



RENOVASSISTANCE ASBL

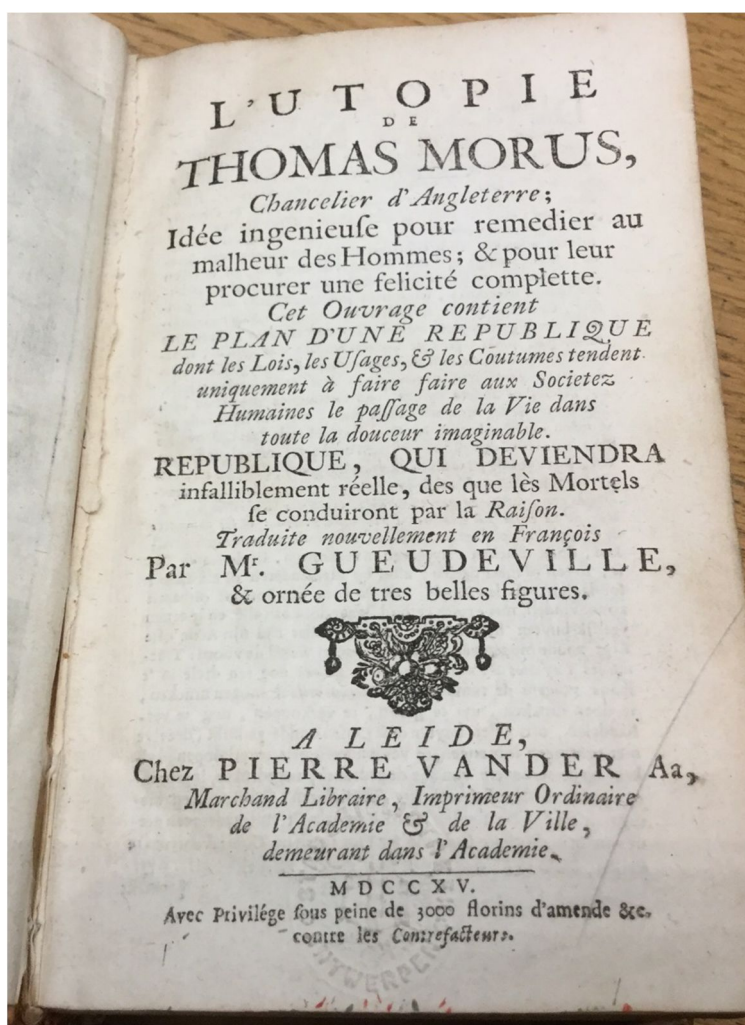


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2015

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

TABLE DES MATIERES

1516-2016	5
Faits marquants et perspectives	6
Projets terminés ou en travaux en 2015	8
Projets à réaliser en 2016	9
Projets en prospection et à l'étude en 2015	10
Gestion locative	13
Comptes annuels	16
Trésorerie et perspectives financières	19
Relations extérieures	21
Organisation	23
Questions institutionnelles	25
ANNEXES	27
Liste des logements réalisés au 31/12/2015	28
Liste des logements en projet au 31/12/2015	29
Liste statistique des réalisations au 31/12/2015	30
Rapport d'activité de la Fondation Pro Renovassistance 2015	31
Bilan : Actif	34
Bilan : Passif	35
Résultat : Charges 2015 et budget 2016	36
Résultat : Produits 2015 et budget 2016	37
Budget de trésorerie	38
Règles d'évaluation	39
Rapport du Réviseur	42



1516-2016

« Un monde meilleur ne reste une utopie que parce que nous ne le faisons pas »

A l'université, j'ai été, pendant 5 ans, membre actif d'un groupe d'étudiants qui voulaient avancer dans leur recherche de sens, au même rythme que leur progrès dans leurs études supérieures. Ce mouvement, enraciné au départ à Bruxelles, avait pris comme référence Thomas More, chancelier d'Angleterre, humaniste grand ami d'Erasme, engagé dans sa foi et dans la politique, père de famille nombreuse, défenseur de la liberté de conscience et mis à mort pour ses convictions personnelles. La devise, en tête de notre journal, était celle reprise ci-dessus.

Cette année, il y a juste 500 ans qu'il publiait « L'Utopie » sous-titrée « *Idée ingénieuse pour remédier au malheur des Hommes et pour leur procurer une félicité complète* ». Ce livre était révolutionnaire à son époque. Évoquant l'Utopie, son ami Erasme rappelle que « *Thomas More y prônait le polythéisme, que les femmes y travaillaient autant que les hommes, que l'argent n'y avait pas cours. Que les Utopiens ont mis la plupart de leurs biens en commun. Ils ont une retraite et une sécurité sociale. Qu'il n'y a ni peine de mort, ni prison mais, pour le malfaiteur, des travaux d'intérêt collectif à prêter en dédommagement et pour les récidivistes, la sanction la plus extrême est le bannissement. Les Utopiens ne chassent pas par respect des animaux, prisent pardessus tout la culture et les sciences. Le divorce pour incompatibilité d'humeur y est autorisé!* »

Quel magnifique projet pour notre société d'aujourd'hui !

Très bien, mais que vient faire RENOVASSISTANCE dans tout cela ?

Un des fondateurs et toujours administrateur de notre asbl, parle volontiers de celle-ci comme d'un projet « utopique » en 1988. Oui, il y a près de 30 ans, cela relevait de l'utopie de vouloir rénover des chancres urbains plutôt que de les démolir. Les Agences Immobilières Sociales n'existaient pas encore, les aides à rénovation venaient juste d'être créées, et le concept de socialisation de logements privés était révolutionnaire. On ne parlait naturellement pas encore de crowdfunding comme source de financement, encore moins pour des travaux pour des logements à finalité sociale. S'adresser à des propriétaires immobiliers qui laissaient pourrir leur patrimoine par manque de moyens financiers ou techniques, relevait de l'utopie également. Bref, le terme utilisé par notre administrateur était bien justifié.

Et c'est vrai qu'il a trouvé écho en moi, car cette devise de journal étudiant m'a accompagné tout au long de ma vie et en particulier, lors du choix d'une activité bénévole à l'occasion de ma mise à la retraite. Et je suis intimement persuadé qu'œuvrer à RENOVASSISTANCE, prêter son immeuble ou des fonds pour créer du logement social, consacrer ses journées, ses compétences et son énergie pour la réussite des projets de rénovation, tout cela relève d'au moins un brin d'utopie. Alors à tous ces Utopiens, qui rendent le monde un tout petit peu meilleur, un grand bravo et un énorme merci au nom des bénéficiaires de notre action, ces centaines de personnes aux revenus très modestes qui peuvent simplement survivre ou se remettre debout grâce à un logement de qualité, peu énergivore et à un prix abordable.

Paul Defawe

Faits marquants et perspectives

Le nombre de baux signés annuellement passe à la vitesse supérieure.

Dans le même chapitre du rapport annuel 2014, nous avons regretté n'avoir pu signer qu'une seule convention mais restions optimistes pour 2015 avec un accord reçu de 4 propriétaires sur des baux à signer au 1^{er} semestre 2015. La réalité s'est avérée un peu en-dessous de nos attentes, avec 3 baux signés au terme de négociations qui ont duré 15 mois pour 2 d'entre eux et 29 mois pour le 3^{ème}, délai exceptionnel pour obtenir le départ des locataires.

Quant au 4^{ème} projet, malgré une lettre d'intention signée un an plus tôt, le propriétaire ne nous a plus donné signe de vie.

Nous pouvons envisager l'année 2016 avec la même confiance puisque nous engrangerons également 3 nouveaux projets dont le premier sera signé en avril 2016. Pour les 2 autres qui sont des acquisitions de biens communaux par notre Fondation, nous devons attendre quelques mois les résultats de l'analyse de la pollution éventuelle des sols mais les Conseils Communaux ont déjà approuvé ces transactions et nous avons payé les acomptes demandés.

Toujours autant d'«appelés» pour peu d'«élus».

Sur les 23 projets potentiels qui nous ont été proposés en 2015, 13 n'ont pas été retenus après un premier examen en réunion du conseil. Parmi les 10 restants qui ont suivi notre procédure habituelle (visite groupée de plusieurs administrateurs, première approche d'aménagement et de budget, offre formelle au propriétaire, négociations, proposition de bail, ...)

- 2 vont être finalisés et signés en 2016 comme dit ci-dessus ainsi qu'un autre initié en 2014 ;
- 3 ont été abandonnés à l'initiative du propriétaire (2) ou de RENOVASSISTANCE (1) ;
- 2 sont toujours en négociation ainsi qu'une 3^{ème} en discussion depuis fin 2013 ;
- 3 restent en attente de réponse, ce qui est normal avec des administrations communales.

Pourquoi cette énumération ? Elle confirme notre conclusion de l'an dernier évoquant un taux de réussite de 1 sur 8 des dossiers étudiés. Elle souligne aussi l'énorme travail préparatoire en amont de la signature d'un bail et explique les délais de plus en plus longs pour finaliser un projet.

A condition de bien anticiper, la durée des chantiers reste sous contrôle mais...

Le délai entre la signature de l'acte et le début des travaux est en général assez bien maîtrisé, de même que celui de réalisation des chantiers. Conformément à nos plans financiers, il s'écoule en moyenne 24 mois entre la signature et l'inauguration mais le respect de ce délai s'obtient en prenant des risques. En effet, nous entamons des études avant la signature du bail et développons le projet sans attendre la délivrance du permis d'urbanisme tant sont nombreuses les difficultés rencontrées : recevoir l'avis du service incendie ou celui de dossier complet pour le permis, intégrer la mission des conseillers en énergie, passer par l'enquête publique et l'avis des commissions de concertation, ...

... celle des négociations s'allonge, notamment par la multiplication des contraintes légales.

Ce que nous maîtrisons beaucoup moins, c'est le temps entre le 1^{er} contact avec un propriétaire et la signature de l'acte de mise à disposition et notamment à cause du nombre de réglementations entrées en vigueur ou modifiées périodiquement. En voici quelques unes.

- Les communes et les fabriques d'églises sont soumises aux règles des marchés publics de concession de travaux ou aux procédures de publicité en cas de vente.
- Les actes notariés doivent inclure une déclaration de Bruxelles-Environnement sur l'état non pollué des sols.
- La législation régionale sur la Performance Energétique des Bâtiments a renforcé en 2016 les normes d'isolation et de ventilation. Un document supplémentaire (calcul de la PEB) doit être introduit avec le permis d'urbanisme, et ce document doit souvent être rédigé par un spécialiste en collaboration avec notre architecte.
- Les différentes primes régionales ont été revues à la baisse et/ou leurs conditions d'octroi sont plus restrictives.

Comme ces deux derniers points impactent notre charge à amortir et donc la durée de la convention de mise à disposition, nous devons demander parfois au propriétaire une participation financière pour éviter de signer des conventions de plus de trente ans.

Il est clair que notre système, qui a fait ses preuves depuis plus de 25 ans, nécessitera, pour se maintenir, une argumentation de plus en plus poussée auprès des propriétaires candidats.

Le mot de la fin par Jean de La Fontaine « Travaillez, prenez de la peine, ...

Et c'est ce que font sans compter tous nos administrateurs qui mettent en œuvre la signature des actes et orchestrent le travail des architectes et entrepreneurs.

« ... c'est le fonds qui manque le moins. »

Malgré la quantité de projets en cours, les nombreuses réponses à notre appel exceptionnel de novembre dernier permettent d'envisager sereinement les réalisations jusqu'à la fin 2017.

Projets terminés ou en travaux en 2015

Avenue Eekhoud 46 à Schaerbeek



Cette maison a été achetée au début de l'année 2013 par la Fondation Pro-Renovassistance qui nous l'a confiée pour rénovation.

Les travaux ont commencé en juin 2014 et se sont déroulés sans encombre. L'inauguration a eu lieu le 24 février 2015 en présence de la princesse Claire et du prince Laurent.

Ceci ajoute deux appartements d'une chambre et un duplex de trois chambres à nos réalisations.

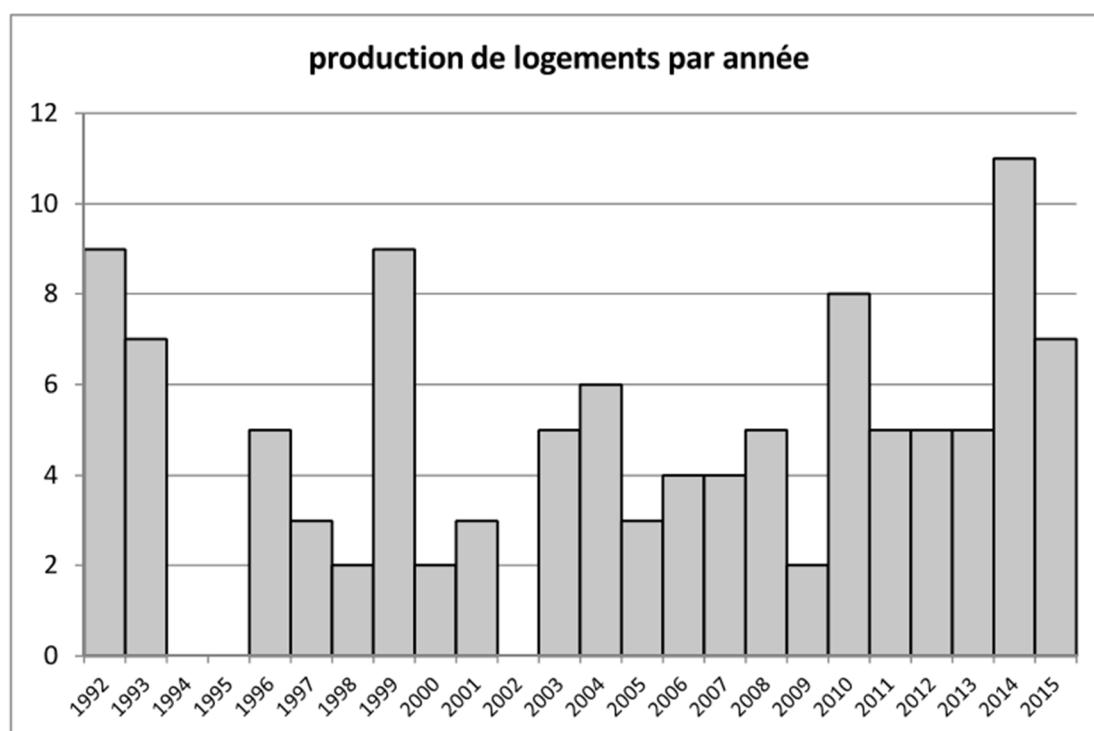
Rue Seutin 15 à Schaerbeek



Encore une maison (ressemblant fort à sa voisine du n°13) mise à notre disposition par un bail de longue durée signé avec l'école Sainte Marie la Sagesse. Nous y avons réalisé un appartement d'une chambre pour personne à mobilité réduite, deux appartements de deux chambres et un duplex de trois chambres.

Les travaux avaient débuté fin novembre 2014 et ont été terminés pratiquement un an après puisque l'inauguration a eu lieu le 26 novembre 2015.

Quand on voit les dimensions de cette maison et les transformations qui y ont été apportées, on peut dire que ce chantier a été mené rondement.



Projets à réaliser en 2016

Rue Rogier, 19 à Schaerbeek

Cette maison appartient aussi à l'école Sainte Marie la Sagesse et les études ont commencé en même temps que celles du numéro 15 de la rue Seutin. Mais vu le temps nécessaire pour obtenir le départ des locataires, ce projet a été arrêté pendant plus d'un an. Les problèmes sont actuellement résolus, les études ont repris sans tarder et les travaux devraient pouvoir commencer vers le milieu de cette année.

Après rénovation, cette maison abritera trois appartements de deux chambres.

Coût total estimé de la rénovation* : 440.000 €

(* Pour tous les projets, ce montant inclut le coût des travaux, les honoraires des architectes, ingénieurs et autres spécialistes, les frais de notaire et la TVA).

Rue Louis Hap 83 à Etterbeek



Cette belle et grande maison dont l'arrière donne sur un parc, nous a été confiée par l'AOP Ste-Gertrude. Nous comptons y réaliser deux duplex de trois chambres et un appartement d'une chambre.

Les études ont commencé au début de cette année mais, malheureusement la procédure de délivrance du permis d'urbanisme a pris un retard considérable puisque la réunion de concertation n'a eu lieu qu'en novembre dernier.

Les plans modifiés ont été remis à la commune en décembre et le permis a enfin été accordé le 7 janvier 2016. Nous espérons commencer les travaux en mai 2016.

Au vu du retard pris par ce projet nous avons signé un accord d'occupation précaire avec un groupe de réfugiés afghans. Ceux-ci occupent la maison depuis la mi-octobre et y resteront jusqu'à fin avril 2016.

Coût total estimé de la rénovation* : 498.000 €

Rue d'Anethan 15-17 à Schaerbeek



Il s'agit d'un double immeuble appartenant à l'Institut Technique Supérieur Cardinal Mercier. Celui-ci nous avait déjà confié la rénovation de deux autres maisons dans le même quartier.

Le rez-de-chaussée est occupé par leur école de mécanique et le premier étage est loué à l'Oeuvre Nationale de l'Enfance (ONE).

Notre projet consiste en l'aménagement d'un appartement de quatre chambres au deuxième étage. La demande de permis d'Urbanisme a été introduite et nous avons reçu en décembre l'avis de "dossier complet".

Les prévisions de début des travaux nous mènent vers le second semestre de 2016.

Coût total estimé de la rénovation : 265.000 €

Projets en prospection et à l'étude en 2015

Au cours de l'année, nous avons visité 10 immeubles dont 5 ont évolué en projets.

En les classant par type de propriétaire, les administrations communales viennent en tête avec :

- 3 immeubles à Schaerbeek dont 1 ne rencontrait pas nos critères et 2 pour lesquels nous attendons une réponse à nos propositions ;
- 2 immeubles à Forest dont un projet en bonne voie (Van Haelen), l'autre ayant reçu pour le moment une affectation non résidentielle ;
- 1 immeuble à Molenbeek (Quatre-Vents).

Ensuite, les propriétaires privés :

- 1 immeuble à appartements à Schaerbeek (Huart Hamoir),
- 1 immeuble important avec rez commercial à Anderlecht (chée. Mons),
- 2 maisons chaussée de Ninove, mais l'une était en trop mauvais état et le propriétaire de l'autre s'est désisté après 2 mois.

Enfin, une paroisse pour

- 1 maison à Auderghem assez complexe à rénover et pour laquelle nous avons demandé à un architecte une étude de faisabilité. Au terme de celle-ci, le propriétaire n'a pas poursuivi et nous a remboursé les frais de l'étude.

Des années précédentes, il reste 2 projets encore à l'examen : Dekens et Itterbeek visités respectivement en décembre 2013 et novembre 2014 (voir 1 et 6 ci-dessous). Quant à la rue Clesse visitée en février 2014, la lettre d'intention signée en juin 2014 est restée sans suite concrète de la part du propriétaire et nous considérons ce projet comme perdu.

Pour les trois premiers immeubles ci-dessous, les conventions de mise à disposition n'ont pas encore été signées mais comme nous avons la garantie d'un accord, nous sommes déjà bien avancés dans l'étude de ces projets.

Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

Ces bâtiments sont propriété de la commune d'Anderlecht, tout comme leur voisin du 179 que nous avons inauguré en septembre 2014. Au cours de la rénovation, le toit de la maison voisine s'est effondré et nous avons immédiatement manifesté notre intérêt auprès de la commune pour acquérir tout l'ensemble bâti, composé d'une maison en ruine à front de rue et d'un bâtiment semi industriel sur 4 niveaux à l'arrière.

Après la visite approfondie de notre conseil en novembre 2014 et sur base d'expertises demandées par les deux parties, la Fondation Pro-Renovassistance a fait une offre d'achat en février 2015 approuvée le 26 mars par le Conseil Communal. Au terme du délai de rigueur laissé à l'autorité de tutelle, nous avons reçu l'accord de la commune et versé un acompte.

Les plans prévoient que la maison avant sera transformée en une belle maison unifamiliale de 5 chambres tandis que le bâtiment arrière comprendra sur chacun des 4 niveaux un appartement de 2 chambres. Nous introduirons la demande de permis d'urbanisme dès que la commune aura les résultats de l'analyse de sol établissant l'absence de pollution.

Avenue Huart Hamoir 124 à Schaerbeek

Nous avons la chance de collaborer avec des propriétaires qui sont convaincus par notre démarche sociale et ont accepté de cofinancer les travaux pour réduire la durée du bail à 25 ans. En novembre, une lettre d'intention a été signée nous avons opté pour la création de deux appartements de deux chambres au 2° et 3° étages ainsi qu'un duplex au 1° avec une troisième chambre à la place du studio du rez.

La signature du bail est prévue pour le mois de février. Une réunion avec un bureau spécialisé en économie d'énergie, a permis de clarifier la situation par rapport aux nouvelles réglementations en matière d'isolation et d'économie d'énergie en vigueur à partir de 2016. La demande de permis d'urbanisme a déjà été introduite en novembre et normalement les travaux devraient pouvoir commencer vers septembre 2016. D'ici là, nous pourrions héberger des réfugiés dans le studio et dans 2 des 3 appartements.

Rue des Quatre-Vents 25 & 25b à Molenbeek-Saint-Jean

La commune de Molenbeek a lancé début février un appel à projet pour la rénovation de deux maisons et d'un grand jardin avec accès via une porte cochère. Notre proposition a été retenue et envisage l'aménagement de 6 appartements, auxquels s'ajoute la création d'un jardin potager de quartier.

Les formalités d'acquisition par la Fondation Pro Renovassistance sont en cours et un acompte a été payé. Mais la commune devra probablement faire procéder à des contrôles pour s'assurer de l'absence de pollution du sol. Nous attendons plus de précisions à ce sujet.

Nous avons ensuite répondu à un appel à projet de la ministre Frémault pour la création de logements intergénérationnels au sein de cet habitat et notre dossier a été retenu.

Boulevard Van Haelen 54 à Forest

En mars 2015, la commune dont nous avons déjà rénové un immeuble rue Berthelot en 2003, nous a contacté pour prendre en charge une maison de maître servant jadis de bibliothèque et actuellement « squattée ». Après notre visite du 18 mai, nous leur avons suggéré d'envisager un projet global avec le terrain voisin (la maison ayant été démolie) mais ils souhaitent dissocier le sort des 2 parcelles. Cela nous rend la tâche plus difficile car la maison à rénover déborde à l'arrière sur le terrain voisin et nous devons recréer un mitoyen rectiligne et rajouter un niveau à l'arrière. Pour compenser ce surcoût, une emphytéose de 40 ans pourra nous être accordée. Le projet soutenu par l'administration a été approuvé par le conseil communal de fin janvier 2016 mais doit encore l'être par l'autorité de tutelle.

Notre plan prévoit l'aménagement de 3 appartements avec 1, 2 et 3 chambres.

Chaussée de Mons à Anderlecht

Ce grand immeuble assez délabré nous est proposé par une indivision familiale et a été visité en janvier. Plusieurs propositions chiffrées ont déjà été présentées mais avant de poursuivre, nous souhaitons obtenir l'accord des propriétaires sur 3 conditions importantes :

- le rez sous bail commercial devra être libéré pendant la majeure partie de la durée du chantier,
- la façade de cet immeuble est ornée de nombreuses moulures et boiseries et nous demandons qu'une pré-étude soit faite par un architecte pour connaître la position de l'urbanisme quant à l'obligation de rénover ou non à l'identique et chiffrer le surcoût qui en résultera.

- comme le coût de la réalisation de 5 appartements (10 chambres) nécessite, pour être amorti, une durée de mise à disposition dépassant le maximum admissible de 30 ans, une participation financière significative des propriétaires sera nécessaire.

Rue Dekens à Etterbeek

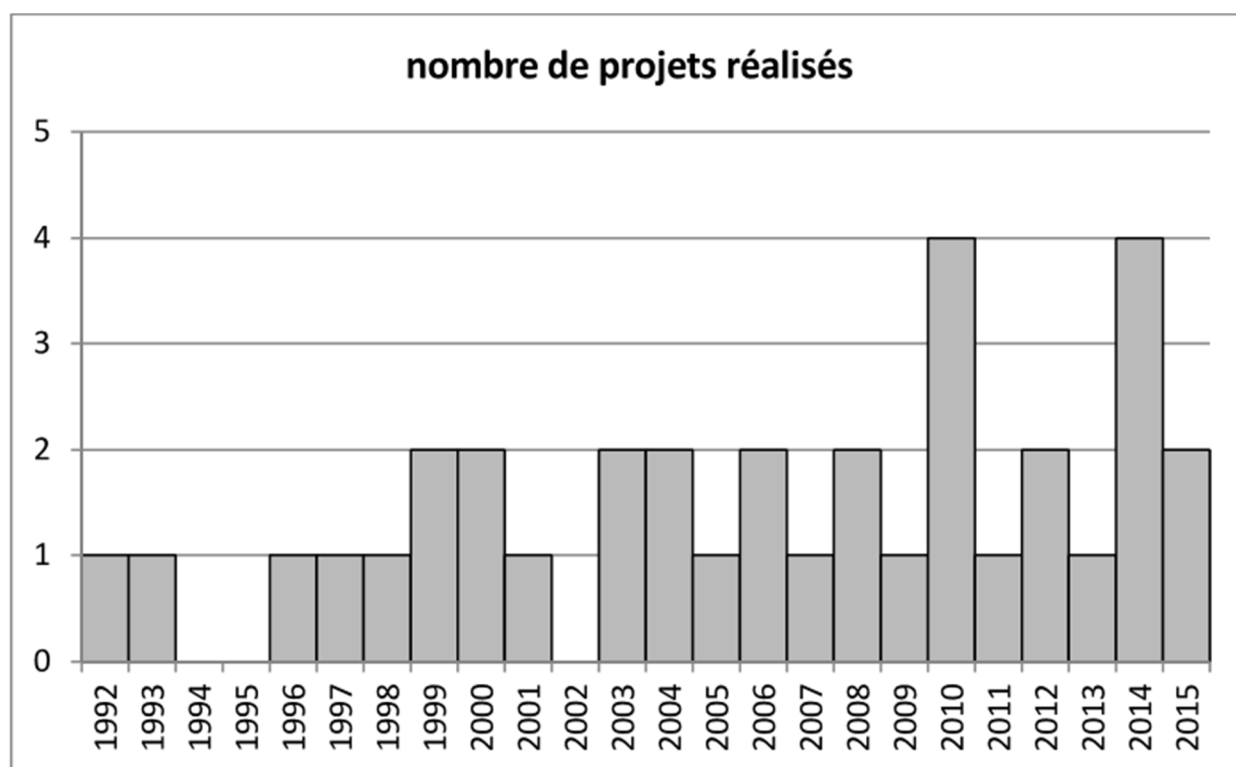
Cette maison appartient à une fabrique d'église. Nous l'avons visitée fin 2013 et rentré une proposition début 2014 pour y aménager trois appartements de une, trois et quatre chambres. La fabrique bénéficiant de fonds publics, devait lancer un appel d'offre avec cahier des charges, procédure aussi lourde que longue clôturée seulement en juillet 2015.

Notre offre a été acceptée en décembre 2015 mais le projet doit encore obtenir l'autorisation de l'Archevêché – et ensuite celle de la Région – et à ces niveaux, les discussions sont extrêmement longues. Il nous est donc difficile actuellement de faire un pronostic sur les chances de réussite de ce dossier et à fortiori sur son délai.

Conclusion

L'année 2015 se révèle être un très bon cru avec un taux de réussite de 30 % des projets soumis, voire même de 40 % si le projet de la chaussée de Mons se réalise.

Par contre, ce qui se confirme davantage au fil des ans, c'est l'augmentation du délai entre le premier contact et la signature d'une convention qui tourne maintenant autour de 15 mois. C'est toute la complexité de cet avancement que nous avons voulu mettre en évidence en détaillant davantage que dans les rapports précédents. Comme énoncé ci-avant, il faut encore ajouter une moyenne de 2 ans avant l'occupation effective pour obtenir le permis et les primes et réaliser les travaux.



Gestion locative

Bilan social

Au 31 décembre 2015, les 105 logements créés par RENOVASSISTANCE et occupés par des locataires se répartissent comme suit :

- 103 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 Baudouin¹.

En 2015, aucun nouveau mandat n'a été confié à une AIS. Les 3 logements rue Eeckhoud à Schaerbeek et les 4 logements situés au 15 de la rue Seutin à Schaerbeek ont été mis en location par « Logement pour Tous » respectivement en mars et décembre 2015n les mandats ayant été signés en 2014.

Au 31 décembre 2015, les logements confiés à une AIS sont occupés par un total de 104 familles soit : 1 couple sans enfant, 22 isolés dont 15 femmes et 7 hommes, 36 femmes seules avec enfants, 8 hommes seuls avec enfant(s), 34 couples avec enfant(s) et 3 fratries. Au total, 308 personnes dont 169 enfants.

Le loyer moyen pour un appartement une chambre est de 413 €, pour un appartement de deux chambres 486 €, pour un appartement de 3 chambres 558 € et pour un appartement de 4 chambres 613 €. Les locataires disposent toujours au départ de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social. Tant que cette condition reste satisfaite, ils bénéficient d'une réduction de loyer.

Les ménages tirent leurs ressources à 17 % du travail, 40 % du chômage, 32 % du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 11 % d'une pension, d'une allocation de handicapé ou d'autres ressources.

La part des locataires qui tirent leurs revenus du travail est en diminution par rapport à l'année précédente et se retrouve, avec un peu plus de 17%, au niveau de 2013. Cette variation est faible tout comme la part des locataires qui bénéficient du chômage ou d'une allocation d'intégration qui sont en hausse respectivement de 3 % et 2 % par rapport à 2014. Ces chiffres traduisent toujours la précarité des revenus dont bénéficient nos locataires. Leur relative stabilité peut s'expliquer par le départ des locataires disposant de revenus du travail et leur remplacement par des locataires disposant de revenus de remplacement.

Départs et mutations en 2015

Durant l'année 2015, 12 appartements se sont libérés contre 9 en 2014 et 6 en 2012 et 2013. Deux locataires, entrés dans un logement dans le cadre d'une convention de transit, ont bénéficié de ce que nous appelons un glissement vers un bail classique de résidence principale. C'est une nouveauté dans le cadre de la collaboration entre « Logement pour Tous » et l'asbl Convivium qui accompagne des primo-arrivants réfugiés et demandeurs d'asile recevables dans leur installation en Belgique.

Les départs représentent 11,5 % du parc de logement, et le tableau ci-dessous en reprend les raisons.

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 de ce rapport.

Motivation de la libération du logement & glissement	2012		2013		2014		2015	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Acquisition de leur propre logement	0	0,0%	1	16,7%	0	0,0%	1	8,3%
Location sur le marché privé (renon par locataire)	2	33,3%	2	33,3%	1	11,1%	4	33,3%
Location sur marché privé (renon par l'AIS)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	8,3%
Location d'un logement social	1	16,7%	1	16,7%	0	0,0%	2	16,7%
Mutation vers un logement adapté	2	33,3%	0	0,0%	3	33,3%	1	8,3%
Fin d'occupation d'un logement de transit	0	0,0%	2	33,3%	2	22,2%	3	25,0%
Départ à la cloche de bois	0	0,0%	0	0,0%	1	11,1%	0	0,0%
Décès	1	16,7%	0	0,0%	2	22,2%	0	0,0%
TOTAL des départs	6	100,0%	6	100,0%	9	100,0%	12	100,0%
Glissement (Transit vers un bail classique)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	16,7%

Réunions de locataires – Education au logement

Cinq réunions de locataires ont été organisées en 2015 dans les immeubles Quai au Foin, rue de Hollande, Parvis Notre-Dame, rue Seutin 13 et rue Vandeweyer. Les questions abordées lors de ces réunions concernent les problèmes généraux d'occupation de l'immeuble : entretien des communs, relations de voisinage, tri des déchets, sécurité-techno-prévention, mise en place d'un règlement d'ordre intérieur etc.

En 2015, Logement pour Tous a également visité 44 locataires dans 18 immeubles différents.

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 leur est remise. 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 adresse utiles.

L'objectif est ensuite de réaliser une visite annuelle auprès de chaque locataire. Mais avec 4 gestionnaires locatifs pour plus de 400 locataires, les visites réalisées concernent essentiellement les locataires les plus problématiques et visent à mieux appréhender la bonne occupation de leur logement et d'organiser, si nécessaire et souhaité, un accompagnement. Les problèmes d'occupation constatés notamment à la rue Vandeweyer en 2015 ont montré l'importance de ces visites régulières.

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, cafards, souris ..),
- suivi des décomptes des charges notamment au niveau de la consommation d'eau,
- suivi des consommations d'énergie (gaz et électricité pour les logements dotés d'un système de chauffage individuel et électricité, chauffage et eau chaude sanitaire pour les logements doté d'un chauffage collectif).

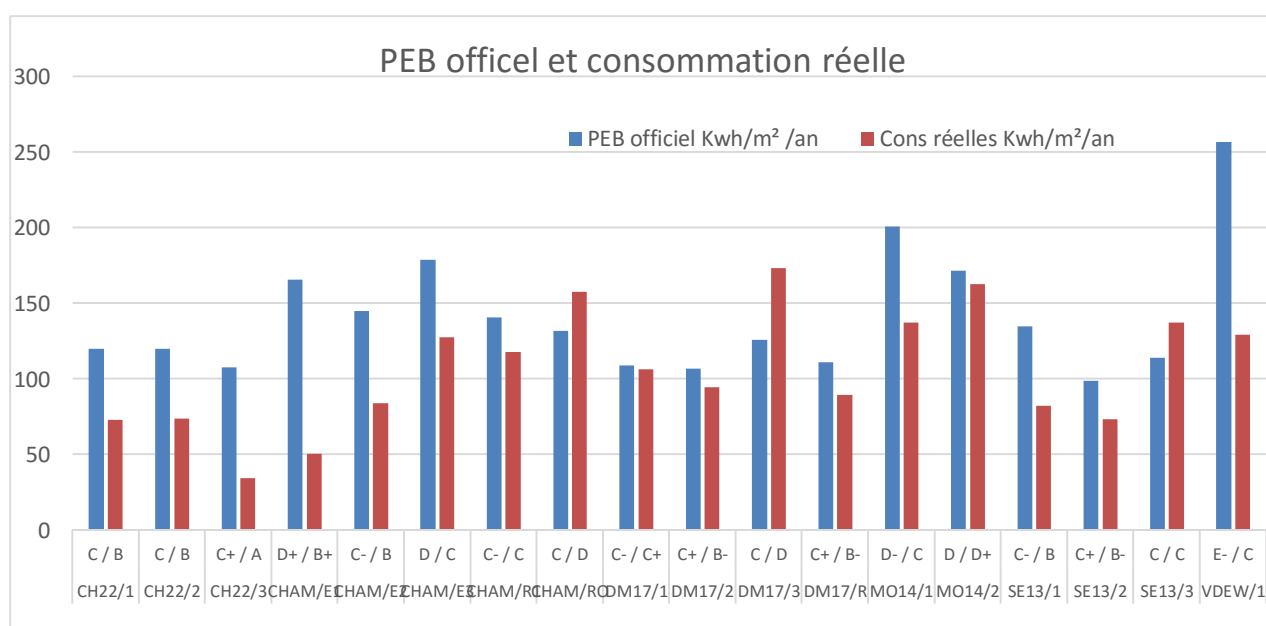
Cependant, en 2015, cette personne par ailleurs en charge des états des lieux d'entrée et de sortie, a dû suppléer aux absences pour maladie du gestionnaire technique. En conséquence très peu de suivis individuels ont pu être réalisés et aucun ne concernait un locataire de RENOVASSISTANCE.

