €	300 €
613.200	Evénement, AG, inaugurations	143 €	913 €	2.585 €	800 €
613.300	matériel publicitaire			2.145 €	- €
614	**Cotisations, documents, formations**	**150 €**	**75 €**	**115 €**	**75 €**
614.100	Cotisations diverses	150 €	75 €	75 €	75 €
614.200	Frais de formation			40 €	- €
614.300	Documentation				- €
615	**Honoraires**	**11 507 €**	**1.978 €**	**1.998 €**	**2.100 €**
615.100	Honoraires architecte	9.570 €			- €
615.500	Honoraires commissaire réviseur	1.937 €	1.978 €	1.998 €	2.100 €
616	**autres frais généraux**	**865 €**	**6.299 €**	**1.848 €**	**2.700 €**
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks		34 €	- €	100 €
616.300	Assurance administrateurs	865 €	692 €	128 €	100 €
616.300	Assurance RC exploitation		5.519 €	1.720 €	2.500 €
616.300	assurance ponctuelle 25 ans		54 €	- €	
63	**Amortissements**		**442.474 €**	**498.964 €**	**557.853 €**
630.100	Réd.de valeur des propriétés en usufruit	28.853 €	28.853 €	28.853 €	28.853 €
630.200	Amortissement des rénovations	392.228 €	413.621 €	470.111 €	529.000 €
64	**Autres charges d'exploitation**	**5 092 €**	**102.916 €**	**3.073 €**	**2.500 €**
640.000	Taxes	5.092 €	2.482 €	3.073 €	2.500 €
640.100	amendes		434 €	- €	- €
643.100	Don à fondation Pro Renovassistance		100.000 €	- €	
65	**Charges financières**	**82 950 €**	**40.287 €**	**- 67.765 €**	**92.569 €**
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	15.691 €	11.704 €	37.334 €	40.000 €
650.030	Index sur prêts (provision)	53.098 €	32.315 €	- 102.451 €	42.000 €
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	14.115 €	- 3.939 €	- 2.686 €	10.500 €
657.000	Frais bancaires	46 €	208 €	38 €	69 €
66	**Charges exeptionnelles**	**10 498 €**	**- €**	**- €**	**- €**
664.000	Autres charges exceptionnelles				0
665.100	augm. prov. due à augm. PM 21->25 %	10.498 €			0
69	**Transferts**	**181 612 €**	**169.037 €**	**153.841 €**	**30.000 €**
768	transfert aux fond affectés				
	transfert à provision pour entretiens extraor	16.521 €	48.962 €	15.138 €	30.000 €
	transfert à provision pour projets	90.000 €			
693.000	boni de l'exercice	75.091 €	120.075 €	138.703 €	
	Total des charges	**855 671 €**	**907.310 €**	**827.224 €**	**910.204 €**

Résultat : Produits 2014 et budget 2015

RENOVASSISTANCES PRODUITS 2014					
	Produits	2012	2013	2014	budget 2015
70	**Chiffre d'affaires**	**495 529 €**	**524.829 €**	**583.850 €**	**615.600 €**
701.010	Mandats de gestion LpT	471.717 €	509.892 €	564.691 €	597.000 €
701.020	Rbt assurances ou charges	4.488 €	779 €	4.759 €	4.000 €
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	1.306 €	1.433 €	1.554 €	1.600 €
702.000	Loyer hors mandat de gestion LpT	12.018 €	12.724 €	12.846 €	13.000 €
703.000	Charges remboursées				
705.000	Autres ventes	6.000 €			
73	**Dons, legs et subsides**	**272 890 €**	**209.164 €**	**235.941 €**	**200.000 €**
732-734	**Dons et legs**	**156 131,29 €**	**73.265,00 €**	**80.260,00 €**	**38.000,00 €**
732.200	Dons directs à l'ASBL	105.076 €	1.365 €	47.620 €	3.000 €
732.210	Legs	- €	- €	5.000 €	- €
732.300	Recettes aquarelles	55 €	600 €	- €	- €
732.410	Dons de Nif Trust	39.000 €	59.300 €	- €	35.000 €
732.440	Fondation Eiffage		10.000 €	- €	- €
732.450	don venant de ImmoSolidarity		2.000 €	3.000 €	- €
732.460	Subvention Triodos	- €	- €	16.140 €	- €
732.470	Don Give Eur -Hope	- €	- €	8.500 €	- €
732.500	Dons venant de FPRA	12.000 €	- €	- €	- €
734.000	autres dons				- €
736	**Primes et autres**	**116 758 €**	**135.899 €**	**155.681 €**	**162.000 €**
736.100	Primes énergie	2.398 €	3.813 €	6.040 €	4.000 €
736.200	Reprise (1/15) primes rénovation	114.360 €	120.211 €	149.641 €	158.000 €
736.220	prime commune Anderlecht		1.875 €	- €	
736.230	subside RBC 100ème logement		10.000 €	- €	
74	**Autres produits d'exploitation**	**- €**	**72.627,00 €**	**- €**	**20.000,00 €**
741.100	fin de projet avant terme (Marie-Christine)		72.627 €	- €	
741.110	fin de projet avant terme (And 36)	- €	- €	- €	20.000 €
75	**Produits financiers**	**9 423 €**	**7.121 €**	**7.433 €**	**2.500 €**
750.000	Produits des immobilisations financières	4.602 €	1.713 €	4.493 €	- €
751.000	Produit des actifs circulants	4.822 €	5.408 €	2.940 €	2.500 €
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**	**- €**	**90.000 €**	**- €**	**72.104 €**
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				72.104 €
	Total des produits	**855 671,45 €**	**907.310,00**	**827.224,00**	**910.204,00**

Bilan interne (présentation banque nationale)

RENOVASSISTANCE ASBL

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

EUR

Bilan interne

Page : 1

08/03/2015 - 17:35

		Ex. 2014 Rep 2014 --> Clô 2014 01/01/2014 - 31/12/2014	Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	**5.623.887,94**	**4.997.315,47**
III. Immobilisations corporelles (ann. I; B)	22/27	**5.593.767,94**	**4.957.315,47**
A. Terrains et constructions	22	268.372,60	297.225,81
223210 Usufruit chaussée de Wavre		101.467,00	101.467,00
223219 AMORT. usufruit WAVR		(40.586,82)	(33.822,35)
223220 Usufruit chaussée de Bruxelles		81.637,00	81.637,00
223229 AMORT. usufruit BRUX		(32.654,82)	(27.212,35)
223230 Usufruit rue de la Prévoyance		131.272,00	131.272,00
223239 AMORT. usufruit PREV		(52.508,82)	(43.757,35)
223240 Usufruit rue S Nicolas		53.218,00	53.218,00
223249 AMORT. usufruit NICO		(21.287,22)	(17.739,35)
223250 usufruit Gloires Nationales		65.204,00	65.204,00
223259 AMORT. usufruit GNAT		(17.387,72)	(13.040,79)
E. Autres immobilisations corporelles	26	5.325.395,34	4.660.089,66
261000 Inv. dans les rénovations d'immeubles		9.672.215,25	8.536.798,54
261009 amort. des rénovations d'immeubles		(4.346.819,91)	(3.876.708,88)
IV. Immobilisations financières (ann. I; C et II)	28	**30.120,00**	**40.000,00**
281010 créance sur FPRA + 1an		30.000,00	40.000,00
284010 NewB (6 parts)		120,00	
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	**1.316.996,65**	**1.157.590,04**
VII. Créances à un an au plus	40/41	**222.427,25**	**243.133,32**
A. Créances commerciales	40		41.722,25
400000 CLIENTS			41.722,25
B. Autres créances	41	222.427,25	201.411,07
415010 Prêt SOURCE échéant dans l'année			4.957,88
415020 Prêt IRIS échéant dans l'année			4.730,66
415030 Créance sur FPRA à - 1an		10.000,00	10.000,00
415050 Subvention ImmoSolidarity à recevoir			2.000,00
415100 Primes RENO à recevoir		91.633,86	61.948,59
415110 primes façade à recevoir		1.043,57	2.937,57
415140 Subside RBC à recevoir			10.000,00
415200 Primes IBGE à recevoir		101.099,82	45.536,37
415300 don Nif Trust à recevoir		13.650,00	59.300,00
415400 Legs Grimaldi à recevoir		5.000,00	

Bilan interne

		Ex. 2014 Rep 2014 --> Clô 2014 01/01/2014 - 31/12/2014	Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53	**1.026.921,28**	**864.171,55**
532000 épargne Triodos 523-040385-017		1.026.921,28	864.171,55
IX. Valeurs disponibles	54/58	**57.945,02**	**40.573,12**
550000 Vue Fortis 210-0167267-91		396,97	818,53
550200 vue Triodos 523-0802154-39		57.548,05	30.754,59
580000 Virements internes			9.000,00
X. Comptes de régularisation	490/1	**9.703,10**	**9.712,05**
490000 CHARGES A REPORTER		6.768,34	4.303,67
491000 PRODUITS ACQUIS		2.934,76	5.408,38
Montant total de l'actif		**6.940.884,59**	**6.154.905,51**

RENOVASSISTANCE ASBL

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

EUR

Bilan interne

08/03/2015 - 17:49

		Ex. 2014 Rep 2014 --> Clô 2014 01/01/2014 - 31/12/2014	Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013
CAPITAUX PROPRES	10/15	**2.269.729,44**	**1.811.487,72**
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	**238.093,94**	**222.955,35**
C. Réserves immunisées	132	238.093,94	222.955,35
132000 Fonds affecté aux entretiens extraord.		238.093,94	222.955,35
V. Bénéfice reporté	140	**165.098,60**	**26.395,70**
140000 Résultat reporté exercice actuel		138.702,90	120.075,36
140100 Résultat reporté exercices précédents		26.395,70	(93.679,66)
VI. Subsides en capital	15	**1.635.772,53**	**1.331.372,30**
151000 Primes & subsides rénovation immeubles		3.414.046,24	2.960.004,37
151009 reprise primes rénovation immeubles		(1.778.273,71)	(1.628.632,07)
DETTES	17/49	**4.671.155,15**	**4.343.417,79**
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	**3.426.714,48**	**2.876.421,81**
A. Dettes financières	170/4	3.003.345,42	2.347.916,15
2. Autres emprunts	174	3.003.345,42	2.347.916,15
174000 prêts de particuliers à RA		4.212.808,00	3.802.423,45
174999 Prêts reconduits pour 1 an		(1.209.462,58)	(1.454.507,30)
D. Autres dettes	178/9	423.369,06	528.505,66
179100 Provision Index à payer		378.157,54	480.608,64
179101 Prov. PM à payer sur index		45.211,52	47.897,02
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	**1.241.940,67**	**1.466.991,29**
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	1.209.462,58	1.454.507,30
424000 Prêts 1 an par tacite reconduction		1.209.462,58	1.454.507,30

RENOVASSISTANCE ASBL

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

EUR

Bilan interne

08/03/2015 - 17:35

		Ex. 2014 Rep 2014 --> Clô 2014 01/01/2014 - 31/12/2014	Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	1.209.462,58	1.454.507,30
424000 Prêts 1 an par tacite reconduction		1.209.462,58	1.454.507,30
C. Dettes commerciales	44	15.249,65	938,34
1. Fournisseurs	440/4	15.249,65	938,34
440000 FOURNISSEURS			938,34
444000 FACTURES A RECEVOIR		15.249,65	
E. Dettes fiscales; salariales et sociales	45	6.960,00	6.397,88
1. Impôts	450/3	6.960,00	6.397,88
450100 impôts des personnes morales			2.475,71
452510 Précompte immobilier à payer		6.960,00	3.300,00
453000 Précomptes mobiliers retenus à payer			622,17
F. Autres dettes	47/48	10.268,44	5.147,77
488000 compte LPT précompte immobilier			4.748,96
488210 cautionnement Bati da Vinci		10.268,44	
488220 loyer à payer au curateur MARI			472,25
489100 dette envers la FPRA			(73,44)
X. Comptes de régularisation	492/3	**2.500,00**	**4,69**
492000 CHARGES A IMPUTER		2.500,00	4,69
Montant total du passif		**6.940.884,59**	**6.154.905,51**

Bilan interne

		Ex. 2014 Rep 2014 --> Clô 2014 01/01/2014 - 31/12/2014	Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013
COMPTE DE RESULTATS			
I. Produits et charges d'exploitation			
Chiffre d'affaires	70	583.851,70	524.828,53
701010 Loyers mandats AIS		564.891,38	509.891,72
701020 Rbt partiels assurances		4.759,71	779,04
701030 Rbt partiels précomptes immob		1.554,00	1.433,45
702000 Loyers hors mandat de gestion		12.846,61	12.724,32
Autres produits d'exploitation	71/74	235.942,09	281.791,33
732200 Dons directs		47.619,82	1.365,00
732210 Legs		5.000,00	
732300 recettes aquarelles			600,00
732410 dons de Nif Trust			59.300,00
732440 Don de la fondation EIFFAGE			10.000,00
732450 Subvention ImmoSolidarity		3.000,00	2.000,00
732460 Subvention Triodos		16.140,00	
732470 Don Give Eur-Hope		8.500,00	
736100 Primes énergie de IIBGE		6.040,63	3.812,78
736200 primes amorties par 15ème		149.641,64	120.211,24
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	(239.111,97)	(152.594,90)
610000 loyers à payer immeubles		(37.619,97)	(38.501,04)
610001 loyer du bureau		(2.035,80)	(2.016,08)
610002 Charges du bureau		(1.285,80)	(1.482,75)
610100 Charges (eau, gaz, élec,...)			(35,44)
610200 Frais d'entretien immeubles		(132.012,65)	(44.781,12)
610300 assurances immeubles		(20.862,94)	(19.865,55)
610400 PRI immeubles		(33.596,89)	(34.092,38)
612100 Poste, téléphone, internet		(833,76)	(940,30)
612200 fournitures et consommables de bureau		(535,38)	(460,18)
612400 logiciels informatiques		(544,85)	(186,46)
612500 imprimés et photocopies		(813,11)	(768,40)
613100 publications légales		(278,85)	(200,55)
613200 Evénements, AG et inaugurations		(2.585,15)	(912,92)
613300 matériel publicitaire		(2.145,33)	
614100 Cotisations		(75,00)	(75,00)
614200 formations		(40,00)	
615500 honoraires commissaire réviseur		(1.997,92)	(1.977,92)
616100 restaurants, sandwiches, snacks			(34,00)
616300 assurances diverses		(1.848,57)	(6.264,81)
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	**580.681,82**	**654.024,96**
Marge brute d'exploitation (solde négatif) (-)	61/70		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(498.964,24)	(442.474,22)

Bilan interne

		Ex. 2014 Rep 2014 --> Clô 2014 01/01/2014 - 31/12/2014	Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013
630100 dotation amortissement usufruit		(28.853,21)	(28.853,21)
630200 dotation amort. rénovations		(470.111,03)	(413.621,01)
G. Autres charges d'exploitation (-)	640/8	(3.073,28)	(102.917,01)
640000 charges fiscales d'exploitation		(3.073,28)	(2.483,21)
640100 amendes			(433,80)
643100 Dons à FPRA			(100.000,00)
{ Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	**78.644,30**	**108.633,73**
{ Perte d'exploitation (-)	64/70		
II. Produits financiers	75	7.432,17	7.121,09
750000 Produits des immobilisations financières		4.492,62	1.712,71
751000 Produits des actifs circulants		2.939,55	5.408,38
Charges financières (-)	65	67.765,02	(40.287,25)
650020 Intérêts s/prêts payés (int + PM)		(37.333,53)	(11.703,52)
650030 Intérêts s/prêts provisionné (index)		102.451,10	(32.314,71)
650031 PM sur intérêts provisonnés		2.685,50	3.938,50
657000 frais bancaires		(38,05)	(107,52)
659000 FRAIS BANCAIRES			(100,00)
{ Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	**153.841,49**	**75.467,57**
{ Perte courante avant impôts (-)	65/70		
III. Produits exceptionnels	76		3.569,50
764200 reprise dépense exercice péoédent			3.569,50
{ Bénéfice de l'exercice avant impôts (+)	70/66	**153.841,49**	**79.037,07**
{ Perte de l'exercice avant impôts (-)	66/70		
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77		
{ Bénéfice de l'exercice (+)	70/67	**153.841,49**	**79.037,07**
{ Perte de l'exercice (-)	67/70		
{ Bénéfice de l'exercice à affecter (+)	70/68	**153.841,49**	**79.037,07**
{ Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70		

RENOVASSISTANCE ASBL

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

EUR

Bilan interne

08/03/2015 - 17:49

		Ex. 2014 Rep 2014 --> Clô 2014 01/01/2014 - 31/12/2014	Ex. 2013 Rep 2013 --> Clô 2013 01/01/2013 - 31/12/2013
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS			
I. Produits et charges d'exploitation			
A. { Bénéfice à affecter	70/69	**153.841,49**	**79.037,07**
{ Perte à affecter (-)	69/70		
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	153.841,49	79.037,07
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	**(15.138,59)**	**(48.961,71)**
1. au capital et aux primes d'émission	691	(15.138,59)	(48.961,71)
691100 affectation aux fonds affectés		(15.138,59)	(48.961,71)
D. 1. Bénéfice à reporter (-)	693	**(138.702,90)**	**(120.075,36)**
693000 BENEFICE A REPORTER		(138.702,90)	(120.075,36)

Règles d'évaluation

Les modifications apportées en 2014 sont soulignées

1. Valeur d'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles

A. Valeur d'acquisition à titre onéreux

Les immobilisations sont portées à l'actif à leur coût d'acquisition.

Sauf exception décidée par le CA et justifiée dans l'annexe aux comptes annuels, font également partie du coût d'acquisition tous les frais nécessaires pour rendre le bien fonctionnel comme par exemple :

frais d'installation et de mise en route (pour une machine ou un logiciel informatique)

droits d'enregistrement et frais de notaire (pour achat ou location long terme d'un bien immobilier)

frais d'architecte et TVA (pour une rénovation)

B. Valeur d'acquisition à titre gratuit

Les immobilisations sont portées à l'actif à leur valeur de marché ou, à défaut, à leur valeur d'usage.

C. Valeur d'un usufruit

La valeur de l'usufruit est égale à la valeur totale des revenus attendus du bien pendant la durée contractuelle de l'usufruit.

D. Valeur d'un contrat à long terme

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

2. Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

A. Les immeubles et terrain

En vertu du principe de fonctionnalité constante, les immeubles et terrains ne sont pas amortis.

Les immeubles en usufruit sont amortis linéairement durant la durée de l'usufruit.

B. Travaux de rénovation

Il s'agit ici des travaux de rénovations liés au contrat de location long terme d'un immeuble et effectués après la signature du contrat et avant la mise en location.

Ces travaux ainsi que les frais connexes (permis d'urbanisme, frais d'architecte et TVA) sont comptabilisés à l'actif et leur amortissement est prévu en 15 ans à dater de la mise en location des premiers logements. L'amortissement est linéaire et n'est compté la première année que pour les mois qui suivent la mise en location.

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

Tous les travaux effectués après l'année de mise en location d'un immeuble rénové sont considérés comme des entretiens et imputés sur l'exercice en cours. Les primes accordées après l'année de mise en location sont également imputées sur l'exercice en cours.

C. Le matériel, le mobilier, les machines

Sont amortis de manière linéaire en 5 ans

D. Matériel informatique et logiciels

Sont amortis de manière linéaire en 3 ans.

2. Dons et legs

A. Dons ordinaires en espèces

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

B. Dons extraordinaires

- Les dons en nature de valeur importante,

- les dons en numéraire qui dépassent 30.000 €,

- les legs (toutes taxes comprises)

- les dons expressément affectés au patrimoine par le donateur

A partir de 2009, ces dons ne seront plus faits à l'asbl RENOVASSISTANCE (RA) mais bien à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)

3. Frais d'entretien

A. Travaux d'entretien

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

B. Provision pour entretien

A partir de 2009, la provision pour entretien (compte 16) devient un fonds affecté pour entretien (compte 13)

Destination

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

Montant

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

Le budget d'un an de frais d'entretien est fixé à 0.7% de la somme des valeurs de reconstruction des biens.

La valeur de reconstruction d'un bien est fixée au produit de la surface brute par le chiffre de 1330 €/M2 à l'indice ABEX de fin 2014 (indice ABEX : 745). Elle est revue chaque année en fonction de la surface des biens en service et de l'évolution de l'indice ABEX.

Utilisation

L'utilisation du fonds affecté ou d'une partie de celui-ci est décidée par le Conseil d'Administration.

Reconstitution

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

Le fonds affecté ne peut être augmenté ou reconstitué que dans la mesure où le bénéfice de l'exercice le permet.

4. Autres actifs et passifs

Les actifs et passifs généralement quelconques sont portés au bilan pour leur valeur nominale.

Rapport du Réviseur

F.C.G.
REVISEURS D'ENTREPRISES

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION

« RENOVASSISTANCE»

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2014, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et les annexes.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de l'association « **RENOVASSISTANCE** » pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à **€ 6.940.884,59** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de **€ 153.841,49**.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'association relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association, les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association **« RENOVASSISTANCE »** au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable du 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 et des statuts de l'association, ainsi que des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ;
- 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.

Naninne, le 25 février 2015.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SCCRL
Commissaire,
représentée par

Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises