RENOVASSISTANCE asbl

N° de personne morale 0434.457.654

RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 22 AVRIL 2010

SUR L'EXERCICE 2009

Table des matières

LE SECTEUR ASSOCIATIF, PILIER DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE ... 4

LES POINTS FORTS DE CETTE ANNEE ... 6

LA VIE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ... 7

PROJETS A L'ETUDE ... 9

PROJETS TERMINES ET EN TRAVAUX ... 11

GESTION SOCIALE ... 12

COMPTABILITE ... 13

TRESORERIE ET PERSPECTIVES FINANCIERES ... 15

NOTORIETE ... 16

ORGANISATION ET QUESTIONS INSTITUTIONNELLES ... 18

ANNEXES ... 19

STATISTIQUES DES LOGEMENTS ET DES LOCATAIRES ... 20

LISTE DES LOGEMENTS REALISES ET EN PROJET ... 21

TABLEAU STATISTIQUE DES RENOVATIONS REALISEES ... 22

BILAN : ACTIF ... 23

BILAN : PASSIF ... 24

RESULTAT : CHARGES ... 25

RESULTAT : PRODUITS ... 26

BUDGET DE TRESORERIE ... 27

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ... 28

LE SECTEUR ASSOCIATIF, PILIER DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS À FINALITÉ SOCIALE

Comment se situe la Belgique sur le plan du logement des populations les plus fragiles ?

La Belgique a ceci de particulier par rapport aux pays voisins qu'elle compte très peu de logements sociaux et ne prévoit aucune aide financière (ou si peu) au bénéfice des locataires dans le parc privé. Par ailleurs, qu'il s'agisse des instances fédérales (compétentes en matière de bail) ou des régions (compétentes pour le reste), on se montre peu coercitif. Il n'existe toujours aucun encadrement des loyers, lesquels sont décidés par les bailleurs sans que soit exigé un quelconque lien avec la qualité du bien. En ce qui concerne l'accès à la propriété, les autorités ont bien aménagé divers dispositifs incitatifs, mais ceux-ci restent inaccessibles pour une grande partie de la population

Tendue dans l'ensemble du pays, la situation est plus critique encore en Région bruxelloise. D'abord, le niveau des allocations sociales n'y est pas plus élevé qu'ailleurs alors que les loyers, eux, connaissent des pics à Bruxelles. Ensuite, depuis une dizaine d'années, la population bruxelloise grandit et se paupérise, ce qui renforce considérablement la demande en habitations abordables financièrement.

Quelques chiffres illustrent cette situation : pour plus de la moitié des Bruxellois, le loyer absorbe de 40 à 50 % des revenus ; la moitié des bruxellois seraient éligibles aux habitations sociales, en fonction de leurs revenus ; les mesures visant à éliminer les chancres urbains n'ont pas obtenu l'effet espéré. Le délai d'attente pour l'octroi d'un logement social atteint de deux à six ans, selon la catégorie de logement, et parfois davantage.

Quelle est l'efficacité du soutien financier que les pouvoirs publics (bruxellois notamment) accordent au secteur associatif, sous forme de primes, pour la rénovation de logements ?

Un euro octroyé en prime au secteur associatif aura un impact trois à quatre fois plus grand, en termes de superficie utile réalisée, que le même euro, s'il était dépensé par le secteur public en création de logements sociaux neufs. Ceci peut s'expliquer par différents éléments : les associations ont des frais administratifs réduits ; à chaque euro de prime, elles ajoutent deux ou trois euros provenant de leurs ressources propres ; elles peuvent exécuter rapidement les travaux, dès que les lenteurs administratives (permis d'urbanisme, par exemple) ont pu être surmontées ; la rénovation n'entraîne pas de dépense pour l'achat d'un terrain ; le coût au m² est moindre pour la rénovation que pour la construction à neuf ...

Pourquoi tant d'immeubles qui pourraient être rénovés restent-ils inoccupés, à Bruxelles ?

La réponse tient à plusieurs facteurs, notamment d'ordre fiscal : la taxation (précompte immobilier) d'un immeuble inoccupé peut être diminuée. Les taxes communales sur les biens inoccupés, qui devraient compenser cette incitation à l'inertie, sont trop faibles ou pas appliquées de manière efficace. Et toutes les communes ne se sont pas dotées de cet instrument de dissuasion.

Les mesures destinées à lutter contre les logements insalubres ne sont pas toujours appliquées, notamment parce qu'elles peuvent avoir l'effet pervers de « mettre à la rue » les occupants.

Et, de manière générale, il existe de nombreuses mesures (répressives ou incitatives) que les pouvoirs publics pourraient exercer, mais dont la mise en œuvre demande des choix politiques qui risquent de déplaire à une partie de l'électorat. Il est très difficile, pour les associations qui se consacrent à la rénovation, de trouver des immeubles à rénover, et ceci notamment en raison de l'absence ou de l'insuffisance de mesures incitatives.

Comment convaincre les investisseurs de créer du logement plutôt que de se consacrer à l'édification de bureaux ?

C'est le rendement financier plus élevé qui détermine ce choix. Une solution pourrait être trouvée, dans des cas précis, par le biais d'un partenariat entre le secteur associatif ou coopératif et des « soft investors » qui accepteraient un faible rendement de leur placement immobilier, jouant ainsi un rôle de mécènes. L'attention est également attirée sur les différences entre les politiques fiscales nationales et régionales qui peuvent influencer le choix des propriétaires de biens susceptibles d'être rénovés.

Quelles sont les catégories de candidats locataires les plus fragilisées ; voit-on se présenter de nouveaux types de demandeurs ?

Les sans abri, les candidats réfugiés et les sans-papiers régularisés représentent une demande importante. Une proportion croissante de la demande concerne les mères célibataires (souvent avec de nombreux enfants) et les personnes isolées : à Bruxelles, un ménage sur deux est un ménage d'une personne. Par ailleurs, la dissolution des ménages conduit, pour un même nombre de personnes à loger, à un doublement de la demande de logements. Les chômeurs et minimexés sont une autre catégorie de demandeurs.

Constate-t-on que la disposition d'un logement décent a un effet positif sur la vie des personnes en cause ?

On observe que souvent des locataires « stabilisés » dans un logement décent passent d'un statut d'assisté (chômeur, minimexé, allocataire social) à un statut de travailleur ; que leurs enfants bénéficient de conditions favorables à une scolarité fructueuse, ce qui les conduira à une meilleure intégration sociale ; que les familles vivent dans de meilleurs conditions sanitaires et de sécurité.

(résumé des informations faites à SM le Roi par les différents acteurs du secteur associatif, le 22/10/2009)

LES POINTS FORTS DE CETTE ANNEE

Cette année a été marquée par les premières activités de la Fondation PRO RENOVASSITANCE, par la commande de 3 nouveaux chantiers et par l'organisation d'une matinée d'étude, à la demande de Sa Majesté le Roi, avec quatre autres associations poursuivant des buts semblables au nôtre. Nous avons ainsi eu l'honneur d'accueillir le Roi dans nos bureaux pour un échange de vues sur le thème : « Le secteur associatif, pilier de la création de logements à finalité sociale. » Ce fut une rencontre passionnante qui restera dans les mémoires.

De grands efforts ont été consacrés à la promotion de notre notoriété.

La prospection n'a pas débouché sur beaucoup de nouveaux projets, mais de multiples efforts et contacts porteront sans doute leurs fruits en 2011.

Les comptes ne présentent qu'un faible déficit, malgré l'apport de nos immeubles à la Fondation et le don à celle-ci des fonds qui lui ont permis d'acquérir un immeuble. Les perspectives financières restent bonnes, même si le nombre et l'importance des chantiers engagés laissent entrevoir un creux momentané de trésorerie en 2011.

LA VIE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La composition du conseil d'administration (CA) n'a pas changé au cours de l'exercice. Cette stabilité a favorisé une bonne coordination et une plus grande efficacité des activités de chacun des membres. Il faut souligner, que tout le travail effectué par l'ASBL dépend uniquement des administrateurs et que l'association ne dispose pas de personnel salarié ou employé.

Une modification aux statuts a été étudiée en CA et proposée à l'assemblée générale d'avril qui l'a approuvée. Cette modification relève le plafond des décisions que peut prendre le CA sans en référer à l'AG.

Au cours des 10 réunions mensuelles du CA, la gestion des immeubles par Logement pour Tous (LpT) a chaque fois été examinée à la lumière des rapports de son directeur Pierre Denis. Cet examen porte sur l'occupation des logements et sur les problèmes rencontrés par leurs occupants. Les travaux d'entretien sont également examinés. Il est à noter que, cette année, l'entretien de nos immeubles a nécessité assez peu de dépenses. Le CA a demandé à Logement pour Tous d'établir une fiche d'entretien de chaque immeuble, qui présente l'historique des travaux importants effectués chaque année et leur coût.

A chaque séance du CA, le développement de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE a été présenté par son Président. Un apport financier et un crédit pont ont été accordés à la Fondation pour l'acquisition d'un immeuble rénové en 1996 par l'asbl, rue De Meersman 28. Par ailleurs une garantie des prêts consentis à l'association a été accordée par la Fondation à concurrence de la valeur des immeubles apportés par l'association.

Les prospections, projets et travaux ont régulièrement fait l'objet de rapports détaillés des administrateurs en charge de ces dossiers. Des solutions aux divers problèmes rencontrés sont recherchées, discutées et des choix sont faits. C'est ainsi que cinq immeubles en prospection n'ont pu être retenus et qu'un a été accepté. Trois chantiers ont été commandés, deux entamés et un achevé. Enfin un gros projet a été discuté tout au long de l'année et une préétude a été confiée à un architecte. Aucune décision n'a encore été prise pour son financement, mais nous continuons la recherche de solutions innovantes.

Nous avons examiné la possibilité d'émettre des obligations, afin de permettre à des preneurs plus petits et/ou en dehors de notre réseau direct de participer au financement de nos opérations. Malgré de nombreux contacts et d'intéressantes discussions en particulier avec la banque Triodos, ce projet n'a pas encore pu être concrétisé.

En raison de l'incertitude affectant le système bancaire et financier, nous avons jugé qu'une meilleure diversification de nos placements était souhaitable et pris les décisions qui s'imposaient.

Outre les réunions habituelles, une après-midi a été consacrée à l'évaluation des objectifs fixés courant 2008 par le CA. De nombreux points ont évolué favorablement. Malgré le renfort apporté au CA par deux bénévoles qui sont ici vivement remerciés pour leur action discrète mais bien utile, l'élargissement du nombre de membres effectifs actifs est à poursuivre.

Paul DEFAWE
Eliane WAUCQUEZ
Pierre DENIS
Bernard CASSIERS
Ludovic VANDEPUTTE
André SERVAIS
Philippe JACQUES de DIXMUDE
Pierre DUPUIS
Philippe CUYLITS

Une récente séance du CA, à laquelle malheureusement Robert De BAUW n'avait pas pu participer.

PROJETS A L'ETUDE

Rue de Boetendael 103 à Uccle

Il s'agit d'un immeuble de 7 petits appartements et d'une maison à l'arrière. Les propriétaires sont belges mais habitent à l'étranger et sont d'accord pour nous confier leur maison pendant 22 ans. Le bail a été signé le 22 décembre 2008.

La demande de permis d'urbanisme a été introduite au début 2009, mais, à la demande de l'urbanisme nous avons dû modifier quelque peu notre projet et réintroduire la demande en réduisant un appartement d'une chambre en un studio.

Au total, nous allons réaliser un studio, un appartement de deux chambres et trois appartements de trois chambres au lieu des huit petits appartements préexistants.

La promesse de prime à la rénovation a été obtenue fin 2009 et les travaux ont commencé en janvier 2010.

Rue Stuckens 19 à Evere

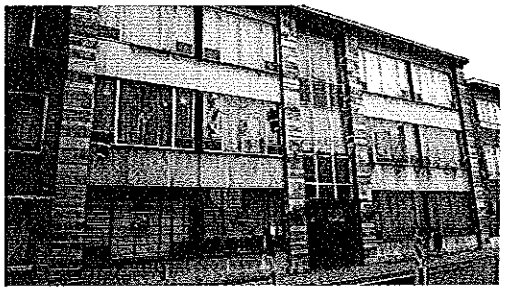
La commune d'Evere a marqué son accord pour nous confier la rénovation de cette petite maison avec jardinet et nous a même promis d'intervenir financièrement. La gestion locative sera confiée à une Agence Immobilière Sociale locale.

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

Le bail a été signé en mars 2009, la demande de permis d'urbanisme a été introduite en juillet, le permis obtenu fin octobre et le contrat d'entreprise signé en décembre.

Nous sommes en attente de la promesse de prime et le chantier devrait commencer en février 2010.

Rue Verheyden 121 à Anderlecht



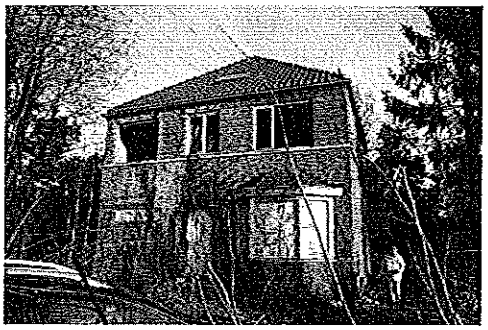
Ce gros projet est sur la table depuis 2008.

Au départ nous espérions le réaliser en partenariat avec l'a.s.b.l. Bethléem. Malheureusement, le plan financier que nous avions présenté début 2009 n'a pas été accepté.

Nous avons alors examiné diverses possibilités pour réaliser seuls ce projet, par exemple en émettant des obligations. Nous avons consulté Triodos sur cette possibilité mais finalement l'idée n'a pas pu se concrétiser.

Nous nous orientons actuellement vers une opération de rénovation avec revente à des candidats propriétaires-habitants venant de logements loués : la paroisse abandonnerait une partie de la valeur du bien pour réaliser ainsi un projet social d'envergure et tout à fait novateur.

Chaussée de Mons 1447 à Anderlecht



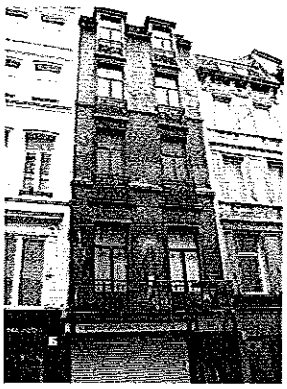
Il s'agit d'une maison quatre façades, située au delà du ring de Bruxelles et appartenant à la commune d'Anderlecht. Nous devrions pouvoir y réaliser deux appartements de deux chambres.

La Commune a signé avec nous un bail emphytéotique de 35 ans à la mi-septembre 2009.

Les études n'ont pas encore pu débuter, le bâtiment étant encombré de déchets de tous genres et le grenier occupé par des squatters. La Commune, qui s'est engagée à vider la maison, attend l'expulsion des squatters pour se mettre au travail. Cette expulsion est prévue pour février 2010.

Le temps de faire le relevé, de préparer les plans, d'obtenir le permis et les primes, nous nous retrouverons à la fin de 2010. Les travaux pourraient commencer en 2011.

Rue des Chartreux 22



Cette vieille maison appartient à une propriétaire privée qui, après de longs mais agréables échanges pour trouver une solution acceptable par les deux parties, a signé avec nous, fin novembre 2009, un bail de location des quatre étages. Le rez-de-chaussée est actuellement et restera occupé par un centre de rencontres, « Le Babelkot ». Le projet prévoit deux appartements à deux chambres et un duplex de quatre chambres.

La demande de permis d'urbanisme a été introduite à la mi-novembre 2009. On peut donc espérer commencer les travaux au cours du deuxième semestre 2010.

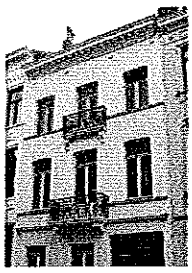
PROJETS TERMINES ET EN TRAVAUX

Parvis Notre Dame de Laeken 5 à Laeken

La rénovation de cette belle maison à été inaugurée fin avril 2009. Elle comprend un appartement à deux chambres et un duplex de cinq chambres, le rez-de-chaussée étant aménagé en salles de réunion pour le centre de ressourcement spirituel intercultuel, asbl Jeanne De Lava-Van Quickenborne.

Le savoir-faire des architectes et de l'entrepreneur sont brillamment venus à bout de problèmes rencontrés surtout au niveau des structures des planchers et de la toiture.

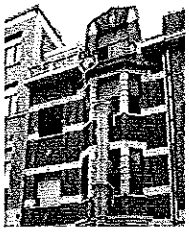
Rue Vandeweyer 41 à Schaerbeek



Le permis d'urbanisme a été obtenu fin février 2009 avec, par rapport au projet initial, la perte d'une chambre dans un logement. La commande à l'entrepreneur a été passée et la demande de prime a été introduite en mai, mais ce n'est qu'en septembre que le chantier a vraiment pu démarrer.

Les travaux ont été menés bon train, malgré quelques mauvaises surprises au niveau des structures des planchers et de l'escalier. L'achèvement de ces travaux est prévu pour avril 2010.

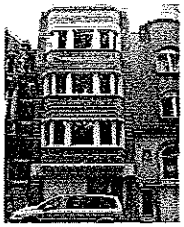
Rue Portaels 44 à Schaerbeek



Après tous les problèmes rencontrés depuis 2006, le chantier a enfin pu démarrer en juillet 2009.

C'est un chantier difficile à cause du manque de place pour l'entreposage des matériaux et des débris. De plus, certaines adaptations ont du être faites dans l'atelier de l'école au rez-de-chaussée pour permettre le passage des tuyaux. Il devrait se terminer vers le milieu de 2010.

Avenue des Gloires Nationales 50 à Ganshoren



Il s'agit d'un appartement de 1 chambre dans un petit immeuble : le propriétaire nous l'a légué par testament en 2004, mais l'a habité jusqu'à son décès en mai 2009. Après les formalités de la succession nous avons pu prendre possession de l'appartement et nous avons entamé la rénovation de celui-ci. Ce chantier s'achèvera en avril ou mai 2010.

GESTION SOCIALE

Bilan social

Rénovassistance a confié en 2009 des mandats à Logement pour Tous pour trois nouveaux immeubles, soit 11 nouveaux logements dont 3 logements rue Portaels à Schaerbeek, 3 logements rue Vandeweyer à Schaerbeek et 5 logements rue Boetendael à Uccle. Les 6 logements de Schaerbeek seront mis en location à la fin du 1er semestre 2010 et ceux d'Uccle à la fin du second semestre 2010.

Les deux logements en cours de rénovation fin 2008 au Parvis Notre-Dame ont été mis en location à la fin du premier semestre 2009.

Les 68 logements mis à disposition par RENOVASSISTANCE sont ainsi occupés par autant de familles (9 isolés, 27 femmes seules avec enfants, 4 hommes seuls avec enfants, 26 couples avec enfants et une fratrie), soit 259 personnes dont 164 enfants.

Les ménages tirent leurs ressources à 28% du travail, 21 % du chômage, 38% du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 12 % d'une pension, d'une allocation de handicapé ou d'autres ressources.

La part des locataires qui tirent leurs revenus du travail est en lente diminution depuis 2007. Elle représentait en 2007 34% des locataires contre 28% aujourd'hui. Cette diminution peut s'expliquer par le départ des locataires disposant de revenus plus élevés. Ces départs s'expliquent principalement par l'acquisition d'un logement, notamment dans le cadre du groupe d'épargne collective porté par le CIRE, dont nous parlions dans le rapport de 2008. La place est ainsi laissée à des familles qui sont aujourd'hui mal logées. Espérons qu'elles aussi pourront voir leur situation s'améliorer et entrer dans un processus d'acquisition de leur propre logement.

Le loyer moyen pour un appartement une chambre est de 303 €, pour un appartement de deux chambres 351 €, pour un appartement de 3 chambres 455 € et pour un appartement de 4 chambres 525 €. Les locataires disposant de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social, bénéficient d'une réduction de loyer.

Départs et mutations en 2009

Quatre appartements se sont libérés en 2009, un appartement de deux chambres à coucher, un appartement de quatre chambres et deux appartements de 3 chambres. Un départ résulte d'une expulsion pour non paiement de loyer. Deux départs s'expliquent par l'acquisition d'un logement et le dernier par la prise en location d'un appartement avec ascenseur sur le marché privé.

Réunions de locataires – Education au logement

Quatre réunions de locataires ont été organisées dans les immeubles suivants : Rue des Fleuristes, Rue de Hollande, Rue Rempart des Moines et Parvis Notre-Dame. Les thèmes suivants y ont été respectivement abordés : bonne occupation du logement, cohabitation, entretien des communs et règlement d'ordre intérieur. D'autre part les fiches d'éducation au logement ont été mises à jour et un suivi des consommations d'énergie a été proposé aux nouveaux locataires en début d'occupation ainsi qu'aux locataires en difficultés.

COMPTABILITE

Commentaires du bilan

Le bilan a beaucoup changé durant cet exercice suite à la donation de quatre immeubles à la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE.

ACTIF

Les quatre immeubles sont donc passés de l'actif « immeubles en propriété » à l'actif « immeubles en usufruit » : la valeur de l'usufruit a été estimée égale au rapport attendu de ces immeubles pendant 15 ans et cette valeur sera amortie de façon linéaire durant les 15 années de l'usufruit.

Un nouveau bien immobilier nous a été donné par legs : il s'agit d'un appartement situé à Ganshoren, que nous avons introduit au bilan pour sa valeur vénale (70.000 €).

Les réserves de trésorerie ont diminué de moitié par rapport à 2008, comme prévu : en effet, plusieurs projets initiés en 2008 ont été achevés ou commencés en 2009 (Parvis Notre Dame, rue Portaels, rue Vandeweyer)

PASSIF

Selon les directives du réviseur, la provision pour gros entretiens (157.473 €) est passée du poste « provisions » au poste « fonds affectés ». Il ne s'agit pas en effet d'une provision au sens strict car cette somme ne doit pas couvrir une dépense prévisible, mais bien rester en réserve pour des dépenses imprévisibles.

Les montants de 175.000 et de 113.687 qui se trouvaient dans les fonds associatifs ont été prélevés en compensation de la baisse d'actif provoquée par le départ des quatre immeubles vers la Fondation.

Comme en 2008, nous avons séparé les prêts reçus en prêts à plus d'un an (les prêts non échus) et prêts à moins d'un an (prêts échus mais reconduits). Grâce aux prêteurs qui ont accepté de reconduire leurs prêts pour cinq ans, le montant « à moins d'un an » a un peu diminué.

Les provisions pour index et pour paiement du précompte mobilier ont diminué : cela est dû

- en partie à la baisse d'index entre 2008 et 2009,
- et en partie à une consolidation de quelques prêts importants venus à échéance et qui ont été reconduits en y incluant l'index.

L'emprunt auprès de la CBC était un emprunt que nous avions repris lors de la donation de l'immeuble de la rue de la Prévoyance en janvier 2003. Comme le taux de cet emprunt était fort supérieur au taux du marché actuel, nous avons préféré le racheter pour ne plus devoir payer des intérêts élevés pendant plusieurs années.

En conséquence du don des immeubles à la Fondation, le résultat de l'exercice est négatif : -54.225 €. Grâce à la réserve constituée dans les années antérieures, le résultat à reporter reste malgré tout positif (30.399 €).

Commentaires du compte des résultats

CHARGES

Les dépenses pour l'entretien des immeubles ont été inférieures à la moyenne des années antérieures. Les entretiens importants de 2009 sont les suivants

- réfection complète d'un appartement rue Rempart des Moines (8.000 €)
- façade de la chaussée de Wavre (6.000 €)
- renouvellement chauffage du rez-de-chaussée de la maison de la chaussée de Bruxelles (4.000 €)
- réfection d'un appartement Quai au foin (3.500 €)
- réfection d'un appartement rue des Fleuristes (3.500 €)

Comme dit ci-dessus, la baisse d'index et la reconduction de plusieurs prêts anciens importants en y incluant l'index nous a conduits à diminuer la provision pour index et nous avons ainsi à la place des charges financières une recette de 56.962 €.

PRODUITS

Les loyers « mandats de gestion LpT » incluent à 100% les loyers des immeubles Lambermont et Marie-Chrisitine (inaugurés en 2008), et à 60% les loyers de Parvis Notre Dame (inauguré en avril 2009).

Le compte de projet ouvert au nom de l'asbl RENOVASSISTANCE auprès de la Fondation Roi Baudouin a été transféré en juin en faveur de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE et les dons reçus depuis juillet sont attribués à celle-ci. Il n'y aura donc plus à l'avenir de dons à l'asbl par le canal de la Fondation Roi Baudouin. Par contre, il y a encore eu des dons directs à l'asbl, principalement des prêts venus à échéance dont le prêteur a décidé de laisser le capital à RENOVASSISTANCE.

Nous avons eu en 2009 des importants dons d'associations et fondations :

- Une fondation qui désire garder l'anonymat : 45.000 €
- La Loterie Nationale : 37.500 €
- La Fondation Jurgens : 12.500 €

Nous exprimons nos vifs remerciements envers ces institutions dont le concours représente un appui inestimable.

Nous avons reçu en legs l'appartement de l'avenue des Gloires Nationales dont le propriétaire est décédé en mai 2009. Nous lui sommes reconnaissants pour la démarche faite auprès de son notaire cinq ans avant son décès. Cet appartement a été estimé à 70.000 €.

RESULTAT

Sans les mouvements exceptionnels dûs à la donation des immeubles à la Fondation, l'exercice aurait été fortement positif (290.000 €). La donation des immeubles est estimée à 633.000 € mais une part de cette charge a été prise dans les réserves. C'est ainsi que l'exercice se termine avec une perte de « seulement » 54.000 €. Nous restons donc avec un bilan très correct et le cadeau fait à la Fondation lui permettra de démarrer avec un bilan qui inspire également la confiance.

TRESORERIE ET PERSPECTIVES FINANCIERES

Trésorerie

L'année 2009 s'est clôturée avec une trésorerie confortable surtout s'il est tenu compte :

- du transfert financier de 385.000 € effectué en faveur de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE afin de lui permettre d'acquérir un immeuble (rue Dr De Meersman 28)
- du prêt de 50.000 € octroyé à la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE. Ce prêt a été remboursé en janvier 2010
- du rachat du prêt CBC (55.000 €) - justifié par la structure des taux .

Cette situation s'explique par

- un léger accroissement du montant de l'encours des prêts (+ 60.000 €) et ce malgré le fait que 600.000€ étaient remboursables en 2009 . La majorité de ces prêts ont été reconduits.
- deux dons importants.
- un étalement dans le temps plus long que prévu pour l'exécution de certains chantiers.

Dans un souci de sécurité, le CA a veillé à la diversification des intermédiaires financiers en transférant 150.000 € sur un compte d'épargne ouvert auprès de la banque CBC.

En 2009 , les taux d'intérêts des comptes à court terme (max 6 mois) étant extrêmement bas la trésorerie a été maintenue en compte d'épargne.

Perspectives financières.

Le budget de trésorerie pour les deux années à venir (en annexe) montre que l'asbl disposera des moyens nécessaires pour mener à bien les projets en cours. Une réserve devrait même subsister après exécution de ceux-ci.

Cette situation est subordonnée à une condition : le reconduction de la majorité des prêts arrivant à échéance et/ou l'octroi de nouveaux prêts. L'historique de l'évolution des prêts nous autorise à tabler sur un maintien du volume de ceux-ci.

NOTORIETE

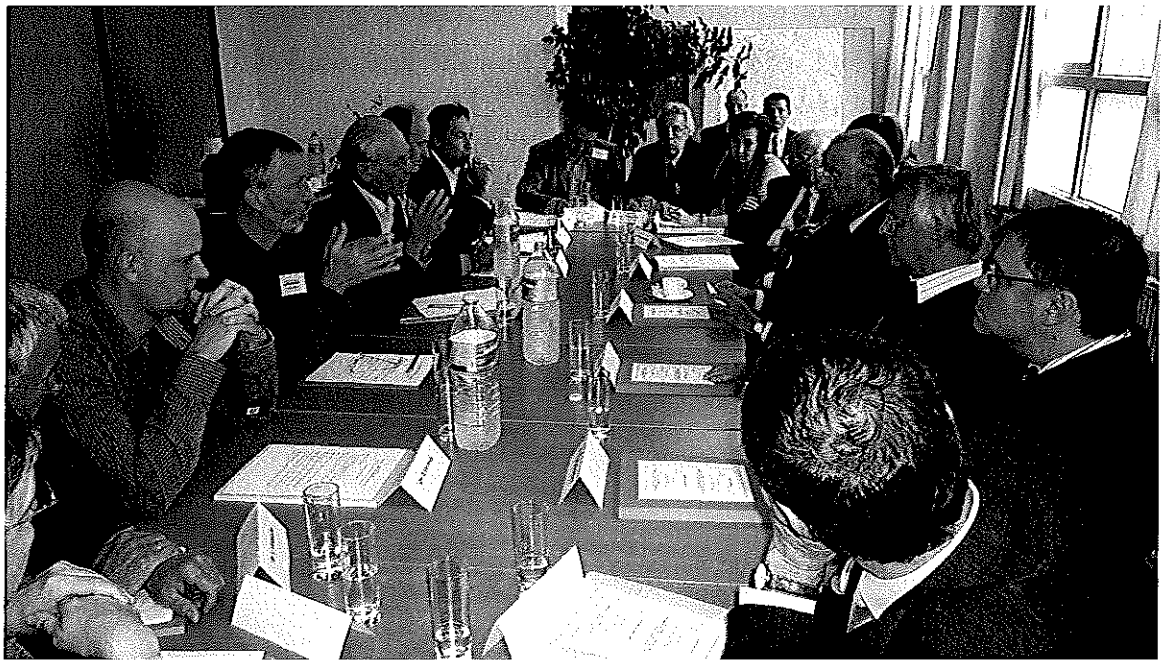
Evènements organisés

Visite de S.M. le Roi le 22 octobre 2009

A la demande de S.M. le Roi RENOVASSISTANCE a réuni diverses associations afin de l'informer sur les problèmes de logement pour les familles à faible revenu. Ces associations lui ont également présenté ce qu'elles apportent pour créer, rénover et gérer au quotidien des logements à loyer adapté et les difficultés qu'elles rencontrent dans ces activités.

En plus de RENOVASSISTANCE, étaient représentés : la FONDATION PRORENOVASSISTANCE, l'AIS LOGEMENT POUR TOUS, la fondation privée HABITAT ET HUMANISME et la société coopérative LIVINGSTONES.

Etaient conviés également Messieurs le Gouverneur du Brabant et le Bourgmestre d' Anderlecht, le professeur Bernard des Facultés St Louis, un représentant de l'administration du logement de la Région de Bruxelles Capitale, un représentant de l'IBGE ainsi que des journalistes.



Démarches diverses de notoriété

Durant cette année, nous avons saisi de nombreuses occasions de faire connaître notre action soit de manière individuelle, soit de manière plus structurée suivant les circonstances.

Site internet

Le site internet a été profondément remanié pour permettre sa mise à jour permanente. Il suit de près nos activités, nos chantiers en cours. Il donne tous les renseignements souhaitables à l'aide de chiffres et de photos actualisés. C'est notre meilleur vecteur d'information.

Nous avons aussi créé un nouveau site, celui de la FONDATION PRORENOVASSISTANCE : www.prorenovassistance.be. Vous y trouvez son programme d 'action

Lettre d'information

Il y a déjà plusieurs années que nous souhaitions informer plus régulièrement nos différents partenaires sur nos actions en cours. En 2010 nous avons édité deux lettres d'information, en juin et en novembre. Nous comptons bien garder ce rythme d'une parution tous les 6 mois au moins.

Présentation de l'association

Notre fichier de présentation Power Point (DVD) a été mis à jour et nous avons également une copie d'un reportage télévisé sur notre immeuble rue Marie Christine.

A l'occasion de la visite royale, un document de six pages a été créé, qui résume notre objet social, notre méthode de travail et le tableau de toutes nos réalisations

Nous avons été invités à une réunion du rotary de la forêt de Soignes et avons projeté notre DVD puis participé à un concours organisé par ce même rotary.

Evénements auxquels nous avons participé.

Collaboration au concert Nativitas dans l'église de la Chapelle.

Participation à l'inauguration de la première réalisation de Livingstones.

Financité : article publié en décembre.

Fondation Roi Baudouin : participation à un concours photos

Des administrateurs ont assistés à divers colloques et séances de travail /

RDBH : Le logement coopératif – Le code du logement bruxellois.

AERS : Déontologie dans la recherche de fonds.

FEB : Financement durable des associations, recherche de fonds

ORGANISATION ET QUESTIONS INSTITUTIONNELLES

Organisation interne

Les règlements d'ordre intérieur général, technique et financier, ont fait l'objet d'une mise à jour. Ceci permet d'assurer que les méthodes de travail du conseil d'administration sont adaptées aux circonstances (notamment à la complexité croissante des procédures administratives auxquelles sont soumises nos activités) et rendues plus efficaces.

Cette mise à jour a conduit à un réexamen de la répartition des dossiers dont chaque membre du conseil assure le suivi. Peu de modifications substantielles ont été apportées à cette répartition, mais la coordination entre les différents acteurs a été renforcée et un doublage des fonctions a été prévu, autant que possible.

Délégué à la gestion journalière

Depuis quelques années, notre vice-président se consacre assidûment à la gestion administrative et à la comptabilité de l'Association. Il est apparu nécessaire d'officialiser cette situation, afin d'une part de lui attribuer formellement les pouvoirs inhérents à l'accomplissement de ces tâches, et d'autre part de donner à sa mission l'effet nécessaire vis-à-vis des tiers. En application de l'article 20, alinéa 2 des statuts, le conseil lui a donc conféré les pouvoirs de gestion journalière qu'il a définis. La décision sera publiée aux Annexes du Moniteur belge en même temps que les actes de l'assemblée générale annuelle 2010.

ELECTIONS STATUTAIRES

Le conseil d'administration actuel est composé des personnes suivantes :
- Monsieur Paul DEFAWE, président
- Monsieur Bernard CASSIERS, vice-président
- Monsieur Pierre DUPUIS, trésorier
- Madame Eliane SIMONS, secrétaire
- Monsieur Robert DE BAUW
- Monsieur Philippe CUYLITS
- Monsieur Philippe JACQUES de DIXMUDE
- Monsieur André SERVAIS
- Monsieur Ludovic VANDEPUTTE

Les mandats de
- Monsieur Pierre DUPUIS,
- Monsieur André SERVAIS
- Madame Eliane SIMONS,
- Monsieur Ludovic VANDEPUTTE

viennent à échéance à la présente assemblée générale. Ils se représentent à vos suffrages pour un nouveau mandat qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à examiner le rapport du conseil pour l'exercice 2012.

Le commissaire aux comptes, Monsieur Philippe Cludts, a été désigné par l'Assemblée générale de 2008 pour les exercices 2009, 2010 et 2011.

ANNEXES

STATISTIQUES DES LOGEMENTS ET DES LOCATAIRES 20
LISTE DES LOGEMENTS REALISES ET EN PROJET 21
TABLEAU STATISTIQUE DES RENOVATIONS REALISEES 22
BILAN : ACTIF 23
BILAN : PASSIF 24
RESULTAT : CHARGES 25
RESULTAT : PRODUITS 26
BUDGET DE TRESORERIE 27
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 28

STATISTIQUES DES LOGEMENTS ET DES LOCATAIRES

Types de revenus des locataires (2003-2008)

	2004		2005		2006		2007		2008		2009	
Ressources du ménage	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Travail	16	31	17	31	18	32	21	34	21	32	19	28
Chômage	8	16	8	15	9	16	8	13	13	20	14	21
CPAS	19	37	20	36	21	37	23	38	23	35	26	38
Mutuelle	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	1
Pension	5	10	5	9	4	7	4	7	4	6	4	6
Allocation Handicapé	2	4	2	4	2	4	2	3	2	3	3	4
Autres	0	0	2	4	2	4	2	3	2	3	1	1
Total	51	100	55	100	57	100	61	100	66	100	68	100

Type d'appartement et loyers (2005-2009) (*)

	2005		2006		2007		2008		2009	
Appartement	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros
1 chambre	10	de 205 à 315	10	de 222 à 318	12	de 226 à 326	13	de 235 à 341	13	de 238 à 343
2 chambres	14	de 231 à 315	14	de 236 à 320	18	de 304 à 420	18	de 250 à 421	18	de 250 à 505
3 chambres	25	de 321 à 415	25	de 327 à 445	27	de 338 à 520	27	de 352 à 522	27	de 356 à 601
4 chambres	5	de 453 à 495	5	de 459 à 530	6	de 465 à 540	6	de 481 à 560	6	de 486 à 569
5 chambres	2	de 538 à 571	2	de 548 à 582	2	de 563 à 597	3	de 578 à 618	3	de 581 à 862
7 chambres	1	709	1	790	1	801	1	843	1	838
Total	57		57		66		68		68	

(*) Il s'agit des loyers indexés établis dans le mandat de gestion. Les locataires, s'ils sont dans les conditions de revenus du Logement Social peuvent bénéficier d'une réduction.

Composition des ménages (2004- 2009)

	2004		2005		2006		2007		2008		2009	
Situation familiale	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Isolé	8	16	6	11	8	14	10	16	10	15	9	13
Couple	1	2	2	4	0	0	0	0	0	0	1	1
Fraterie	0	0	0	0	0	0	1	2	1	2	1	1
Femme seule + enfant(s)	18	35	21	38	22	39	24	39	28	42	27	40
Homme seul + enfant(s)	3	6	3	5	2	4	4	7	4	6	4	6
Couple + enfant(s)	21	41	23	42	25	44	22	36	23	35	26	38
Total	51	100	55	100	57	100	61	100	66	100	68	100

Logements par commune (2006 – 2009)

	2006				2007				2008				2009			
Commune	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%	Nbr. Immeubles	%	Nombre d'appartements	%
Bruxelles	12	63	42	69	12	57	42	64	13	59	44	65	13	59	44	65
Anderlecht	1	5	5	8	1	5	5	8	1	5	5	7	1	5	5	7
Forest	2	11	4	7	2	10	4	6	2	9	4	6	2	9	4	6
St. Gilles	2	11	6	10	3	14	9	14	3	14	9	13	3	14	9	13
Schaerbeek	1	5	3	5	2	10	5	8	2	9	5	7	2	9	5	7
Etterbeek	1	5	1	2	1	5	1	2	1	5	1	1	1	5	1	1
Total	19	100	61	100	21	100	66	100	22	100	68	100	22	100	68	100

LISTE DES LOGEMENTS REALISES ET EN PROJET

Immeubles rénovés par RENOVASSISTANCE

adresse	*année*	*M² bruts*	*1ch*	*2ch*	*3ch*	*4ch*	*5ch*	*6-7-8*	*log.*	*chambres*
rue des Fleuristes 31	**1992**	982		3	5	1			9	25
rue Terre Neuve 153 et 161	**1993**	922		2	3	1	1		7	22
rue De Meersman 28	**1996**	559	2		3				5	11
rue de Hollande 74	**1997**	485			3				3	9
chaussée de Bruxelles 64	**1998**	253	1		1				2	4
chaussée de Wavre 602	**1999**	262						1	1	6
quai au Foin 23-25	**1999**	971	2	5			1		8	17
rue Camusel 5	**2000**	66		1					1	2
rue d'Anderlecht 36	**2000**	114		1					1	2
rue Rempart des Moines 17	**2001**	522				3			3	12
rue de la Prévoyance 5	**2003**	150	2		1				3	5
rue Berthelot 16	**2003**	295			2				2	6
rue du Chevreuil 2	**2004**	274	2		1				3	5
rue de la Victoire 104	**2004**	481	1		2				3	7
rue de la Ruche 26	**2005**	384		1	2				3	8
rue Haute 245	**2006**	540		2			1		3	9
rue Saint Nicolas 16	**2006**	133			1				1	3
rue Marie-Christine 103	**2007**	315	2	2					4	6
boulevard Lambermont 35	**2008**	336			2				2	6
rue Th. Verhaegen 149	**2008**	353		2	1				3	7
parvis Notre Dame 5	**2009**	320		1			1		2	7
		8 717	**12**	**20**	**27**	**5**	**4**	**1**	**69**	**179**

Immeubles en projet

adresse	*année*	*M² bruts*	*1ch*	*2ch*	*3ch*	*4ch*	*5ch*	*6-8*	*log.*	*chambres*
rue Boetendael 103		538	1	1	3				5	12
rue des Chartreux 22		455		2		1			3	8
av. des Gloires Nationales 50		75	1						1	1
chaussée de Mons 1447		227		2					2	4
rue Portaels 44		317	1	2					3	5
rue Stuckens 19		142				1			1	4
rue Vandeweyer 41		439		1	1		1		3	10
rue Verheyden 121		610	1	1	3	1			7	17
		2 803	**4**	**9**	**7**	**3**	**1**	**0**	**25**	**61**
Totaux		**11 520**	**16**	**29**	**34**	**8**	**5**	**1**	**94**	**240**

TABLEAU STATISTIQUE DES RENOVATIONS REALISEES

ABEX actuel : **670**

adresse	*(*)*	*Année*	*M² brut*	*ABEX*	*coût de la rénovation*	*Coût actualisé*	*Coût act. /M2*	*Prime rénovation*	*Rapport prime/ coût*
rue des Fleuristes 31	E(49)	1992	**982**	434	420 503 €	649 163 €	**661 €**	194 907 €	**46%**
rue Terre Neuve 153 et	E(49)	1993	**922**	456	387 268 €	569 012 €	**617 €**	144 636 €	**37%**
rue De Meersman 28	E(27)	1996	**559**	467	241 110 €	345 917 €	**619 €**	215 995 €	**90%**
rue de Hollande 74	E(30)	1997	**485**	466	221 691 €	318 740 €	**657 €**	187 462 €	**85%**
ch. de Bruxelles 64	P	1998	**253**	472	104 395 €	148 187 €	**586 €**	29 464 €	**28%**
chaussée de Wavre 602	P	1999	**262**		***rénovation légère (sans prime)***				
quai au Foin 23-25	E(30)	1999	**971**	484	570 951 €	790 366 €	**814 €**	289 591 €	**51%**
rue Camusel 5	B(18)	2000	**66**	503	48 794 €	64 994 €	**985 €**	18 317 €	**38%**
rue d'Anderlecht 36	B(18)	2000	**114**	511	77 086 €	101 072 €	**887 €**	21 829 €	**28%**
rue Rempart des M. 17	E(30)	2001	**522**	527	292 609 €	372 008 €	**713 €**	172 483 €	**59%**
rue de la Prévoyance 5	P	2003	**150**		***pas de rénovation faite par RENOVASSISTANCE***				
rue Berthelot 16	E(27)	2003	**295**	552	181 709 €	220 552 €	**748 €**	47 596 €	**26%**
rue du Chevreuil 2	B(18)	2004	**274**	560	137 263 €	164 226 €	**599 €**	43 022 €	**31%**
rue de la Victoire 104	B(22)	2004	**481**	579	356 893 €	412 985 €	**859 €**	75 263 €	**21%**
rue de la Ruche 26	E(27)	2005	**384**	590	241 481 €	274 224 €	**714 €**	70 490 €	**29%**
rue Haute 245	E(30)	2006	**540**	612	298 005 €	326 247 €	**604 €**	79 892 €	**27%**
rue Saint Nicolas 16	P	2006	**133**	621	131 886 €	142 292 €	**1 070 €**	14 000 €	**11%**
rue Marie-Christine 103	B(21)	2007	**315**	654	230 893 €	236 542 €	**751 €**	61 585 €	**27%**
bd Lambermont 35	E(27)	2008	**336**	692	301 324 €	291 744 €	**868 €**	53 600 €	**18%**
rue Th. Verhaegen 149	B(20)	2008	**353**	692	398 838 €	386 158 €	**1 094 €**	110 400 €	**28%**
parvis Notre Dame 5	S(25)	2009	**320**	684	323 521 €	316 900 €	**990 €**	68 000 €	**21%**

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

BILAN : ACTIF

	ACTIF			
		2007	2008	2009
	ACTIFS IMMOBILISES	**2 553 097 €**	**3 096 482 €**	**3 154 940 €**
221	**Immeubles en propriété**	**570 650 €**	**570 650 €**	**70 000 €**
221 130	Chaussée de Wavre	120 753 €	120 753 €	
221 140	Rue St Nicolas	84 284 €	84 284 €	
221 150	Rue de la Prévoyance	150 000 €	150 000 €	
221 160	Avenue des Gloires Nationales	4 818 €	4 818 €	70 000 €
221 170	Chaussée de Bruxelles	210 795 €	210 795 €	
222	**Immeubles en usufruit**	**- €**	**- €**	**343 088 €**
	Chaussée de Wavre			101 467 €
	Amort. usufruit chée de Wavre			- 6 764 €
	Chaussée de Bruxelles			81 637 €
	Amort. chaussée de Bruxelles			- 5 442 €
	Rue de la Prévoyance			131 272 €
	Amort. rue de la Prévoyance			- 8 751 €
	Rue St Nicolas			53 218 €
	Amort. rue St Nicolas			- 3 548 €
260	**Immobilisations dans les rénovations**	**1 982 448 €**	**2 525 833 €**	**2 741 852 €**
260xx0	Investissements	4 063 270 €	4 861 113 €	5 235 674 €
260xx9	Amortissements	- 2 080 823 €	- 2 335 280 €	- 2 493 822 €
	ACTIFS CIRCULANTS	**1 347 996 €**	**1 235 953 €**	**835 269 €**
2	**Créances à + 1an**	**62 936 €**	**48 443 €**	**38 754 €**
288	Caution	74 €		
291 010	Prêts à Source	29 747 €	24 789 €	19 831 €
291 020	Prêts à IRIS	33 115 €	23 653 €	18 923 €
4	**Créances à - 1an**	**134 000 €**	**90 888 €**	**91 989 €**
400 000	Clients		1 757 €	877 €
404 000	A refacturer (Verheyden)			4 840 €
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			50 000 €
415 040	Subvention Fonds Vandermeir à recevoir		4 000 €	
416 000	Primes reno à reçevoir	134 000 €	80 400 €	21 540 €
416 000	Primes IBGE à recevoir			5 044 €
53	**Placements de trésorerie**	**1 052 076 €**	**990 780 €**	**597 613 €**
531 000	Fortis (livret)(terme)	426 979 €	- €	
531 100	Triodos (terme)	600 321 €	546 000 €	
532 000	Triodos (épargne)	24 776 €	444 780 €	446 928 €
532 100	CBC (épargne)			150 685 €
55-58	**valeurs disponibles**	**89 846 €**	**98 336 €**	**103 029 €**
550 000	Fortis (vue)	66 203 €	79 770 €	1 065 €
550 100	CBC (vue)	7 287 €	7 937 €	7 840 €
550 200	Triodos (vue)	16 356 €	9 419 €	94 125 €
550 300	FRB		1 210 €	
580 000	Virements internes			
49	**Comptes de régularisation**	**9 138 €**	**7 506 €**	**3 884 €**
490 000	Charges à reporter	5 975 €	4 244 €	3 884 €
491 000	Produits acquis	3 163 €	3 262 €	
	Total ACTIF	**3 901 093 €**	**4 332 435 €**	**3 990 209 €**

BILAN : PASSIF

		PASSIF		
		2007	2008	2009
10/15	**Fonds Social**	**1 468 867 €**	**1 392 731 €**	**1 270 405 €**
10	**Fonds associatifs**	**519 452 €**	**519 452 €**	**230 764 €**
100	Patrimoine de départ	230 764 €	230 764 €	230 764 €
101 100	Moyens permanent reçus en espéces	175 000 €	175 000 €	
121 000	Plus-value de réevaluation	113 687 €	113 687 €	
13	**Fonds affectés pour entretiens**	**- €**	**- €**	**157 473 €**
	Ancienne provision pour entretiens			157 473 €
14	**Résultat reporté**	**83 731 €**	**84 624 €**	**28 554 €**
140 000	Résultat reporté ex. préc.	- 16 539 €	83 732 €	84 624 €
140 100	Résultat de l'exercice	100 270 €	893 €	- 56 070 €
15	**primes et subsides**	**865 683 €**	**788 655 €**	**853 614 €**
151 000	Primes et subsides reçus	1 914 964 €	1 944 964 €	2 039 672 €
151 009	Amortissements primes et subsides	- 1 049 280 €	- 1 156 308 €	- 1 186 058 €
16	**Provisions**	**157 473 €**	**157 473 €**	**- €**
163	Provision pour gros entretiens	157 473 €	157 473 €	
17/49	**Dettes**	**2 274 753 €**	**2 782 230 €**	**2 719 804 €**
	Dettes >1an	**2 212 310 €**	**2 164 114 €**	**2 145 188 €**
173 150	Emprunts > 1an (CBC -prévoyance)	62 440 €	55 226 €	
174	Emprunts particuliers (prêts)	1 866 344 €	2 357 727 €	2 420 117 €
	dont : emprunt reconduits automatiquement	-	- 601 832 €	- 570 959 €
179 100	Provision pour index à payer	240 999 €	300 044 €	251 625 €
179 101	Provision précompte sur index	42 527 €	52 949 €	44 405 €
	Dettes <1an	**62 443 €**	**618 116 €**	**574 615 €**
423 150	Emprunt < 1an (CBC)	28 800 €	3 637 €	
424 800	Emprunts partic. (prêts reconductibles)		601 832 €	570 959 €
424 999	Emprunts partic. à rembourser dans l'ex.		2 504 €	- €
440	Fournisseurs	33 643 €	- €	3 510 €
453 000	Impôts à payer		2 040 €	147 €
488 000	reductions PI à rembourser à LpT			- €
488 200	Cautionnement Corebat		8 104 €	- €
49	**Comptes de régularisation**	**- €**	**- €**	**- €**
492 000	Charges à imputer			
493 000	Produits à reporter			
	Total PASSIF	**3 901 092 €**	**4 332 434 €**	**3 990 209 €**

RESULTAT : CHARGES

Impu-tations	Charges	2 008 €	2 009 €	Budget 2010
61	**Services et biens divers**	**168 212 €**	**127 453 €**	**153 490 €**
610	**Frais des immeubles**	**157 901 €**	**122 522 €**	**147 000 €**
610 000	Loyers et charges (payés aux prop.)	36 269 €	35 831 €	36 000 €
610 001	Loyer et charges du bureau	2 259 €	3 470 €	3 500 €
610 100	charges eau, gaz, électricité		2 903 €	1 000 €
610 200	Entretien immeubles	79 242 €	34 814 €	56 500 €
610 300	Assurances immeubles	11 203 €	12 837 €	14 000 €
610 400	Précomptes immobiliers	28 928 €	32 667 €	36 000 €
612	**frais de bureau : founritures, photocop.**	**3 467 €**	**2 243 €**	**2 500 €**
612 100	Poste, téléphone, internet	761 €	528 €	400 €
612 200	Fournitures de bureau	1 174 €	198 €	500 €
612 300	Matériel et mobilier de bureau	1 532 €	129 €	500 €
612 400	Logiciels informatiques		234 €	300 €
612 500	Imprimés et photocopies		1 153 €	800 €
613	**Promotion, publicité**	**4 120 €**	**229 €**	**690 €**
613 100	Publications officielles	883 €	190 €	190 €
613 200	Evénement, AG, inaugurations	3 236 €	39 €	500 €
614	**Cotisations, documents, formations**	**- €**	**383 €**	**900 €**
614 100	Cotisations diverses			200 €
614 200	Frais de formation		383 €	500 €
614 300	Documentation			200 €
615	**Honoraires**	**- €**	**1 210 €**	**1 500 €**
615 100	Honoraires architecte			- €
615 500	Honoraires commissaire réviseur		1 210 €	1 500 €
616	**autres frais généraux**	**1 415 €**	**864 €**	**900 €**
616 100	Restaurants, sandwiches, snacks		200 €	200 €
616 300	Assurance administrateurs	1 415 €	664 €	700 €
618	**Prestations externes**	**1 309 €**	**- €**	**- €**
618 000	Sous-traitants			
618 100	Prestations LpT	1 309 €		
63	**Amortissements**	**254 458 €**	**285 984 €**	**314 500 €**
630 100	Réd.de valeur des propriétés en usufruit		24 500 €	24 500 €
630 200	Amortissement des rénovations	#######	#######	#######
64	**Autres charges d'exploitation**	**1 047 €**	**1 278 €**	**200 €**
640 000	Taxes	1 047 €	1 278 €	200 €
640 100	Autres charges			
65	**Charges financières**	**86 920 €**	**- 25 577 €**	**85 738 €**
650 010	Intérêt emprunt CBC	3 706 €	1 282 €	
650 020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	13 602 €	12 854 €	15 000 €
650 025	Intérêt reconduit dans nouveau prêt		11 234 €	
650 030	Index sur prêts (provision)	59 045 €	- 48 418 €	60 000 €
650 031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	10 421 €	- 8 544 €	10 588 €
650 200	Frais rachat emprunt CBC		5 899 €	
657 000	Frais bancaires	145 €	117 €	150 €
66	**Charges exeptionnelles**	**10 000 €**	**632 779 €**	**- €**
664 000	Autres charges exceptionnelles			
664 100	Don à fondation Pro Renovassistance	10 000 €	#######	
69	**Transferts**	**84 623 €**	**186 027 €**	**39 231 €**
690 000	transfert aux résultats reportés	84 623 €	28 554 €	39 231 €
691 000	transfert aux fond affectés (ancienne provision)		#######	
	Total des charges	**605 259 €**	**1 207 943 €**	**593 160 €**

RESULTAT : PRODUITS

	Produits	2008	2009	Budget 2010
70	**Chiffre d'affaires**	**304 585 €**	**344 604 €**	**390 800 €**
701 010	Mandats de gestion LpT	289 496 €	326 589 €	375 000 €
701 020	Rbt assurances ou charges	3 139 €	2 759 €	3 000 €
701 030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	1 098 €	691 €	700 €
702 000	Loyer hors mandat de gestion LpT	10 852 €	13 595 €	11 000 €
703 000	Charges remboursées		919 €	1 000 €
705 000	Autres ventes		50 €	100 €
73	**Dons, legs et subsides**	**184 209 €**	**319 622 €**	**191 200 €**
732-734	**Dons et legs**	**68 762 €**	**198 187 €**	**55 200 €**
730 500	Recettes liées à un événement	2 400 €		
730 600	Commission Cigale	1 770 €		
732 100	Dons via FRB	10 272 €	1 595 €	
732 200	Dons directs à l'ASBL	49 985 €	30 747 €	
732 300	Recettes aquarelles	335 €	85 €	200 €
732 400	Dons venant d'associations	4 000 €	95 760 €	45 000 €
732 500	Dons venant de FPRA			10 000 €
734 000	Legs		70 000 €	
736	**Subsides**	**115 448 €**	**121 435 €**	**136 000 €**
736 100	Primes énergie IBGE	8 420 €	18 552 €	20 000 €
736 200	Reprise (1/15) primes rénovation	107 028 €	101 037 €	100 000 €
736 210	Primes façades		1 845 €	4 000 €
736 300	Rbt partiel PI par la RBC et les communes			12 000 €
74	**Autres produits d'exploitation**	**0 €**	**952 €**	**0 €**
743 100	Remboursement de sinistres		952 €	
75	**Produits financiers**	**32 734 €**	**11 981 €**	**11 160 €**
750 000	Produits des immobilistions finacières	4 €	1 161 €	1 160 €
751 000	Produit des actifs circulants	32 730 €	10 821 €	10 000 €
76	**Produit exceptionnel**	**0 €**	**157 473 €**	**0 €**
762 000	Reprise provision risques et charges		157 473 €	
79	**Prélèvements**	**83 731 €**	**373 312 €**	**0 €**
790 000	Reprise bénéfice cumulé antérieur	83 731 €	84 624 €	
792 000	Prélèvement sur fonds associatifs		175 000 €	
792 000	Prélèvement sur fonds associatifs		113 687 €	
	Total des produits	**605 260 €**	**1 207 943 €**	**593 160 €**

BUDGET DE TRESORERIE

budget de trésorerie	2010	2011
disponible 1er janvier	**692 600**	**206 970**
intervention propriétaires	0	40 000
loyers immeubles existants	367 869	383 467
loyers nouveaux immeubles	18 131	91 137
dons	55 200	10 000
remboursement prêt fpra	50 000	0
produits financiers	11 160	11 000
primes	289 000	35 000
primes énergie	20 000	10 000
produits divers	20 800	5 000
nouveaux prêts et prêts reconduits (2010)	600 000	0
total produits	**1 432 160**	**585 604**
travaux	1 140 450	260 922
entretien immeubles	65 000	65 000
location bureau	3500	3600
eau, gaz electricité	1000	1000
frais de bureaux	2500	2500
loyers et et charges payés aux propriétaires	36 000	36 000
assurance	14 000	15 000
précompte immobilier	36 000	36 000
autres charges	3 990	4 000
charges financières payées	150	0
int +précompte mobilier/prêts remboursés+taxe	15 200	15 000
prêts en cours de remboursement	0	0
prêts échus en 2010	600 000	0
total charges	**1 917 790**	**439 022**
disponible 31 décembre	**206 970**	**353 552**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

FALLON, CHAINIAUX, CLUDTS, GARNY & C°

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES MEMBRES
DE L'A.S.B.L. RENOVASSISTANCE
SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

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

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 3.990.208,52 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice à affecter de 187.284,84 EUR.
L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion. Cette responsabilité comprend:

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

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs.
Conformément aux normes de révision précitées, nous avons tenu compte de l'organisation de l'association en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par l'association ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clos le 31 décembre 2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'association, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

F.C.G. sccrl – Avenue Paul Hymans 12, 1200 Woluwe-Saint-Lambert
Siège social: Rue de Jausse 49, 5100 Naninne – RPM Namur – TVA: BE 0446.111.908

Mentions et informations complémentaires

Le respect par l'association de la Loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ainsi que des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion.
Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique;
- pour le reste, nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la Loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations.

Bruxelles, le 2 mars 2010,

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

Philippe Cludts
Administrateur