Performance énergétique des logements

Depuis 2012, RENOVA ASSISTANCE est particulièrement attentif à la haute performance énergétique des bâtiments qu'elle rénove. Le standard « basse énergie » est visé dans la majorité des cas et correspond au niveau B de l'échelle PEB officielle. Cette politique sera probablement encore renforcée dans les années à venir suite aux obligations légales. Il est important d'évaluer ces investissements en vérifiant l'impact de ceux-ci sur la consommation et les frais d'énergie des locataires. A cette fin Logement pour Tous a réalisé une analyse systématique des consommations sur les logements rénovés depuis 2012. Les consommations réelles de 42 logements rénovés entre 2009 et 2013 dont 26 de RENOVA ASSISTANCE ont été relevées.

Nous présentons ci-dessous les données sous formes de graphique. Les résultats sont encourageants. Sur les 26 logements de RENOVA ASSISTANCE observés, nous disposons du PEB officiel de 18 logements, et 15 d'entre eux (soit 83 %) présentent une consommation réelle inférieure à celle du PEB officiel. Les différences peuvent être très significatives comme on peut le constater rue Vandeweyer ou rue des Chartreux, ainsi que dans deux appartements à la rue Chambéry. Ainsi, pour 44% des logements observés, la consommation est inférieure de 30% à 39 % du PEB.

Ces résultats doivent toutefois être nuancés car ils peuvent refléter des comportements différents de nos locataires qui peuvent avoir des exigences de température ou des conditions d'occupation de leur logement différentes. Ainsi, les familles dont tous les membres ont une occupation à l'extérieur en journée chaufferont moins que celles dont un ou des membres restent à la maison. Il faut aussi tenir compte de la durée des observations qui varie de 1 an pour le 13 rue Seutin à près de 5 ans pour la rue Vandeweyer.



Comptes annuels

Les tableaux sont donnés en annexe page 34 et suivantes

Bilan : Actif

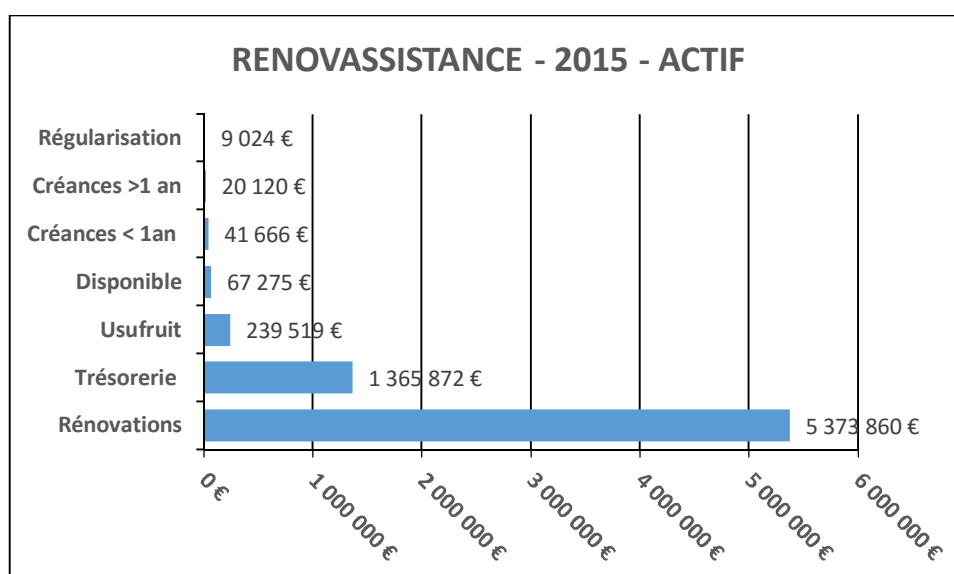
Les investissements dans les chantiers de rénovation ont été de 0.6M € (0,6 millions d'euros) en 2015 contre 1,14M € en 2014, 1,03M € en 2013 et 1,00M € en 2012. En effet, malgré nos efforts, aucun chantier n'a pu être démarré en 2015, mais nous prévoyons un rattrapage important en 2016 et 2017.

La propriétaire de la rue d'Anderlecht 36 a demandé à mettre fin anticipativement au bail. Les travaux et primes relatifs à cet immeuble étant quasi entièrement amortis, l'impact bilantaire net est réduit.

Le montant des primes à recevoir est nettement moins élevé qu'en 2014. Tous les chantiers sont terminés, la majorité des primes est perçues, et les nouveaux projets débiteront seulement dans le courant de 2016.

Les placements de trésorerie (1,36M €) ont fortement augmenté (1,03M € en 2014). Les raisons principales,

- le report du chantier de la rue Rogier 19, prévu en 2015, mais réalisé seulement en 2016,
- l'augmentation du montant total des prêts (rubrique 174 du bilan) de 4,21 M E en 2014 à 4,41M € en 2015.



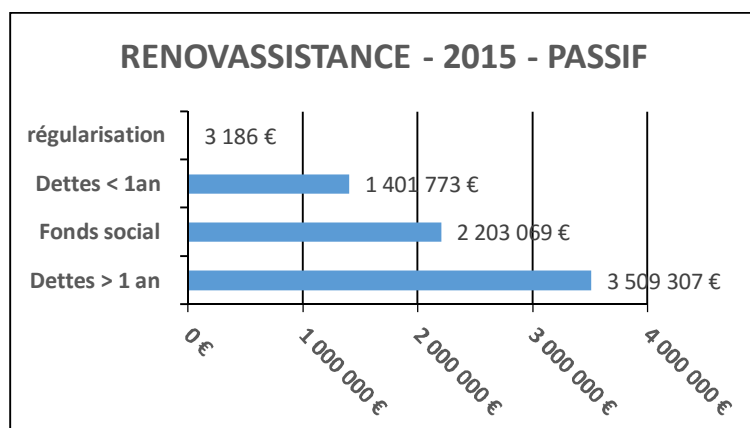
Bilan : Passif

Le fonds affecté (compte 132200) pour entretien extraordinaire a été augmenté pour suivre la règle d'évaluation : il est égal au budget de deux années d'entretien normal (valeur de reconstruction * 0,07 % * 2)

Le résultat de l'exercice (42.546€) a été favorablement affecté principalement par

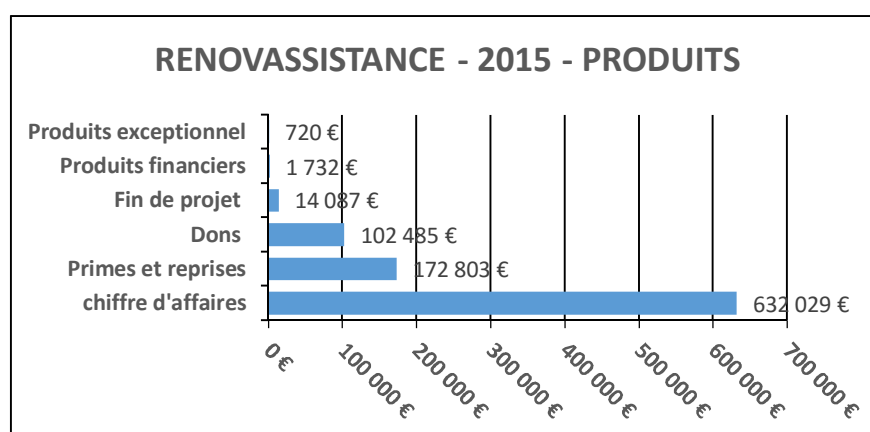
- compte 741110 – plus-value pour fin de projet avant terme (14.000 €),
- compte 732200 – la transformation d'un prêt en don (74.600 €),
- compte 732410 – don Nif Trust (25.000 €),
- compte 610200 – charges pour entretien d'immeubles inférieures aux prévisions (79.000 € <> 119.000 €).

L'indice santé est reparti à la hausse en 2015 (169,35€ <> 166,32 fin 2014), et la provision pour index à payer (compte 179100) a donc augmenté (433.000 € <> 378.000 € en 2014)



Résultat : produits

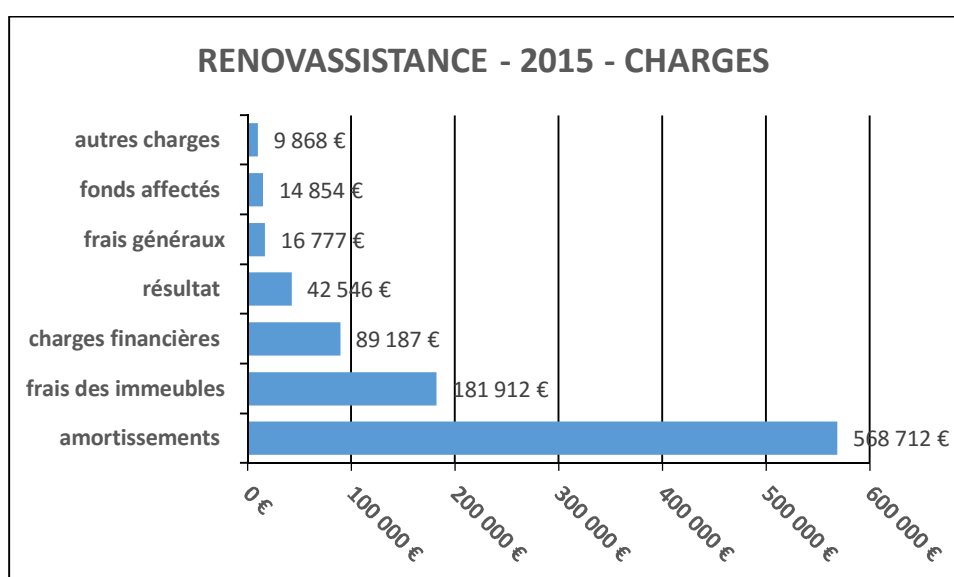
- compte 732200 – prêt de 76.400 € transformé en don,
- compte 732410 – aide de 25.000 € par un fonds privé qui nous soutient depuis plusieurs années, utilisée pour aménager le rez du 15 rue Seutin à destination d'une personne à mobilité réduite,
- compte 732450 – don de 1.000 € reçu de Immosolidarity qui termine ainsi son activité,
- compte 736200 – amortissement des primes reçues par immeuble (primes rénovation, énergie et façades),
- compte 741110 – la résiliation anticipée du bail du 36 rue d'Anderlecht a impliqué des travaux de remise en état plus élevés que prévu, ce qui explique la différence entre le budget et le réalisé (20.000 € <> 14.000 €).



Résultat : charges

- compte 610200 – charges pour entretien d'immeubles inférieures aux prévisions (79.000 € <> 119.000 €),
- compte 615100 – honoraires d'architectes : il s'agit de de 2 projets abandonnés pour lesquels des frais d'études avaient été exposés. Les frais d'un de ces projets ont été remboursés (compte 703000 – charges remboursées),

- compte 630200 – amortissement des rénovations,
- compte 650020 – intérêts + précomptes payés sur prêts remboursés (33.310 €) : l'estimation budgétaire (40.000€) de ce poste est aléatoire car il est impossible de prévoir les prêts pour lesquels un remboursement pourrait être demandé. L'impact comptable est cependant négligeable puisque les intérêts des prêts concernés sont déduits de la provision (compte 179100),
- compte 650030 – L'indice santé est reparti à la hausse en 2015 (169,35€ <> 166,32 fin 2014), et la provision pour index à payer a donc dû être augmentée,
- compte 691000 – augmentation de la provision pour entretien (14.000€) inférieure au budget 2015 (30.000€). Cette provision dépend des bâtiments rénovés mais aussi de l'évolution de l'ABEX (indice du prix de la construction). Cet indice a stagné en 2015 (744 <> 745 en 2014).



Remarque

Les autres postes de produits et charges correspondent au budget soumis à l'approbation de l'assemblée générale en mars 2015.

Trésorerie et perspectives financières

Budget comptable

Le budget comptable a pour objectif de déterminer quel sera le résultat de l'année suivante. Il tient compte :

- de situations comptables connues. C'est le cas des amortissements dont la seule variable est la date à laquelle les nouveaux immeubles seront mis en location.
- de réalités connues pondérées par des estimations. Les loyers perçus, les assurances et les précomptes immobiliers tiennent compte de situations connues. Leur augmentation peut être estimée avec une fiabilité relative d'après les prévisions du bureau du plan (indice santé).
- des années précédentes. C'est le cas des frais de fonctionnement qui ne subissent généralement pas de variations importantes d'une année à l'autre
- de postes tout à fait aléatoires pour lesquels la seule règle possible est celle de la prudence. Cela concerne notamment les frais pour entretien d'immeubles que nous maintenons à 120.000 € et la variation du montant global des prêts que nous prévoyons nulle bien que l'expérience montre qu'elle est souvent positive.

Il faut prendre en compte le fait que de petites variations peuvent avoir des conséquences importantes. Un pour cent de variation de l'indice santé, entraîne automatiquement une augmentation de plus de 40.000 € de la provision pour index à payer.

Le budget comptable que nous soumettons à votre approbation a été établi en tenant compte de ces différentes remarques.

Budget de trésorerie

Il est important de déterminer si, dans les 12 mois à venir, les prévisions de trésorerie permettront de faire face aux factures à payer.

Le budget de trésorerie a pour base

- le budget comptable dont il élimine toutes les opérations qui n'ont aucun impact immédiat sur les finances (amortissements, provisions),
- l'estimation des mouvements purement financiers non budgétés en comptes de résultats (primes diverses, paiements pour les nouvelles rénovations, ...).

La prudence nous recommande de considérer comme nul le mouvement des prêts, bien que depuis des années le solde soit positif

Fin 2015 la situation de la trésorerie est de 1,43M € alors que le budget prévoyait 0,38M €.

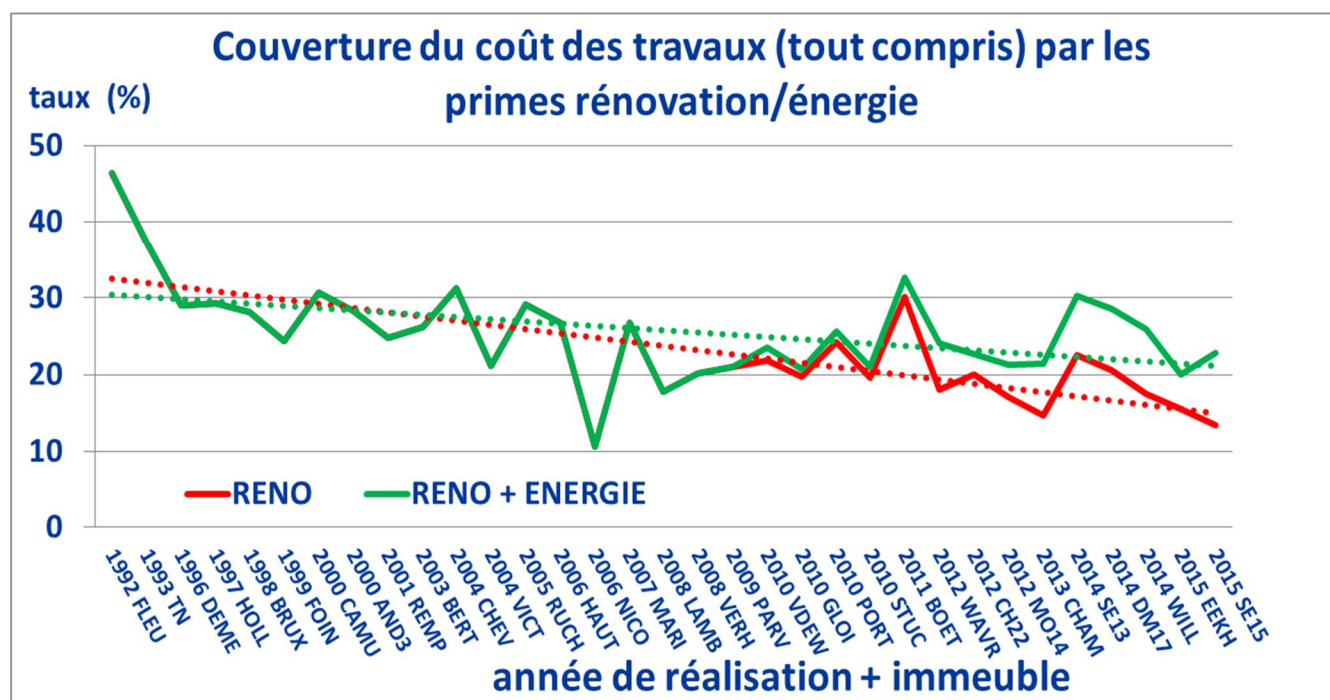
Cette différence très importante est due

- au report en 2016 du chantier av Rogier 19
- au prêt initialement envisagé à la Fondation Pro Renovassistance pour lui permettre d'acquérir un immeuble. Ce prêt de 200.000 € ne sera finalement pas nécessaire
- à la variation financière positive des prêts reçus (+ 270.000 €)

Le budget présenté montre qu'il n'y aura aucun problème pour faire face aux dépenses de l'année 2016.

Une estimation à deux ans montre que, dans le courant de l'année 2017, il sera nécessaire de trouver de nouveaux moyens financiers pour répondre aux dépenses engendrées par les rénovations envisagées actuellement.

Cette projection à moyen terme, revue tous les 6 mois, est un bon outil de travail mais présente cependant trop d'incertitudes que pour être jointe au rapport.



Relations extérieures

Fondation Pro Renovassitance

A chaque séance du conseil d'administration de l'asbl, il est fait écho de l'activité de la Fondation Pro Renovassitance et le rapport d'activité de la Fondation est joint en annexe. Certaines décisions se prennent en étroite collaboration entre les deux CA, comme par exemple toutes celles qui touchent à la vente ou l'achat de maisons et à la rénovation de celles-ci.

Investissement immobilier social - Habitat & Humanisme

Une demande qui revient périodiquement de la part de nos membres est de les aider à acquérir un bien qu'ils pourront ensuite faire rénover par l'asbl et puis le confier à une AIS. Nous n'avons jamais répondu directement à ce type de demande car le risque est trop grand de les décevoir. Le bien que nous conseillons d'acheter peut s'avérer moins bon que prévu, les frais de rénovation plus élevés, les primes moins généreuses, etc. Nous pouvons bien faire de la promotion immobilière sociale en prenant les risques pour nous, mais il est clair que certaines opérations s'avèrent plus « réussies » que d'autres sur le plan financier, même si toutes répondent à notre objectif social.

Par ailleurs, des investisseurs institutionnels (fonds de pension, assurances,...) cherchent également à placer une partie de leurs fonds dans l'immobilier et particulièrement dans l'immobilier social. Le faible rendement de ces investissements est compensé par la sécurité, par l'espoir de la plus-value immobilière et enfin par l'image sociale qu'ils procurent vis-à-vis de leurs clients.

Nous avons pris plusieurs contacts avec des conseillers en placements mais il est apparu que RENOVASSISTANCE ne pourra pas leur offrir ce qu'ils attendent. Par contre, Habitat & Humanisme (H&H) est beaucoup mieux outillé pour le faire, et nous avons donc décidé de collaborer avec elle dans ce domaine d'activité.

H&H a lancé la construction d'un immeuble de 9 logements passifs sur le terrain d'un contrat de quartier rue Leclercq à Forest. Tous ces logements seront achetés par des sympathisants de RENOVASSISTANCE et mis en location via Logement pour Tous. Le projet a démarré en 2014 et les appartements seront mis en location à la fin de 2016. D'autres projets de plus grande envergure sont en cours d'élaboration chez H&H.

Community Land Trust Bruxelles (CLTB) - soutien des projets

Un membre du CA de l'asbl et de la fondation participe également au CA du CLTB, ce qui permet de créer à l'occasion des synergies intéressantes. Ainsi, le projet de rénovation du boulevard Van Haelen à Forest (décrit plus haut) sera peut-être jumelé avec un projet d'une construction neuve sur le terrain voisin, à l'initiative du CLTB.

Plusieurs de nos locataires souhaitent devenir propriétaires de leur logement et font partie de l'Assemblée Générale ou sont inscrits pour devenir propriétaires dans un des projets du CLTB.

Réseau Financement Alternatif (RFA)

Fin 2015, notre asbl a participé au « Village » annuel organisé par le RFA et a pu ainsi exposer une nouvelle fois ses réalisations et les contrats de prêts indexés qu'elle propose pour les financer.

Nif Trust (association philanthropique)

Nif Trust nous a encore soutenu en 2015 pour l'aménagement PMR de l'appartement du rez au 15 rue Seutin. Nous sommes en pourparlers pour un soutien sur des projets encore plus importants en 2016.

Medias

Une séquence du Journal Télévisé de la RTBF du 7 juin 2015 à 13 h a été consacrée à Renovassistance. Notre action a été présentée au travers d'interviews d'administrateurs et de locataires, en visitant un bien à rénover ainsi qu'un appartement occupé après rénovation.

Contrats de Quartier

Des contacts ont eu lieu avec les responsables de différents contrats de quartier, notamment à Anderlecht, Molenbeek, Saint-Gilles et Schaerbeek, afin de rappeler l'action de l'asbl et son intérêt pour les opérations de l'ex-volet 2 (acquisition à très bas prix et réalisation de logements conventionnés). Nous serons en principe informés des appels à candidatures pour ces opérations.

Actions diverses

- 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.

L'ordre du jour accompagnant la convocation est envoyé dix jours avant la prochaine séance. Il est complété la veille avec les dernières informations disponibles sur les différents points en cours.

La composition du CA a été ajoutée sur le site.

Réalisations

Les **textes types** pour les **baux** de mise à disposition des immeubles sont actualisés ou améliorés à chaque occasion.

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

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.

Le **document technique** transmis aux architectes avec nos exigences en matière d'aménagement, de travaux et de matériaux a été amélioré. Il a été dédoublé par un document similaire (**guide technique de conception et de finition**) remis aux propriétaires qui envisagent de nous confier un bien pour une rénovation lourde. Ceux-ci sont donc informés des standards de qualité que nous allons appliquer à leur bien en cas de signature d'une convention de mise à disposition de longue durée. Ce document est également joint aux appels publics de vente ou de concession de travaux par les administrations publiques ou les fabriques d'église.

Un nouvel outil de gestion a également été créé. Il s'agit d'un **tableau des prospections** qui reprend tous les projets qui nous sont proposés et qui ont été visités. Il reprend les dates des différents contacts jusqu'à celle comprise de la signature de l'acquisition d'un bien ou d'un bail de mise à disposition de longue durée. Il reprend aussi la date de la fermeture du dossier en cas d'échec des négociations avec le propriétaire. Ce tableau précède celui des réalisations établi en 2014 et qui reprend les étapes depuis la signature de l'acte jusqu'à la réception définitive et la liquidation des dernières primes.

Il est apparu important de définir les **conditions minimales au point de vue éthique** auxquelles les entrepreneurs doivent répondre à la remise des offres et tout au long du chantier afin de lutter au mieux contre les dérives des travaux « au noir » ou avec des « faux » indépendants. De plus nous avons ajouté **des clauses sociales** qui peuvent être déterminantes (outre les prix et délais) dans le choix de l'entreprise retenue. A cet effet de nombreux contacts préliminaires ont eu lieu tant avec des entrepreneurs qu'avec la Solidarité des Alternatives Wallonnes et Bruxelloises (SAW-B).

L'attention de Logement Pour Tous (LPT) a été attirée sur le **suivi des locataires** pour le respect des biens mis à leur disposition et pour la gestion efficace des investissements économes en énergie.

La **procédure de gestion des compteurs** entre la signature de l'acte et l'arrivée des premiers locataires a été améliorée.

Un collectif de réfugiés afghans sans papiers a demandé de pouvoir occuper un bâtiment en projet, entre le moment de la signature du bail et le début de chantier. Vu l'énorme crise de **logement des réfugiés** et le but

social de notre asbl, il a été décidé de répondre favorablement à cette demande. Nous avons donc conclu une convention d'occupation temporaire à titre précaire d'un immeuble en état habitable du 15 octobre 2015 au 1^{er} mai 2016. Cette convention est signée également par une association de fait, garante de la bonne fin de cette occupation. Les frais des consommations sont à charge du collectif. Le nombre d'habitants ne pourra dépasser 20 personnes. Après 3 mois d'occupation, on a pu constater que tout se passait bien tant dans le quartier que par rapport à l'entretien du bien mis à leur disposition.

La CA a pris acte que le **Précompte Mobilier** (PM) sur les prêts passera de 25 à 27% à charge des prêteurs et que le **Précompte Immobilier**, à charge de RENOVASSISTANCE, est revu à la hausse en Région de Bruxelles Capitale (RBC).

Les contacts avec la **Cellule des Logements Inoccupés** de la Région de Bruxelles Capitale, amorcés en mai 2015 avec la Fondation en présence de la Présidente d'honneur la princesse Claire, se poursuivent. Malheureusement ils ne débouchent pas encore sur des contacts avec des propriétaires mis en demeure de rénover leur bien pour les remettre en location.

Questions institutionnelles

Membres effectifs

Michel **Billiet**, architecte récemment retraité, suivra nos réunions du Conseil d'administration comme observateur en vue de devenir éventuellement bénévole ou administrateur. Qu'il soit ici vivement remercié de l'intérêt qu'il porte pour nos activités. Le CA propose à l'AG de l'accepter comme membre effectif.

Conseil d'administration

Le conseil d'administration a pris acte de la démission de Philippe Dohet comme administrateur.

Il se compose 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

Dupuis Pierre,

Etienne Philippe,

Simons-Waucquez Eliane,

Vandeputte Ludovic,

Waucquez Emmanuel

viennent à échéance à l'assemblée générale de 2016. Ils se représentent à vos suffrages pour un nouveau mandat qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale 2018 appelée à examiner le rapport d'activité annuel du conseil d'administration pour l'exercice 2017.

Représentation de l'asbl au CA de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Robert de Bauw est décédé au cours de l'année 2015. Qu'il soit ici remercié pour tout ce qu'il a apporté comme past-président de l'asbl et comme administrateur de la fondation à la création de laquelle il a œuvré avec compétence et énergie. Il est proposé à l'assemblée générale que son mandat soit repris par Nicole Bivort, membre effective de l'asbl depuis de nombreuses années.

Siège de l'asbl

Il est proposé à l'Assemblée Générale que le siège anciennement au domicile de Bernard Cassiers soit déplacé au siège de la Fondation et de l' AIS « Logement pour tous », 34/36 rue du Chimiste à 1070 Bruxelles.

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**, a été désigné par l'assemblée générale de 2015 pour 3 ans et son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale de 2018. Cette mission a été remplie avec beaucoup de compétence, de finesse et de qualité. La présentation très claire des comptes de résultat à nos assemblées générales fut appréciée par tous.

ANNEXES

Liste des logements réalisés au 31/12/2015	28
Liste des logements en projet au 31/12/2015	29
Liste statistique des réalisations au 31/12/2015	30
Rapport d'activité de la Fondation Pro Renovassistance 2015	31
Bilan : Actif	34
Bilan : Passif	35
Résultat : Charges 2015 et budget 2016	36
Résultat : Produits 2015 et budget 2016	37
Budget de trésorerie	38
Règles d'évaluation	39
Rapport du Réviseur	42

Liste des logements réalisés au 31/12/2015

adresse	anné	M2	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6-7-8	logmts	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
quai au Foin 23-25	1999	971	2	5			1		8	17
rue d'Anderlecht 36	2000	114		1					1	2
rue Camusel 5	2000	66		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 Lambert 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. Gloires Nationales 50	2010	75	1						1	1
rue Portaels 44	2010	326	1	2					3	5
rue Stuckens 19	2010	160				1			1	4
rue Boetendael 103	2011	518		1	3				5	12
rue des Chartreux 22	2012	455		2		1			3	8
chaussée de Mons 1447	2012	240		1	1				2	5
rue de Chambéry 21	2013	526		2	2				5	11
rue Seutin 13	2014	386		2	1				3	7
rue Dr. De Meersman 17	2014	512		2	2				4	10
rue Willemyns 205	2014	190					1		1	5
avenue d'Itterbeek 179	2014	278	1		1				3	5
avenue G. Eekhoud 46	2015	290	2		1				3	5
rue Seutin 15	2015	480	1	2	1				4	8
35 immeubles		13 603	18	34	41	7	6	1	110	276

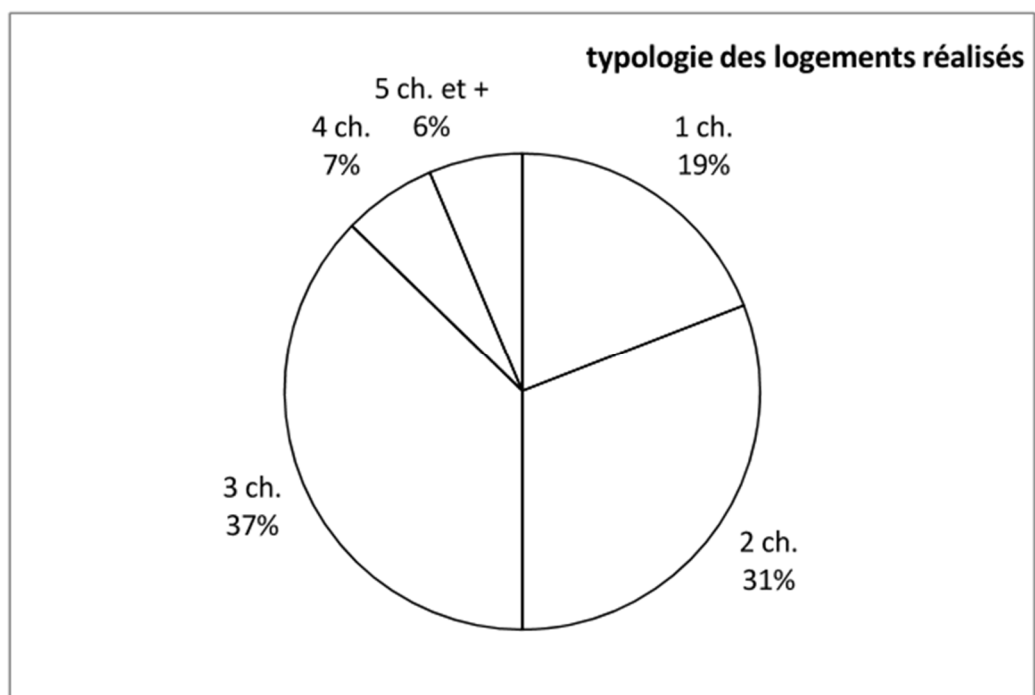
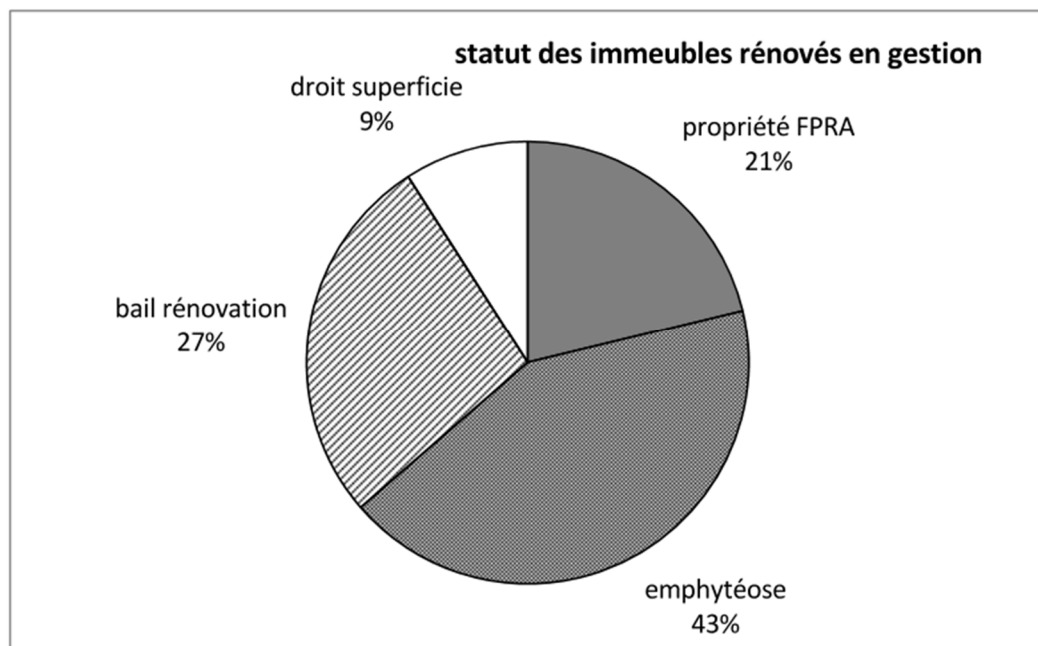
Remarque : le contrat de la rue Marie-Chistine (4 logements) a été arrêté en avril 2013

Le contrat pour la rue d'Anderlecht 36 (1 logement) a été arrêté en décembre 2014.

Liste des logements en projet au 31/12/2015

adresse	M2 brut	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6-8 ch	logmts	chambres
rue d' Anethan 15-17	190					1			1	4
rue Hap 83	378		1		1	1			3	8
Avenue Rogier 19	315			3					3	6
<i>3 immeubles</i>	883,00	0,00	1,00	3,00	1,00	2,00	0,00	0,00	7,00	18,00

Remarques : Ces trois chantiers ne commenceront pas avant mai 2016 et aucun ne sera achevé en 2016.
Seuls les projets pour lesquels une convention de longue durée a été signée sont mentionnés ici



Liste statistique des réalisations au 31/12/2015

décembre 2015

ABEX : 744

adresse	BP ES *	loué en	M2 brut	nb log	AB EX	réno	réno actu	actu /M2 brut	prime reno	prime façade	prime énergie	part prop ou divers	% prime reno	% prime tot
rue des Fleuristes 31	E(49)	1992	982	9	434	420 503 €	720 862 €	734	194 907 €	- €	- €	- €	46%	46%
rue Terre Neuve 153 et 161	E(49)	1993	922	7	456	387 268 €	631 858 €	685	144 636 €	- €	- €	- €	37%	37%
rue De Meersman 28	P	1996	559	5	467	241 110 €	384 123 €	687	70 000 €	- €	- €	145 995 €	29%	29%
rue de Hollande 74	E(30)	1997	485	3	466	221 691 €	353 944 €	730	65 000 €	- €	- €	122 462 €	29%	29%
chaussée de Bruxelles 64	P	1998	253	2	472	104 395 €	164 554 €	650	29 464 €	- €	- €	- €	28%	28%
chaussée de Wavre 602	P	1999	262	1	705	84 655 €	89 338 €	341	15 314 €	- €	5 068 €	- €	18%	24%
quai au Foin 23-25	E(30)	1999	971	8	484	570 951 €	877 660 €	904	139 591 €	- €	- €	- €	24%	24%
rue d'Anderlecht 36	OUT	2000	114	1	511	77 086 €	112 235 €	985	21 829 €	- €	- €	- €	28%	28%
rue Camusel 5	B(18)	2000	66	1	503	48 794 €	72 172 €	1094	15 000 €	- €	- €	- €	31%	31%
rue Rempart des Moines 17	E(30)	2001	522	3	527	292 609 €	413 095 €	791	72 483 €	- €	- €	100 000 €	25%	25%
rue de la Prévoyance 5	P	2003	150	3	540				- €	- €	- €	- €		
rue Berthelot 16	E(27)	2003	295	2	552	181 709 €	244 912 €	830	47 596 €	- €	- €	- €	26%	26%
rue du Chevreuil 2	B(18)	2004	274	3	560	137 263 €	182 364 €	666	43 022 €	- €	- €	- €	31%	31%
rue de la Victoire 104	B(22)	2004	481	3	579	356 893 €	458 598 €	953	75 263 €	- €	- €	- €	21%	21%
rue de la Ruche 26	E(27)	2005	384	3	590	241 481 €	304 512 €	793	70 490 €	- €	- €	- €	29%	29%
rue Haute 245	E(30)	2006	540	3	612	298 005 €	362 281 €	671	79 892 €	- €	- €	- €	27%	27%
rue Saint Nicolas 16	P	2006	133	1	621	131 886 €	158 008 €	1188	14 000 €	- €	- €	- €	11%	11%
rue Marie-Christine 103	OUT	2007	315	4	654	230 893 €	262 667 €	834	61 585 €	- €	- €	- €	27%	27%
boulevard Lambermont 35	E(27)	2008	336	2	665	301 324 €	337 120 €	1003	53 600 €	- €	- €	- €	18%	18%
rue Th. Verhaegen 149	B(20)	2008	353	3	654	398 838 €	453 724 €	1285	80 400 €	- €	- €	30 000 €	20%	20%
Parvis Notre Dame 5	S(25)	2009	320	2	692	323 352 €	347 650 €	1086	68 000 €	- €	- €	- €	21%	21%
rue Vandeweyer 41	B(22)	2010	450	3	684	434 395 €	472 500 €	1050	94 806 €	3 422 €	7 121 €	- €	22%	24%
av. Gloires Nationales 50	P	2010	75	1	673	45 868 €	50 707 €	676	9 068 €	- €	456 €	- €	20%	21%
rue Portaels 44	B(30)	2010	326	3	684	347 314 €	377 780 €	1159	84 000 €	2 364 €	4 826 €	- €	24%	26%
rue Stuckens 19	E(32)	2010	160	1	670	184 279 €	204 632 €	1279	36 000 €	- €	2 810 €	24 279 €	20%	21%
rue Boetendael 103	B(22)	2011	518	5	670	506 116 €	562 015 €	1085	152 139 €	1 604 €	13 243 €	- €	30%	33%
rue des Chartreux 22	E(29)	2012	455	3	690	515 527 €	555 873 €	1222	92 000 €	4 009 €	25 224 €	- €	18%	24%
chaussée de Mons 1447	E(35)	2012	240	2	694	351 998 €	377 358 €	1572	60 000 €	- €	14 900 €	- €	17%	21%
rue de Chambéry 21	S(25)	2013	526	5	705	550 896 €	581 371 €	1105	89 295 €	- €	36 929 €	- €	16%	23%
rue Seutin 13	B(30)	2014	386	3	729	471 842 €	481 551 €	1248	86 696 €	3 318 €	29 613 €	- €	18%	25%
rue Dr. De Meersman 17	S(11)	2014	512	4	729	644 655 €	657 920 €	1285	116 191 €	2 618 €	30 000 €	291 484 €	18%	23%
rue Willemyns 205	E(50)	2014	190	1	739	286 239 €	288 176 €	1517	40 000 €	834 €	21 187 €	- €	14%	22%
avenue d'Itterbeek 179	E(45)	2014	278	3	739	444 629 €	447 637 €	1610	88 000 €	- €	28 092 €	- €	20%	26%
avenue G. Eekhoud 46	P	2015	290	3	744	406 797 €	406 797 €	1403	62 945 €	- €	18 501 €	- €	15%	20%
rue Seutin 15	B(30)	2015	480	4	745	542 900 €	542 171 €	1130	73 132 €	- €	51 000 €	- €	13%	23%
35 immeubles				110		10 784 161 €	12 938 165 €		2 446 344 €	18 169 €	288 970 €	714 220 €		

Remarque : le contrat de la rue Marie-Christine (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

la colonne « part prop ou divers» reprend

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

B = Bail-rénovation ; **P** = propriété de la fondation ; **E** = bail emphytéotique ; **S** = droit de superficie

Rapport d'activité de la Fondation Pro Renovassistance 2015

Introduction

Le conseil de la Fondation Pro Renovassistance (FPRA) s'est réuni à cinq reprises en 2015. Les différents sujets abordés sont repris dans ce rapport.

Beaucoup de démarches ont été entreprises par les différents membres du CA : c'est ce qui a permis de faire avancer plusieurs sujets malgré le petit nombre de réunions formelles.

En mai 2015, Robert De Bauw, past president de l'asbl RENOVASSISTANCE et administrateur de la Fondation depuis sa création nous a quitté. Juriste de qualité et homme profondément humain, son travail en faveur du logement décent des plus démunis a été remarquable. Qu'il en soit ici profondément remercié.

Collecte de fonds

En septembre 2014, nous avons obtenu le renouvellement officiel de l'agrément du SPF Finances qui nous permettra pendant 4 ans (de 2014 à 2017) de délivrer des attestations fiscales aux donateurs.

En complément de cette agrément, nous avons présenté un dossier de reconnaissance auprès de l'Association pour une Ethique dans la Collecte de Fonds (AERF). Cette reconnaissance nous a été accordée et nous pouvons donc apposer leur sigle sur nos courriers et publications.

La campagne Immo-Solidarity a été clôturée vu son peu de résultat et l'effort important qu'elle aurait exigé pour être plus efficace.

En fin d'année, nous avons lancé une campagne de récolte de fonds particulière vu les besoins prévus. Comme les années précédentes, la lettre proposait au choix un don à la FPRA ou un prêt à RENOVASSISTANCE asbl.

Les dons récoltés cette année par la FPRA se montent à 90.000 € et des nouveaux prêts à Renovassistance asbl ont été accordés pour 200.000 €.

Par ailleurs, RECYCLE2.BE organise un trajet à vélo « Bruxelles-Cannes » dans le cadre du Mipim de mars 2016. Pour chaque participant, RECYCLE2 versera une somme de 200€ à l'association bénéficiaire. Grâce aux contacts pris lors du salon Realty en 2014, c'est la Fondation Pro Renovassistance qui bénéficiera de ce parrainage en 2016.

La fondation et l'asbl ont été présentées au Rotary Erasme lors d'un déjeuner en début d'année.

Création d'un fonds d'investissement immobilier social

De plus en plus de propriétaires de fonds 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 FPRA ont pris des contacts en 2014 et 2015 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 a souhaité investir le produit de cette vente dans un immeuble qu'elle confierait à une Agence Immobilière Sociale (AIS).

Comme son Conseil de Fabrique n'a pas les compétences voulues pour se lancer dans une opération de rénovation, la FPRA a été contactée pour lui vendre un bien « clé sur porte ». Après quelques hésitations, il nous a semblé que cette opération rentrait parfaitement dans le cadre de notre but puisque le bien vendu resterait affecté au logement social et que la FPRA pourrait, 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 ont été très longues à obtenir mais finalement reçues en décembre 2015. L'acte de vente avec obligation de maintien de logements pour AIS pourra donc être passé début 2016.

Pour le réinvestissement du produit de cette vente, l'asbl a proposé deux immeubles situés 175-177 avenue d'Itterbeek à Anderlecht et 5/5a rue des Quatre vents à Molenbeek qui sont plus amplement décrits à la rubrique « Projets à l'étude ».

La vente d'un immeuble fait perdre à la fondation 5 logements qui resteront toutefois à vocation sociale mais la rénovation des deux immeubles acquis permettra d'en créer 11 nouveaux.

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.

Deux sujets avaient été envisagés : soit le financement alternatif de projets de logements à finalité sociale, soit les aspects juridiques de la collaboration entre secteurs privé et public pour la production de ces logements.

Finalement, c'est le deuxième sujet qui a été choisi et la date a été fixée au 29/01/2016. La préparation de ce colloque a donc été une tâche importante de l'année 2015.

Présidence d'honneur

La Princesse Claire, présidente d'honneur, accompagnée de son époux le prince Laurent, a assisté à l'inauguration d'un immeuble de 3 logements rue Eeckhoudt à Schaerbeek profondément rénové par l'asbl.

Elle a participé à un atelier avec la cellule des logements vides de la Région de Bruxelles Capitale. Cette cellule a pour but de remettre sur le marché locatif des immeubles abandonnés et inhabitables.

Nouveaux administrateurs

Nous souhaitons étoffer notre Conseil d'Administration par un ou deux administrateurs qui pourraient apporter leurs compétences au développement de nos activités. Plusieurs personnes ont été contactées en 2015.

Bilan et résultats

Il n'y a pas eu de grands mouvements au bilan : pas d'immeuble vendu ou acheté en 2015.

Nous n'avons pas organisé d'événements importants : les frais généraux de l'exercice sont donc particulièrement faibles.

La famille de Robert De Bauw a souhaité que les témoignages de condoléances soient faits sous forme de don à la Fondation pro Renovassistance et nous avons reçu ainsi environ 4.000 € de dons. Qu'elle soit ici cordialement remerciée.

Avec un bénéfice reporté de 91.500 €, l'avenir peut être envisagé avec sérénité.

Le conseil d'administration :

Jean-François Lehembre, *président*

Gabrielle Lefèvre

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

Paul Defawe

Ludovic Vandeputte

Michel Lemaire

Bilan : Actif

ACTIF									
		2013		2 014		2 015			
	ACTIFS IMMOBILISES	4 957 315		5 593 769		5 613 379			
222	Immeubles en usufruit	297 226		268 373		239 519			
	Chaussée de Wavre	101 467		101 467		101 467			
	Amort. usufruit chée de Wavre	-33 822		-40 587		-47 351			
	Chaussée de Bruxelles	81 637		81 637		81 637			
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-27 212		-32 655		-38 097			
	Rue de la Prévoyance	131 272		131 272		131 272			
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-43 757		-52 509		-61 260			
	Rue St Nicolas	53 218		53 218		53 218			
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-17 739		-21 287		-24 835			
	Gloires Nationales	65 204		65 204		65 204			
	Amort. Usufruit Gloires nationales	-13 041		-17 387		-21 735			
	amortisseent au 30/09					0			
260	Immobilisations dans les rénovations	4 660 090		5 325 396		5 373 860			
260xx0	Investissements	8 536 799		9 672 215		10 188 843			
260xx9	Amortissements	-3 876 709		-4 346 819		-4 814 984			
	Amortissement au 30/9					0			
	ACTIFS CIRCULANTS	1 197 590		1 347 116		1 503 956			
2	Créances à + 1an	40 000		30 120		20 120			
281010	Prêt à Fondation pro Renovassistance	40 000		30 000		20 000			
284010	NewB (6parts)	0		120		120			
291010	Prêt à Source	0		0		0			
291020	Prêt à IRIS	0		0		0			
4	Créances à - 1an	243 133		222 428		41 666			
400000	Clients	41 722		0		655			
415010	Prêts à Source échéant < 1an	4 958		0					
415020	Prêts à IRIS échéant < 1an	4 731		0		0			
415030	Prêt à FPRA échéant < 1an	10 000		10 000		10 000			
415050	Don Immo Solidarity à recevoir	2 000		0		0			
415100	Primes reno à recevoir	61 949		91 634		7 313			
415110	Primes façade à recevoir	2 938		1 044		2 779			
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	10 000		0		0			
415150	Prêt à recevoir	0		0		0			
415200	Primes énergie à recevoir	45 536		101 100		15 919			
415300	Don Nif Trust à recevoir	59 300		13 650		0			
415400	Legs à recevoir	0		5 000		5 000			
53	Placements de trésorerie	864 172		1 026 921		1 365 872			
531100	Triodos (terme)								
532000	Triodos (épargne)	864 172		1 026 921		1 365 872			
55-58	valeurs disponibles	40 573		57 945		67 275			
550000	Fortis (vue)	819		397		475			
550200	Triodos (vue)	30 755		57 548		66 800			
580000	Virements internes	9 000		0		0			
49	Comptes de régularisation	9 712		9 702		9 024			
490000	Charges à reporter	4 304		6 768		6 715			
491000	Produits acquis	5 408		2 934		2 309			
	Total ACTIF	6 154 906		6 940 885		7 117 335			

Bilan : Passif

PASSIF									
		2013		2014		2015			
10/15	Fonds Social	1 811 488		2 269 729		2 203 069			
10	Fonds associatifs	230 764		230 764		230 764			
100	Patrimoine de départ	230 764		230 764		230 764			
13	Fonds affectés	222 955		238 094		252 948			
132000	Fonds affectés pour entretiens extraord.	222 955		238 094		252 948			
132100	Fonds affectés pour projets								
14	Résultat reporté	26 396		165 099		207 645			
140000	Résultat de l'exercice	120 076		138 703		42 546			
140100	Résultat reporté ex. préc.	-93 680		26 396		165 099			
15	primes et subsides	1 331 372		1 635 772		1 511 712			
151000	Primes et participations propriétaires	2 960 004		3 414 046		3 440 371		-	
151009	Amortissements primes et part. prop.	-1 628 632		-1 778 274		-1 928 659			
17	Dettes >1an	2 876 422		3 426 714		3 509 307			
174	Emprunts particuliers (prêts)	3 802 423		4 212 808		4 411 403			
174999	dont : emprunt reconduits pour 1 an	-1 454 507		-1 209 463		-1 381 239			
179100	Provision pour index à payer	480 609		378 157		432 584			
179101	Provision précompte sur index	47 897		45 212		46 559			
42-48	Dettes <1an	1 466 991		1 241 942		1 401 773			
42	dettes > 1an échéants ds l'année	1 454 507		1 209 463		1 381 239			
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	1 379 718		1 209 463		1 381 239			
424999	Emprunts partic. à rembourser dans l'ex.	74 789		0		0			
44	Fournisseurs	938		15 250		6 453			
440	Fournisseurs	938		0		5 413			
440100	Clients créditeurs	0		0		0			
444000	Factures à recevoir	0		15 250		1 040			
45	Impôts et taxes à payer	6 398		6 960		14 081			
450100	Imôts à payer (personnes morales)	2 476		0		0			
452510	Précomptes immobiliers à payer	3 300		6 960		14 081			
453000	Précompte mobilier à payer	622		0		0			
48	Autres dettes	5 148		10 269		0			
488000	Réductions PRI à rembourser à LPT	4 749		0		0			
488210	Cautionnement Bati da vinci			10 269		0			
488220	Loyer à payer MARI	472		0		0			
488230	Loyer à payer BERT								
489000	Dette envers FPRA	-73		0		0			
49	Comptes de régularisation	5		2 500		3 186			
492000	Charges à imputer	5		2 500		3 186			
	Total PASSIF	6 154 906		6 940 885		7 117 335			

Résultat : Charges 2015 et budget 2016

Impu- tations	Charges	2 014	Budget 2015 (pour comparaison)	2 015	budget
61	Services et biens divers	239 111	227 282	198 689	234 000
610	Frais des immeubles	227 415	218 347	181 912	234 000
610 000	Loyers et charges (payés aux prop.)	37 620	38 000	38 403	40 000
610 001	Loyer et charges du bureau	2 036	2 000	2 029	2 100
610 002	Charges du bureau	1 286	1 300	1 390	1 400
610 100	charges eau, gaz, électricité	0	0	0	0
610 200	Entretien immeubles	132 013	119 047	79 020	120 000
610 201	Frais occupation Hap	0	0	1 342	1 500
610 300	Assurances immeubles	20 863	23 000	22 898	28 000
610 400	Précomptes immobiliers	33 597	35 000	36 830	41 000
612	frais de bureau : fournitures, photocop.	2 726	2 960	2 997	3 600
612 100	Poste, téléphone, internet	834	900	1 305	1 300
612 200	Fournitures de bureau	535	700	68	500
612 300	Matériel et mobilier de bureau	0	0	95	250
612 400	Logiciels informatiques	544	560	646	700
612 500	Imprimés et photocopies	813	800	883	900
613	Promotion, publicité	5 009	1 100	1 043	1 400
613 100	Publications officielles	279	300	202	250
613 200	Evénement, AG, inaugurations	2 585	800	841	1 000
613 300	matériel publicitaire	2 145	0	0	200
614	Cotisations, documents, formations	115	75	0	0
614 100	Cotisations diverses	75	75	0	0
614 200	Frais de formation	40	0	0	0
615	Honoraires	1 998	2 100	9 675	3 200
615 100	Honoraires architecte	0	0	7 103	0
615 500	Honoraires commissaire réviseur	1 998	2 100	2 572	3 200
616	autres frais généraux	1 848	2 700	3 062	3 200
616 100	Restaurants, sandwiches, snacks	0	100	61	100
616 300	Assurance administrateurs	128	100	129	130
616 300	Assurance RC exploitation	1 720	2 500	2 873	3 000
63	Amortissements	498 964	557 853	568 712	600 000
630 100	Réd.de valeur des propriétés en usufruit	28 853	28 853	28 853	29 000
630 200	Amortissement des rénovations	470 111	529 000	539 859	571 000
64	Autres charges d'exploitation	3 073	2 500	5 368	5 000
640 000	Taxes	3 073	2 500	5 368	5 000
640 100	amendes	0	0	0	0
65	Charges financières	-67 765	92 569	89 187	0
650 020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	37 334	40 000	33 310	40 000
650 030	Index sur prêts (provision)	-102 451	42 000	54 427	55 000
650 031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	-2 686	10 500	1 348	1 500
657 000	Frais bancaires	38	69	103	70
66	Charges exeptionnelles	0	0	4 500	0
664 000	Autres charges exceptionnelles	0	0	4 500	0
665 100	augm. prov. due à augm. PM 25->27 %	0	0	0	3 600
69	Transferts	153 841	30 000	57 400	0
	transfert aux fond affectés	0	0	0	0
691 100	transfert à provision pour entretiens extrac	15 138	30 000	14 854	14 800
	transfert à provision pour projets	0	0	0	0
693 000	bénéfice de l'exercice	138 703	0	42 546	0
	Total des charges	827 224	910 204	923 856	965 500

Résultat : Produits 2015 et budget 2016

	Produits	2 014	Budget 2015 (pour comparaison)	Déc 2015	budget 2016
70	Chiffre d'affaire	583 850	615 600	632 029	625 500
701 010	Mandats de gestion LpT	564 691	597 000	608 115	606 000
701 020	Rbt assurances ou charges	4 759	4 000	5 052	5 000
701 030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	1 554	1 600	2 161	2 000
702 000	Loyer hors mandat de gestion LpT	12 846	13 000	11 912	11 000
702 010	Provision occupation Hap			1 400	1 500
703 000	Charges remboursées			3 388	
705 000	Autres ventes				
73	Dons, legs et subsides	235 941	200 000	275 288	196 000
732-734	Dons et legs	80 260	38 000	102 485	27 000
732 200	Dons directs à l'ASBL	47 620	3 000	76 485	0
732 210	Legs	5 000	0	0	0
732 300	Recettes aquarelles	0	0	0	0
	Recycle 2	0	0	0	2 000
732 410	Dons de Nif Trust	0	35 000	25 000	25 000
732 440	Fondation Eiffage	0	0	0	0
732 450	don venant de ImmoSolidarity	3 000	0	1 000	0
732 460	Subvention Triodos	16 140	0	0	0
732 470	Don Give Eur -Hope	8 500	0	0	0
732 500	Dons venant de FPRA	0	0	0	0
734 000	autres dons		0		0
736	Primes et autres	155 681	162 000	172 803	169 000
736 100	Primes énergie	6 040	4 000	3 033	0
736 200	Reprise (1/15) primes rénovation	149 641	158 000	169 771	169 000
736 220	prime commune Anderlecht	0		0	
736 230	subside RBC 100ème logement	0		0	
74	Autres produits d'exploitation	0	20 000	14 087	0
741 100	fin de projet avant terme (Marie-Christine)	0		0	
741 110	fin de projet avant terme (And 36)	0	20 000	14 087	0
75	Produits financiers	7 433	2 500	1 732	1 800
750 000	Produits des immobilisations financières	4 493	0	0	0
751 000	Produit des actifs circulants	2 940	2 500	1 732	1 800
76	Produit exceptionnel	0	0	720	0
764 000	reprise PRI VDEW 2014	0	0	720	0
765 100	prise en charge PM par certains prêteurs				
79	Prélèvements	0	72 104	0	142 200
790 000	Reprise bénéfice cumulé antérieur				
791 100	Prélèvement sur fonds affecté pour projets	0		0	
792 000	Prélèvement sur fonds associatifs				
793 000	perte de l'exercice		72 104		142 200
	Total des produits	827 224	910 204	923 856	965 500

Budget de trésorerie

BUDGET DE TRESORERIE 2015			
TRESORERIE	Budget 2015 (au 31/12/2014)	2015 réel	Budget 2016 (au 31/12/2015)
Disponible au 01/01	1 084 866	1 084 866	1 433 147
<i>chantiers engagés</i>	-1 170 000	-597 228	-1 692 000
<i>contribution propriétaire</i>	5 400	0	119 000
<i>primes rénovation/énergie</i>	236 000	225 339	277 000
total chantiers et primes	-928 600	-371 889	-1 296 000
<i>dons (*)</i>	51 000	26 085	27 000
<i>prêt à FPRA</i>	-200 000	0	0
<i>legs</i>	0	0	5 000
<i>prêts nouveaux</i>	150 000	390 100	200 000
<i>Prêt:remboursement par FPRA</i>	10 000	10 000	10 000
<i>prêts remboursés (*)</i>	-150 000	-116 903	-200 000
total subsides, prêts et dons	-139 000	309 282	42 000
<i>entretiens</i>	-119 000	-75 632	-120 000
<i>loyers et charges à payer</i>	-41 300	-38 403	-40 000
<i>loyers reçus</i>	610 000	620 027	624 400
<i>assurances</i>	-21 600	-17 846	-26 000
<i>précomptes</i>	-35 000	-35 389	-38 000
<i>frais généraux</i>	-9 000	-20 987	-12 500
<i>impôts et taxes</i>	-3 000	-5 368	-5 000
<i>int et PM remboursés</i>	-40 000	-33 310	-40 000
<i>charge exceptionnelle</i>		0	
<i>produit financier</i>	2 500	2 309	2 000
<i>produits divers</i>	0	1400	0
<i>fin de projet avant terme</i>	20 000	14087	0
Total dépenses et recettes courantes	363 600	410 888	344 900
Disponible 31/12	380 866	1 433 147	524 047
(*)En 2015, un prêt de 76.400€ a été muté en don . Cette opération n'a aucun impact en ce qui concerne la trésorerie . Cela explique la différence avec la comptabilité.			

Règles d'évaluation

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées en 2015

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 terrains

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 perçus.

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 COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

« RENOVASSISTANCE »

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

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 2015, 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 sans but lucratif « **Rénovassistance** » pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 7.117.335,25 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de € 57.400,12.

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 « **Rénovassistance** » au 31 décembre 2015, 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.

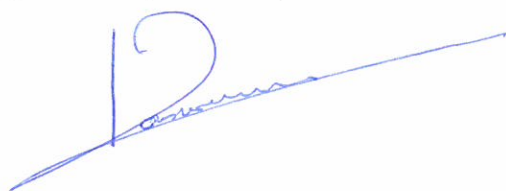
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous 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 2016.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES ScCRL

Commissaire,
représentée par



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises