



RENOVASSISTANCE ASBL



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

rue de la Borne 14 - bte 10 1080 Bruxelles
Tél 0475 51 92 65 - renovassistance@gmail.com
www.renovassistance.be

TABLE DES MATIERES

Mot DES présidents	2
Woordje van de voorzitterS	4
Un projet inauguré en 2018	6
Cinq projets en travaux pour 2019 (1) et 2020 (4)	7
Trois projets conclus en 2018	12
Projets en négociation ou en prospection en 2018	14
Gestion locative	15
Comptes annuels	18
Relations extérieures	23
Organisation	26
Membres effectifs	27
Liste des Annexes	29
Liste des logements réalisés au 31/12/2018	30
Liste des projets engagés au 31/12/2018	31
Liste des projets et réalisations au 31/12/2018	32
Bilan 2018 : actif	34
Bilan 2018 : passif	35
Résultat 2018 et budget 2019 : charges	36
Résultat 2018 et budget 2019 : produits	37
Règles d'évaluation comptables	38
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	41
Rapport d'activité 2018 de la Fondation Pro Renovassistance	44

Mot DES présidents

L'année 2018 a été marquée par **l'anniversaire des 30 ans de création de RENOVASSISTANCE**.

Un an de plus ou de moins, quelle importance ? Cela méritait-il pareille fête et une telle préparation?

D'abord, ce fut une belle réussite avec la présence chaleureuse de la Princesse Claire, de la ministre Céline Frémault et de près de 200 amis et sympathisants. Le spectacle de la **chorale solidaire bruxelloise « De Vélo »** fut très largement apprécié, vu sa proximité avec l'objet social de notre ASBL. Une vingtaine de sponsors nous ont également soutenus ainsi que le cabinet de la ministre du Logement de la région de Bruxelles Capitale, nous permettant d'offrir à chacun le programme de cette soirée.

Ce fut également l'occasion de publier la **brochure « RENOVASSISTANCE, 30 ans d'Utopie ? »** reprenant le bilan de ces 30 ans : **120 logements** dans une **quarantaine d'immeubles rénovés** au profit d'environ **400 personnes précarisées**. Quel bel écrin pour présenter la charte de notre asbl, fruit de plus d'une année de travail et d'une collaboration avec de multiples intervenants extérieurs. Elle formalise la mission, la vision, les valeurs et l'impact sociétal de ce projet qui semblait si utopiste en 1988.

Mais pourquoi, avant le verre de l'amitié, les administrateurs m'ont-ils adressé un splendide mot de remerciement et de félicitations ? Parce qu'ils savaient qu'après plus de 11 ans, je souhaitais remettre la présidence entre des mains plus jeunes et ils ont profité de cette occasion pour s'exprimer devant tous. Et moins d'un mois plus tard, **Philippe Cuylits, co-fondateur de RENOVASSISTANCE**, posait sa candidature à ma succession et **était élu à l'unanimité**. J'ai été profondément touché par son offre de service, après déjà des centaines de réunion du CA. Toujours enthousiaste comme il y a 30 ans, Philippe acceptait d'assumer cette belle responsabilité.

Cher Philippe,

Accepte mes plus chaleureuses félicitations, ma profonde gratitude et mes souhaits de plein épanouissement et de réussite dans ce nouveau challenge. C'est avec bonheur que je te confie les rennes de ce merveilleux engagement citoyen en faveur du logement des plus démunis. J'ai été très heureux de pouvoir m'y impliquer totalement et sans quitter notre conseil, je pars enrichi par cette formidable expérience.

Paul Defawe
président sortant

Cher Paul,

Lorsque tu nous as fait part de ton souhait de transmettre la présidence, **aucun des administrateurs ne s'est senti de taille** à reprendre toutes les tâches que tu as exercées avec tant d'enthousiasme et de rigueur au service de notre asbl.

Il a fallu que nous répartissions entre nous tous, la charge de travail que tu assumais pour que je puisse envisager de reprendre le flambeau de la présidence. Il a fallu aussi que je sois assuré de ton soutien, comme de celui de tous les administrateurs, pour accepter cette fonction.

Pendant onze ans, tu as pensé à tout : à tous les dossiers, à toutes les échéances mais surtout à toutes les personnes de ton équipe aussi bien qu'à celles avec lesquelles nous collaborons.

Tu t'es attaché à formaliser davantage **nos procédures de fonctionnement**, en insistant autant sur la **rigueur et la transparence** qui doivent marquer notre gestion, que sur la finalité même de notre asbl : notre engagement à **loger dignement les plus défavorisés**.

Merci Paul d'avoir tenu la barre avec **tant de force et d'humanité**, et merci aussi à ton épouse Danielle qui a accepté que tu puisses consacrer autant d'heures à ce bénévolat.

Merci également à tous les administrat-eur-ric-e-s sur qui je sais pouvoir compter : ils font un boulot formidable et vont encore être mis à rude contribution car, avec pas moins de **10 projets à divers stades d'avancement**, nous battons tous nos records. S'il n'y aura qu'une seule inauguration en 2019, pas moins de 4 sont prévues pour 2020, 3 pour 2021 et encore 2 en 2022 dont nous signerons prochainement les baux.

Ce passage à la vitesse supérieure demandait un **renforcement de notre équipe** et nous sommes très heureux d'accueillir **deux nouvelles administratrices** dans notre conseil, qui en comptait déjà deux : la parité n'est plus très loin ! Enfin, **trois nouveaux bénévoles** ont accepté de venir nous épauler dans le suivi de ces nombreux chantiers.

Philippe Cuyllits
nouveau président

Woordje van de voorzitterS

Het jaar 2018 werd opgeluisterd door het **30-jarig bestaan van RENOVASSISTANCE**. Een jaartje in meer of in min, heeft het enig belang? Verdiende het een feest en al die voorbereidingen?

Vooreerst was het een mooi succes met de hartverwarmende aanwezigheid van Prinses Claire, van minister Céline Frémault, en van bijna 200 vrienden en sympathisanten. De voorstelling gebracht door het solidaire koorgezelschap “De Velo” werd door een breed publiek gewaardeerd omwille van de nauwe band met het sociaal oogmerk van onze vzw. Een 20-tal sponsors hebben ons gesteund, hierbij ook het cabinet van de Minister van huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk gewest, zodat het programma aan ieder kosteloos kon uitgedeeld worden.

Het was ook de kans om de brochure « RENOVASSISTANCE, 30 ans d’Utopie ? » uit te geven, met de balans van de afgelopen 30 jaar: **120 woningen** in een **40-tal gerenoveerde gebouwen** ten behoeve van ongeveer **400 kansarme personen**. Wat een mooie gelegenheid om het handvest van onze vzw bekend te maken, resultaat van meer dan een jaar werk, en van een samenwerking met diverse externe experts. Ze beklemtoont de opdracht, de visie, de waarden en de maatschappelijke weerslag van dit project, dat nog utopisch leek in 1988.

De beheerders hebben mij, na de voorstelling, een mooi dankwoord en proficiat toegewenst, waarom? Omdat ze wisten dat ik, na meer dan 11 jaar, het voorzitterschap wou doorgeven in handen van een jongere persoon: ze hebben dus de kans gegrepen om het woord te nemen in bijzijn van allen. En minder dan een maand later stelde Philippe **Cuylits, medestichter van RENOVASSISTANCE**, zich kandidaat om mij op te volgen en werd hij unaniem verkozen. Ik was diep onder de indruk van deze bereidwilligheid, na honderden bestuursvergaderingen waar hij aan deelnam. Steeds even enthousiast als 30 jaar geleden, neemt Philippe deze mooie verantwoordelijkheid op zich.

Beste Philippe

Aanvaard mijn innige gelukwensen, mijn diepe dankbaarheid en mijn wensen van volle ontplooiing en succes ten aanzien van deze nieuwe uitdaging. Ik ben blij je de riemen over te maken van dit prachtige engagement ten behoeve van onze meest kansarme medeburgers. Ik was zelf bijzonder gelukkig mij volledig hiervoor in te zetten, ik blijf evenwel lid van de bestuursraad, en voel me verrijkt door deze buitengewone ervaring.

Paul Defawe
past president

Beste Paul,

Toen je ons je wens bekendmaakte het voorzitterschap door te geven, **voelde geen enkele beheerder zich bij machte** alle taken over te nemen die je met zoveel enthousiasme en inzet had uitgeoefend ten dienste van onze vzw.

We hebben dan ook de werklast die op je schouders rustte verdeeld onder ons allen, om mij in staat te stellen de fakkel van het voorzitterschap over te nemen ; ook wou ik zeker zijn dat ik op je steun kon rekenen en op die van alle beheerders, alvorens deze functie te aanvaarden.

Elf jaar lang was je onophoudelijk alles indachtig : alle projecten, alle deadlines, maar vooral alle medewerkers in het team, evenals de externe personen waar we mee samenwerken.

Je hield eraan **onze werkingsprocedures** beter vorm te geven, door aan te dringen zowel op de stiptheid en transparantie die ons beheer moeten kenmerken, als op het einddoel van onze vzw : onze verbintenis een **degelijke woonst aan te bieden aan de meest kansarmen onder ons**.

Dank je, Paul, voor het standvastig bestuur gebracht met zoveel energie en menselijkheid, en dank aan je echtgenote Danielle, die vol begrip toezag op de vele uren die je in deze vrijwillige bezigheid stak.

Dank ook aan alle beheerders waar ik blijvend kan op steunen, ze klaren een aanzienlijke klus en zullen nog stevig betrokken worden, er zijn immers niet minder dan **10 projecten** in diverse vorderingsstadia ; we breken alle records. Er is weliswaar maar één inhuldiging in 2019, maar niet minder dan 4 zijn voorzien voor 2020, 3 voor 2021 en nog 2 in 2022 waar we binnenkort de huurcelen voor zullen afsluiten.

Deze stroomversnelling vereiste een **versterking van ons team** en we zijn bijzonder verheugd **twee nieuwe vrouwelijke beheerders** te verwelkomen in onze raad, die er al twee telde : het evenwicht is nabij! Er zijn tenslotte **drie nieuwe vrijwilligers** die bereid zijn ons te versterken voor het opvolgen van onze vele werven.

Philippe Cuylits
new president

Un projet inauguré en 2018

Le coût total mentionné pour chacun des projets inclut tous les frais exposés :

- frais de l'acte notarié et droits d'enregistrements ;
- honoraires des architecte, géomètre et autres spécialistes (énergie, stabilité, sécurité,...) ;
- travaux de rénovation y compris les abords extérieurs, les imprévus et les aléas de chantier ;
- TVA sur toutes ces factures et frais de dossiers auprès des différentes administrations.

Pour les chantiers terminés, ce coût additionne toutes les factures payées et pour ceux en cours ou programmés, les postes estimés dans nos plans financiers sont remplacés par les devis ou par les dépenses réelles au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Avenue Huart Hamoir 124 à Schaerbeek



Le propriétaire de cet immeuble de 1953 situé le long de la belle avenue Huart Hamoir, a signé en novembre 2015 une lettre d'intention puis en septembre 2016 l'acte, nous accordant un droit de superficie pour 25 ans. RENOVASSISTANCE y a rénové **3 appartements** (au 1^{er} un **de 3 chambres** et aux 2^{ième} et 3^{ième} **deux de 2 chambres**), avec la collaboration du propriétaire qui, prenant part à notre démarche sociale, a co-financé les travaux.

Pendant près d'un an et demi, les appartements ont été mis à disposition d'une association qui cherche à héberger des réfugiés. Avec la promesse d'obtention de la prime rénovation qui s'est fait attendre, les travaux, commencés seulement en juillet 2017, ont été achevés 12 mois plus tard et en août 2018, 3 familles ont pu s'installer. Compte tenu des vacances, il n'y a pas eu d'inauguration.

Coût total de la rénovation: **444.659 €.**

Une première ! Projet refusé pour le 37 rue Dekens à Etterbeek

Chaque étape de ce projet a eu son lot de problèmes. Plus de 3,5 ans se sont écoulés entre la première visite en mai 2013 de cette maison appartenant à une fabrique d'église et la signature du bail en décembre 2016. En effet, il a fallu passer par un marché public, monter un dossier d'expertise, obtenir l'accord des tutelles religieuse puis politique après que cette dernière aie reçu l'avis du comité régional d'acquisitions.

Ensuite, nous avons introduit en novembre 2017 une demande de permis d'urbanisme pour 3 logements - conformément au bail – qu'il fallait compléter par l'avis du SIAMU qui s'est fait attendre pendant 4 mois. Puis, après l'enquête publique, la commission de concertation a rendu en mai 2018 un avis unanime défavorable, motivé par le refus de diviser un immeuble situé dans un quartier d'unifamiliales, et par une « perte de qualité de vie » pour les voisins. Finalement, nous avons proposé au propriétaire de maintenir l'affectation unifamiliale moyennant une durée de 39 ans au lieu de 30 avec maintien du canon, ce qu'il n'a pas accepté. En attendant les travaux, nous avons collaboré avec les amis du Béguinage pour permettre à des familles de réfugiés d'occuper la maison à titre précaire, et nous avons obtenu qu'elles puissent y rester jusqu'à la vente du bien.

Cinq projets en travaux pour 2019 (1) et 2020 (4)

Boulevard Van Haelen 54 à Forest

En mars 2015, la commune de Forest, dont nous avons déjà rénové un immeuble rue Berthelot, nous a contactés pour prendre en charge une maison de maître servant jadis de bibliothèque. Le projet

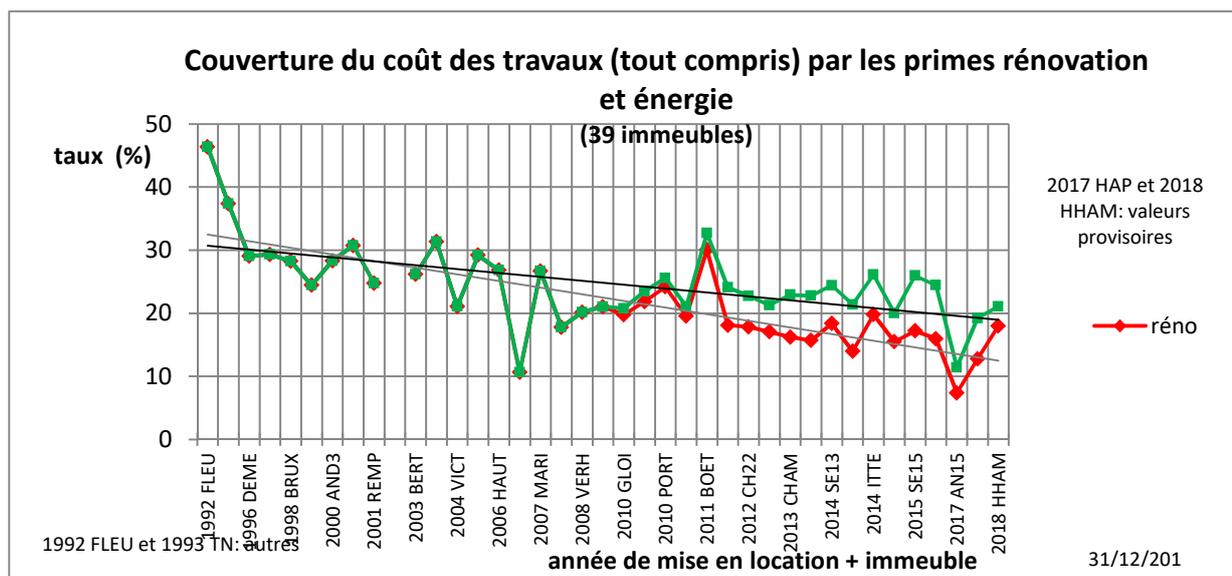


soutenu par l'administration, a été approuvé par le conseil communal de janvier 2016 et le bail emphytéotique de 40 ans a été signé début juin de la même année. Notre plan prévoit l'aménagement de **3 appartements** : au demi sous-sol et rez **un duplex de 3 chambres** ; au 1^{er} étage **un appartement de 2 chambres** et au 2^{ème} étage **un appartement de 1 chambre**

Le permis d'urbanisme demandé en octobre 2016 a été obtenu en mars 2017. L'entreprise a été choisie en juin mais pour entamer les travaux, il a fallu attendre la promesse de prime à la rénovation, arrivée seulement en octobre 2017. Les travaux n'ont commencé qu'en janvier 2018, après le déménagement des réfugiés qui occupaient le bâtiment à titre précaire.

La fin du chantier est prévue pour **avril 2019**, l'entrée des locataires étant déjà planifiée juste après l'inauguration couplée à l'assemblée générale annuelle. La photo ci-contre permet de voir que la façade restaurée a retrouvé sa splendeur d'antan. Vu l'incertitude au sujet d'une éventuelle construction sur le terrain voisin, des frais non négligeables ont été engagés pour le mur mitoyen et l'ajout d'une extension en façade arrière. Dès lors, la contribution généreuse du fonds Generet (Fondation Roi Baudouin) a été particulièrement bienvenue.

Coût total estimé de la rénovation : **659.472 €**.



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



Ce projet est né d'un appel d'offre de la commune auquel nous avons répondu en février 2015. En août, nous étions désignés mais la question de la pollution potentielle du sol a bloqué le dossier jusqu'en 2017. Dans ces **2 maisons mitoyennes**, nous réaliserons un **habitat intergénérationnel** avec au rez-de-chaussée, **un studio** destiné à un étudiant et **un logement de 1 chambre** facilement accessible, réservé à un couple ou à une personne âgée. Les étages accueilleront des familles dans **deux appartements de 2 chambres et deux de 4 chambres**. Le projet comporte aussi **une**

salle communautaire et un jardin collectif, mis à disposition des habitants de l'immeuble et du quartier.

En partenariat avec l'A.I.S. « Logement pour Tous », les asbl « Convivial » et « La Rue », nous avons répondu à deux appels à projet, le premier lancé par la Ministre Fremault pour la création d'habitat intergénérationnel, et le second organisé par la Région sous le label « Be-Exemplary ». Nos deux dossiers ont été sélectionnés et ont donc bénéficié des primes prévues. Elles ne couvriront que partiellement les surcoûts nécessaires pour répondre à ces objectifs sociaux et environnementaux qui apportent un plus dans la dynamique de ce projet.

La question de la pollution potentielle du sol ayant enfin été levée par Bruxelles Environnement, l'acte de vente entre la Commune de Molenbeek et la Fondation Pro Renovassistance ainsi que le bail emphytéotique entre la Fondation Pro Renovassistance et Renovassistance asbl ont été signés le 23 octobre 2017 en présence de la Bourgmestre. Le permis d'urbanisme a été délivré en novembre 2017.

L'entrepreneur ayant été désigné et la promesse de prime notifiée, ce chantier, dont les études ont été entamées en 2015, a enfin débuté en novembre 2018 et son achèvement est prévu en **février 2020**.

Coût total estimé de la rénovation : **1.215.303 €**.

Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht



Cette propriété de la commune d'Anderlecht, tout comme la voisine du 179 que nous avons inaugurée en septembre 2014, était complètement à l'abandon. La commune projetait sa démolition et nous avons manifesté notre intérêt 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 notre visite approfondie en novembre 2014, la Fondation ProRenovassistance a fait une offre d'achat en février 2015 approuvée en mars par le Conseil Communal et entérinée par la Région 2 mois plus tard. L'acompte habituel a été ensuite versé.

Comme le terrain se trouvait sur l'inventaire des sols potentiellement pollués, il a fallu attendre que la commune ait chargé une firme spécialisée de contrôler l'absence de pollution. En février 2016, l'I.B.G.E. a confirmé que le bien était retiré de cette liste. Introduite en avril 2016, la demande de permis d'urbanisme a dû être complétée à 2 reprises et ce n'est que fin décembre qu'est arrivé l'accusé de réception de dossier complet. Les plans initiaux prévoyaient une maison unifamiliale de 5 chambres à l'avant et **quatre appartements de 2 chambres** sur les 4 niveaux du bâtiment arrière.

Mais la séance de concertation de début 2017 s'est conclue par un refus unanime de notre projet pour divers motifs dont nous n'avions pas eu connaissance auparavant. A la suite de plusieurs contacts avec les responsables communaux et régionaux, nous avons alors décidé de démolir la maison effondrée à front de l'avenue et de revoir l'aménagement du bâtiment arrière, en créant au rez **un appartement 1 chambre pour personne à mobilité réduite**.

La demande de permis d'urbanisme a été remaniée en octobre et le permis enfin délivré en mars 2018, ce qui était une condition suspensive de la transaction. C'est donc le 8 novembre 2018 qu'ont pu être signés l'acte de vente entre la commune et la Fondation Pro Renovassistance ainsi que le bail de rénovation réduit à 21 ans entre la Fondation Pro Renovassistance et Renovassistance asbl, compte tenu de l'importante participation de la Fondation au coût des travaux.

Le dossier assez complexe de demande de prix a été envoyé en juillet et après analyse des 3 offres reçues, l'entrepreneur a été désigné à la fin de l'année. Pour entamer les travaux, il faudra attendre l'accord sur l'octroi de la prime à la rénovation, le dossier ayant été introduit en janvier 2019. La fin du chantier est programmée en **juin 2020**.

Coût total estimé de la rénovation : **710.535 €**

Rue Godefroid de Bouillon 55 à Saint-Josse-ten-Noode



Nous avons visité en avril 2017 cet immeuble loué par le Collège Saint-Michel à l'asbl « Les Amis de l'APAJ » (Association Pédagogique d'Accueil aux Jeunes) suite à la reprise de cette section d'enseignement technique. Celle-ci occupe à l'arrière du rez-de-chaussée plusieurs ateliers mais les 2 logements de la maison à rue étaient inhabitables.

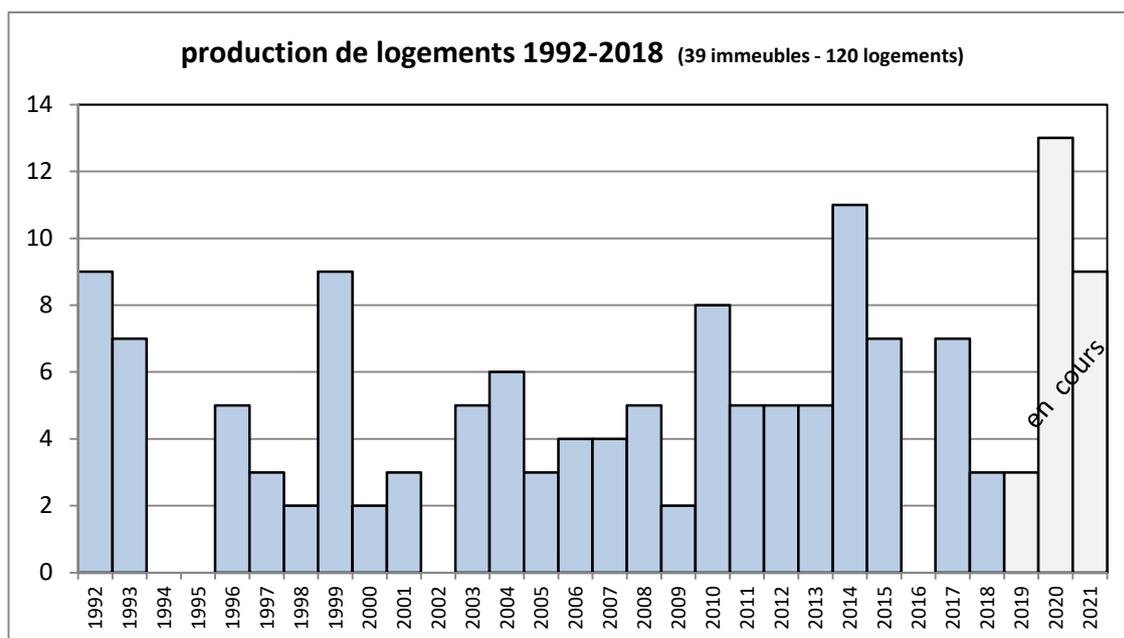
Compte tenu de la réglementation et du financement spécifiques aux bâtiments scolaires, l'achat a été scindé entre la partie scolaire acquise par l'asbl « Centre scolaire Saint Michel » et les logements par l'asbl « Education Saint-Michel » qui nous a proposé de les rénover et de les gérer. Nous avons aidé les parties en présence à finaliser cet achat : le compromis de vente a été signé en janvier 2018 et l'acte en avril en même temps que notre bail emphytéotique de 28 ans avec l'asbl « Education Saint-Michel ».

Sur base d'une lettre d'intention signée en juin 2017, nous avons déjà entamé l'étude de ce projet, pour introduire à temps notre candidature dans l'appel à projets initié par la Région pour la rénovation des étages vides. Nos efforts ont été récompensés en décembre par l'obtention d'une subvention.

Nous avons gardé l'aménagement actuel d'un **appartement de 2 chambres** au 1^{er} et d'un **appartement d'1 chambre** au 2^{ème} et introduit la demande de permis d'urbanisme en décembre 2017. Le permis ayant été délivré en juin 2018 et l'entrepreneur désigné en octobre, les travaux devraient débuter en mars 2019, après l'obtention de la promesse de la prime de rénovation. Nous espérons inaugurer ce projet en **avril 2020**.

L'acquéreur, partageant notre souci de loger les plus démunis d'entre tous, nous a donné son accord pour faire occuper et « garder » le bien par le groupe de réfugiés afghans qui avait occupé précédemment l'immeuble du boulevard Van Haelen.

Coût total estimé de la rénovation : **280.077 €**.



Rue Dieudonné Lefèvre 47 à Laeken



Le propriétaire tenait à conserver la maison de ses parents mais son inoccupation en avait fait rapidement la cible de pillages. Nous l'avons visitée fin septembre 2016 et dès la signature de la lettre d'intention en juin 2017, nous avons pu aller de l'avant.

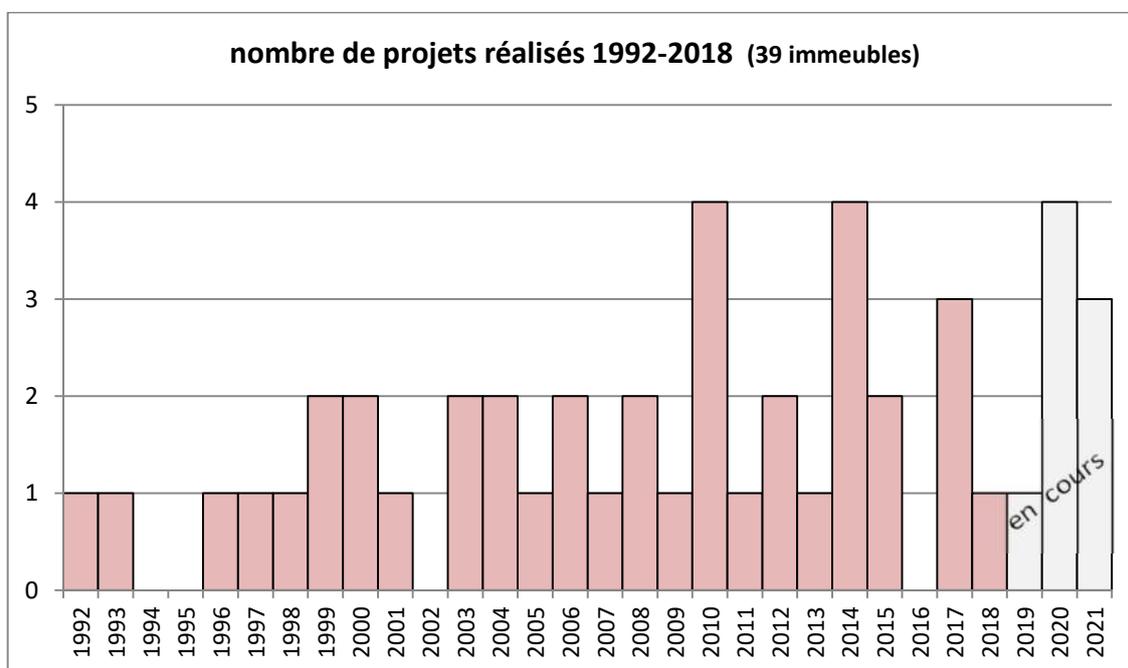
S'agissant d'une jolie maison mitoyenne avec jardin, nous avons choisi de garder son **affectation unifamiliale avec 4 chambres**, très demandée par les familles nombreuses. Toutefois, pour résoudre les problèmes de stabilité générés par l'annexe actuelle et pour donner une surface suffisante aux pièces de vie, nous avons opté pour la construction d'une extension au rez-de-chaussée.

La demande de permis d'urbanisme a été introduite en décembre 2017.

Mais l'accusé de réception de dossier complet n'est arrivé qu'en août 2018. Entretemps, le bail de rénovation de 24 ans a été signé en janvier.

En octobre, la commission de concertation a émis un avis unanimement favorable et en novembre, l'appel d'offres a été lancé auprès des entreprises sélectionnées. Dès que le permis puis la promesse de prime auront été obtenus, nous espérons commencer les travaux en juin 2019 et les terminer en **août 2020**.

Coût total estimé de la rénovation : **287.523 €**



Chiffres au 31.12.2018 : 120 logements / 39 immeubles, auxquels il faut ajouter les projets en chantier ou en demande de permis (2019 : 3/1 ; 2020 : 13/4 ; 2021 : 9/3) ainsi que les conventions de mise à disposition signées ou en préparation (5/2), mais sans tenir compte des projets réalisés en partenariat avec d'autres asbl. **Au total, nous atteindrons d'ici 3 ans les 150 logements et 49 immeubles.**

Trois projets conclus en 2018

Même si les actes de l'avenue d'Itterbeek, de la rue Dieudonné Lefèvre et de la rue Godefroid de Bouillon ont été officiellement signés en 2018, ces projets ont été conclus en réalité un an ou deux auparavant, la demande de permis ayant parfois précédé la signature. Ne sont donc repris ci-après que les projets qui ont fait, au cours de l'année, l'objet d'un accord en bonne et due forme.

Rue Bonaventure 61 à Jette



Cette grande maison mitoyenne construite en 1923 dans le quartier de Dieleghem à Jette et disposant d'un jardin de 102m² orienté au sud, nous a été proposée par l'asbl « La Thebaïde » en voie de dissolution. Elle y logeait des jeunes défavorisés mais a accepté de nous la vendre à la moitié de la valeur expertisée à condition de poursuivre le même objectif d'occupation sociale pendant 30 ans. Ce projet s'est bouclé en un éclair : notre offre d'achat faite une semaine après notre visite de janvier, a été acceptée par le propriétaire un mois plus tard. Comme d'habitude, c'est la Fondation qui a fait l'acquisition aux termes d'un triple acte notarié du 5 novembre 2018 : l'acte d'achat, celui du prêt par la fondation Celina Ramos de 150.000 € sur 10 ans renouvelable et enfin le bail de rénovation habituel de 30 ans entre la Fondation et l'asbl.

La demande de permis introduite en décembre prévoit **un studio et 2 duplex de 3 et 2 chambres**.

Fin des travaux planifiée pour **juin 2021**.

Coût total estimé de la rénovation : **480.113 €**.

Avenue Dailly 134 à Schaerbeek



Nous avons visité en mars 2015 trois propriétés communales. Notre courrier de mai 2015 soulevait le problème du maintien du secrétariat paroissial aux rez et sous-sol qui rendaient difficile la rénovation indispensable de ces niveaux en même temps que le reste. De plus, comme ils ne généreraient aucun revenu locatif, nous demandions à la commune une participation dans le coût des travaux pour que ceux-ci puissent être amortis en 30 ans. Notre offre était restée alors sans suite.

Mais, dans le cadre d'un appel d'offre en décembre 2017, la commune nous a relancés car elle envisageait l'hypothèse du départ des occupants du rez. Après une nouvelle analyse englobant maintenant la totalité du bien, nous avons proposé en février 2018 un bail de 34 ans sans financement à leur charge. Un mois plus tard, le collège échevinal acceptait notre proposition et fin septembre suivait la signature du bail de rénovation.

Pour cette belle maison bourgeoise dans le style éclectique du début du XX^{ème} siècle et disposant d'un agréable jardin, l'avant-projet présenté par l'architecte désigné prévoit **un appartement de 2 chambres** au 1^{er} étage ainsi que deux duplex : **un de 2 chambres** aux rez et demi sous-sol et **un de 3 chambres** aux 2^{ème} et 3^{ème} étages.

La demande de permis devrait être déposée début 2019. Les Afghans qui doivent quitter la rue Godefroid de Bouillon où le chantier va démarrer, vont y emménager, d'autant plus que les installations d'eau et de chauffage sont en bon état de fonctionnement.

Fin des travaux planifiée pour **août 2021**.

Coût total estimé de la rénovation: **555.268 €**.

Rue Josaphat 312 à Schaerbeek

Cet immeuble fort étroit, visité en mars 2015 comme évoqué ci-dessus, est en très mauvais état et a déjà fait l'objet d'un début de rénovation peu adéquat. Notre courrier de mai 2015 soulignait la nécessité de redistribuer les volumes après la démolition de quelques planchers et cloisons.



Pour en estimer le coût, nous demandions une mission préalable d'un architecte chargé également de définir plus précisément un programme d'aménagement qui respecterait les prescriptions des AIS et de l'Urbanisme ainsi que les exigences des pompiers, toutes instances à consulter donc au préalable. Compte tenu de ces incertitudes, nous avons fixé la durée de la convention à 40 ans.

Fin 2016, la commune lançait un appel à projet pour un bail de rénovation et une gestion par A.I.S. .

Nous l'avons décliné car nous voulions maintenir notre proposition initiale qui ne pouvait pas satisfaire à leur cahier de charges. L'échevin du Logement nous a alors répondu que le collège pourrait «élargir» les conditions pour rendre cette opération plus soutenable par un opérateur comme le nôtre. Suite aux discussions avec la commune et malgré notre peu d'enthousiasme pour ce projet qui présente beaucoup d'écueils, nous refaisons en juin 2017 une nouvelle proposition d'un bail de 40 ans, avec une participation financière liée au nombre de logements autorisés, à savoir nulle si on pouvait en aménager 3 ou bien de 70.000 € pour 2 logements seulement. Fin octobre, le collège marquait son accord de principe.

Nous avons alors demandé la pré-étude à un architecte qui concluait à la possibilité d'aménager 3 logements, configuration assez similaire à celle qui avait bénéficié précédemment d'un permis d'urbanisme. L'aménagement proposé comporte au demi sous-sol et bel-étage, **un appartement duplex de 2 chambres**, au 1^{er} étage **un studio** et aux 2^{ème} et 3^{ème} **un second appartement duplex de 2 chambres**.

Compte tenu de la levée des incertitudes, nous avons recalculé notre budget au plus serré, tenant compte entre autres de la suppression du précompte immobilier. En février 2018, nous avons donc annoncé une réduction de la durée de la convention à 35 ans, sans participation financière et sous réserve de l'acceptation définitive de cet aménagement par l'urbanisme. Un mois plus tard, le collège échevinal acceptait notre proposition, que le conseil communal ratifiait en juin. La signature du bail de rénovation a eu lieu en septembre, en même temps que celle du 134 Dailly.

L'architecte désigné a finalisé la pré-étude en décembre 2018. Ses plans devront encore être approuvés par notre CA mais des travaux de sécurisation et d'évacuation de déchets ont déjà été réalisés en novembre.

Fin des travaux planifiée pour **octobre 2021**.

Coût total estimé de la rénovation : **456.740 €**.

Projets en négociation ou en prospection en 2018

Deux projets situés à Schaerbeek n'attendent plus que l'acte notarié.

* La prise de contacts pour le premier dossier remonte à 2016 lorsque nous avons été approchés par une institution régionale pour la rénovation d'une de leurs propriétés. La disposition inhabituelle de cette petite maison, érigée sur une parcelle triangulaire, et son mauvais état nous ont amené à faire réaliser une pré-étude par un architecte pour mieux cerner les coûts et confirmer la possibilité d'y réaliser **2 logements de 2 chambres**. Le propriétaire a accepté le principe **d'un bail de rénovation de 40 ans** et les amendements que chaque partie souhaitait y apporter, ont fait l'objet de longues négociations. Il ne reste maintenant plus qu'à **l'officialiser devant notaire**.

** Le second projet aura abouti en un temps record puisqu'un accord a pu être formalisé deux mois après la première visite de novembre 2018, et cela pour deux raisons.

D'abord parce que la propriétaire, très sensible à notre action sociale, connaît bien les mécanismes de RENOASSISTANCE puisque c'est le quatrième projet qu'elle nous confie !

Ensuite, comme cette maison est voisine et jumelle d'une de celle que nous avons déjà renovée, il nous a suffi de reprendre le même aménagement de **3 appartements totalisant 5 chambres** pour lequel la propriétaire avait déjà reçu un accord de principe de l'urbanisme.

Le bail emphytéotique de 30 ans est en préparation chez le notaire.

Premiers pas d'une collaboration très prometteuse

Nous avons également eu des contacts très positifs avec une importante société bruxelloise. Elle souhaite réhabiliter d'anciennes maisons de fonction situées à front de rue de ses sites industriels et les donner en gestion sur du très long terme à des agences immobilières sociales. Fin décembre, nous leur avons fait une **offre globale** pour que les **3 maisons** visitées en novembre nous soient confiées **pendant 40 à 50 ans**. Notre proposition a été retenue, mais ses modalités d'exécution doivent encore être finalisées. A l'avenir, cette collaboration pourrait s'étendre à d'autres sites.

Respect de nos critères de sélection

A côté de ces cinq visites aux issues positives, il y en a, comme toujours, qui restent sans suite. Nous avons pris l'initiative de décliner deux propositions qui nous ont été faites, en prenant toujours soin de motiver notre décision aux propriétaires.

* L'une, visitée en janvier, concernait une maison appartenant à une CPAS et située près de la Porte de Hal. En plus d'un rez-de-chaussée à vocation plutôt commerciale, elle était **loin d'être insalubre** et inhabitable et pour la rénover, il aurait fallu **rompre le bail de locataires choisis et suivis par une A.I.S.**

** L'autre, vue en décembre, était la cure d'une paroisse d'Uccle qui ne cadrait pas sur nombre de critères avec notre profil de bien : les nombreux développements de ses 4 façades nécessitaient des **travaux d'isolation trop importants** ; elle était bâtie au centre d'un **grand terrain** ; une division en plusieurs logements aurait posé des **difficultés avec l'urbanisme** et enfin le propriétaire disposait **d'opportunités alternatives à la nôtre**.

Plusieurs autres contacts n'ont pas débouché sur une visite parce, très souvent, les propriétaires privés ne peuvent pas envisager l'absence de tout revenu de leur bien pendant plusieurs dizaines d'années.

Gestion locative

Bilan social

Comme les briques ne prennent tout leur sens que lorsqu'elles sont habitées, voici quelques informations utiles sur les ménages locataires des logements créés par RENOVASSISTANCE :

Au 31 décembre 2018, les 110 logements actuellement présents dans le parc locatif de RENOVASSISTANCE et occupés par des locataires se répartissent comme suit :

- 108 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 2018, **2 nouveaux mandats de gestion** ont été confiés à Logement pour Tous, l'un rue des Quatre-Vents (6 logements), l'autre rue Godefroid de Bouillon (2 logements). Leur occupation est prévue au 1^{er} semestre de 2020.

Les **3 logements rénovés en 2018 avenue Huart-Hamoir** ont été mis en location en juillet et août 2018 et accueillent depuis 3 familles, pour un total de 4 adultes et 7 enfants.

Les logements confiés à une AIS sont occupés au 31 décembre 2018 par un total de 110 familles (5 couples sans enfant, 15 personnes isolées soit 6 femmes et 9 hommes, 56 familles monoparentales soit 48 femmes seules avec enfant(s) et 8 hommes seuls avec enfant(s), 33 couples avec enfant(s) et 1 fratrie. Au total 399 personnes dont 250 enfants.

Le loyer moyen payé par les locataires est de 557 € tout type de logement confondu et l'intervention obligatoire moyenne dont ils bénéficient varie de 0 à 224 €, avec une moyenne de 63 €.

Les ménages tirent leurs ressources à 18 % du travail, 38 % du chômage, 34 % du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 10 % d'une pension, d'une allocation de handicap ou d'autres ressources.

La part des locataires qui tirent leurs revenus du travail reste hélas assez stable par rapport aux années précédentes. Ainsi, 82 % de nos locataires disposent de revenus précaires, ce qui correspond à notre objectif social de permettre l'accès à un logement digne et abordable pour les personnes les plus précarisées.

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.

Départs et mutations en 2018

Durant l'année 2018, 9 appartements se sont libérés contre 8 en 2017 et 7 en 2016. Les raisons de ces départs sont les suivantes : 2 personnes en logement de transit ont trouvé un autre logement (jeunes accompagnés par MENTOR), 3 mutations vers un logement adapté dans le parc LPT, 2 renons donnés par le locataire, un décès et un renon locataire pour départ dans le privé car ses revenus dépassaient le seuil et une fin de bail était en vue.

Motivation de la libération du logement & glissement	2015		2016		2017		2018	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Acquisition de leur propre logement	1	8%	0	0%	1	9%	0	0%
Location sur le marché privé (renon par locataire)	4	33%	1	14%	2	18%	1	11%
Location sur marché privé (renon par l' AIS)	1	8%	1	14%	0	0%	0	0%
Location d'un logement social	2	17%	0	0%	1	9%	0	0%
Mutation vers un logement adapté	1	8%	3	43%	1	9%	3	33%
Fin d'occupation d'un logement de transit	3	25%	1	14%	3	27%	2	
Expulsion	0	0%	1	14%	2	18%	0	0%
Départ à la cloche de bois	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Décès*	0	0%	0	0%	1	9%	1	11%
TOTAL des départs	12	100%	7	100%	11	100%	9	100%

* Le locataire décédé vivait avec un fils et un neveu qui ont été mutés dans un logement adapté du parc LPT.

Nous constatons qu'heureusement, aucune expulsion n'a été nécessaire en 2018.

Réunions de locataires – Education au logement

Courant 2018 deux réunions de locataires ont été organisées, l'une au Quai au Foin, l'autre à Willemijns.

Les questions abordées lors des réunions de locataires concernent les problèmes généraux d'occupation de l'immeuble (entretien des communs, relation de voisinage, tri des déchets, sécurité-techno-prévention, mise en place d'un règlement d'ordre intérieur).

Logement pour Tous visite également ses locataires. En 2018, 40 locataires de RA ont reçu une visite à domicile dans plus de 25 immeubles.

L' AIS prévoit également d'intensifier l'éducation au logement en 2019 en organisant de manière systématique une visite au domicile des nouveaux locataires 3 mois après leur entrée afin de leur remettre, en prenant le temps de la parcourir ensemble, une farde d'accueil. Cette farde constitue un support pratique pour l'éducation au logement en présentant les différents droits et devoirs d'un locataire et en lui donnant les informations techniques utiles à s'approprier son logement.

Statistiques sur les logements et les locataires

Types de revenus des locataires (2015-2018)

	2015		2016		2017		2018	
Ressources du ménage	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Travail	18	17%	16	16%	19	18%	20	18%
Chômage	42	40%	39	39%	40	38%	39	35%
CPAS	33	32%	32	32%	36	34%	36	33%
Mutuelle	4	4%	5	5%	5	5%	5	5%
Pension	4	4%	4	4%	3	3%	4	4%
Allocation Handicapé	3	3%	2	2%	2	2%	2	2%
Autres	0	0%	1	1%	1	1%	4	4%
Total	104	100%	99	100%	106	100%	110	100%

Composition des ménages (2015-2018)

	2015		2016		2017		2018	
Situation familiale	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Isolé	22	21%	20	20%	20	19%	15	14%
Couple	1	1%	2	2%	2	2%	5	5%
Fraterie	3	3%	2	2%	2	2%	1	1%
Femme seule + enfant(s)	36	35%	39	39%	44	42%	48	44%
Homme seul + enfant(s)	8	8%	7	7%	8	8%	8	7%
Couple + enfant(s)	34	33%	29	29%	30	28%	33	30%
Total	104	100%	99	100%	106	100%	110	100%

Nous constatons une diminution du nombre de personnes isolées, une augmentation des couples avec et sans enfants, tandis que la proportion de familles monoparentales reste stable.

Comptes annuels

Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes

Bilan : Actif

Immobilisations corporelles

Un seul chantier a été achevé en 2018. Les investissements dans les rénovations ont été élevés (912 K€) car un gros chantier (Van Haelen) a été largement entamé.

Immobilisations financières

Nous avons investi 2.000 € en 2017 dans des parts de la coopérative Home Sweet Coop, coopérative de création de logement à vocation sociale.

Nous avons investi 500 € en 2018 dans une nouvelle coopérative de prêt soutenue par Financité : F'in common.

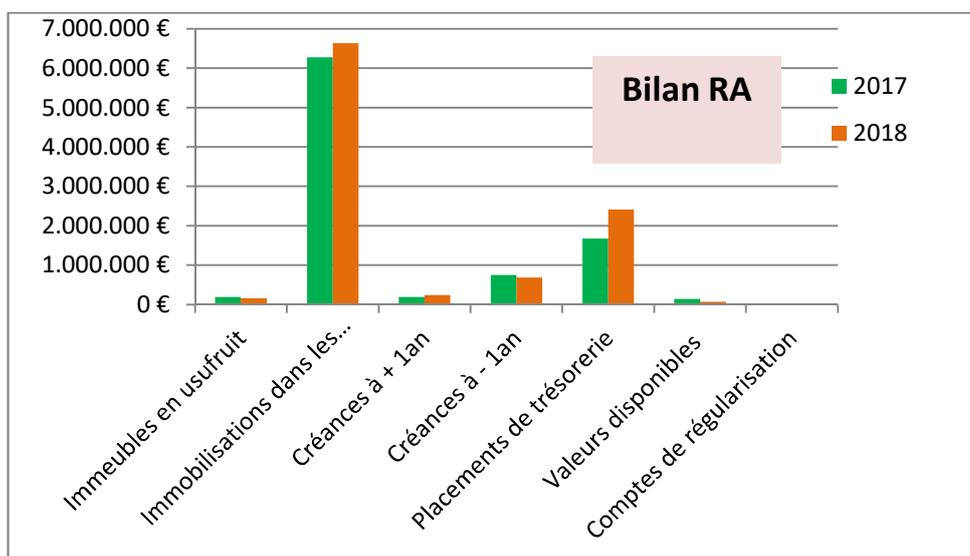
Créances > 1an :

Créance à plus d'un an : 176 K€ pour Anethan et 61 k€ pour Lefèvre

Les propriétaires de ces deux biens ont convenu d'une participation étalée sur plusieurs années : la créance totale est donc répartie entre « créance > 1an » et « créance < 1an » pour la partie qui sera payée dans l'exercice suivant.

créances < 1an

- primes à recevoir (rénovation 158 K€ ; façades 15 K€) : **173 K€**. Il s'agit d'engagements fermes reçus ;
- don Fondation Nif : 28 K€ pour rénovation Godefroid de Bouillon (promis en 2018, à recevoir en 2019) ;
- subsides Région Bruxelles Capitale : 79 K€ promis les projets Quatre Vents et Godefroid de Bouillon
- précompte immobilier (rue Haute) à récupérer suite à une erreur de l'administration (fédérale) pour laquelle nous avons introduit une réclamation. Son traitement risque de traîner encore car la compétence est passée entretemps du fédéral au régional.



Bilan : Passif

Un nouveau don de 100.000 € été reçu en 2018. Il a été acté en subside en capital sous la rubrique 152000 « subside pour projet futur »

Le montant inscrit ainsi permettra au CA :

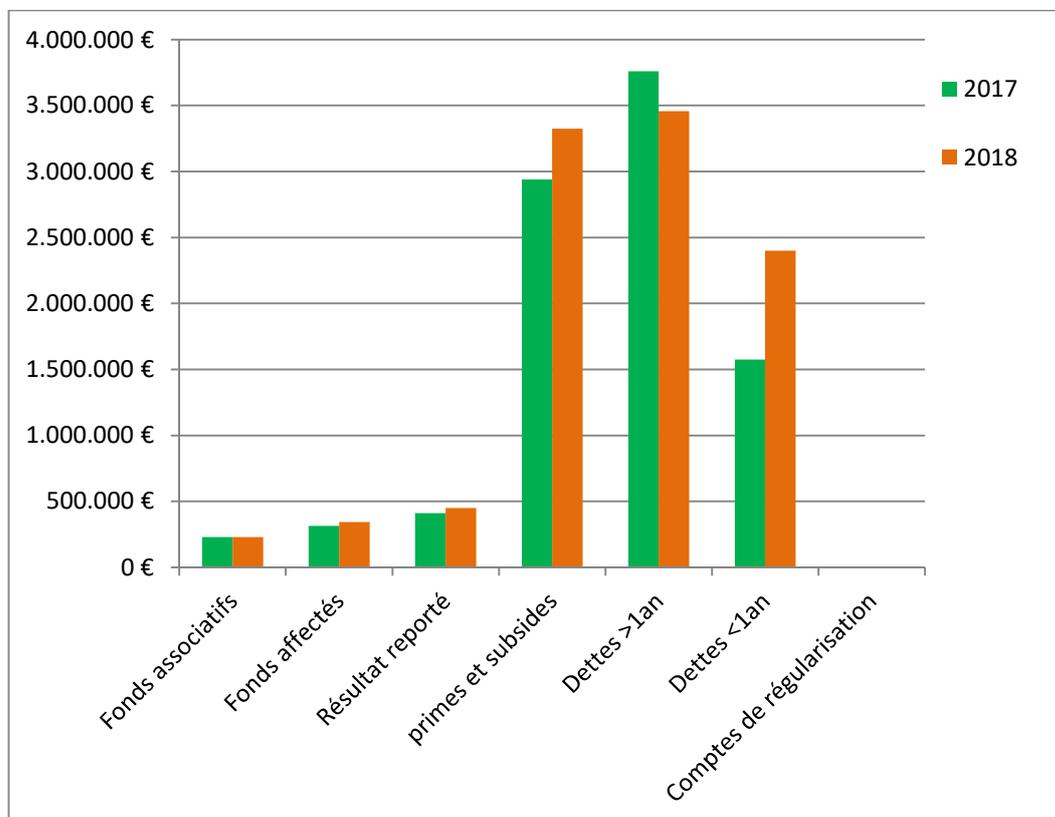
- soit d'accepter dans l'avenir de réaliser un projet déficitaire en prélevant sur ce compte pour équilibrer le plan financier,

- soit de faire une donation à la Fondation pro Renovassistance pour lui permettre d'acheter un nouvel immeuble

♦ Le résultat positif de 71.339 € (>< 38.550 € budgété) a été reporté à raison de 30.771 € en augmentation du fonds affecté pour entretiens extraordinaires et de 40.658 € en bénéfice reporté.

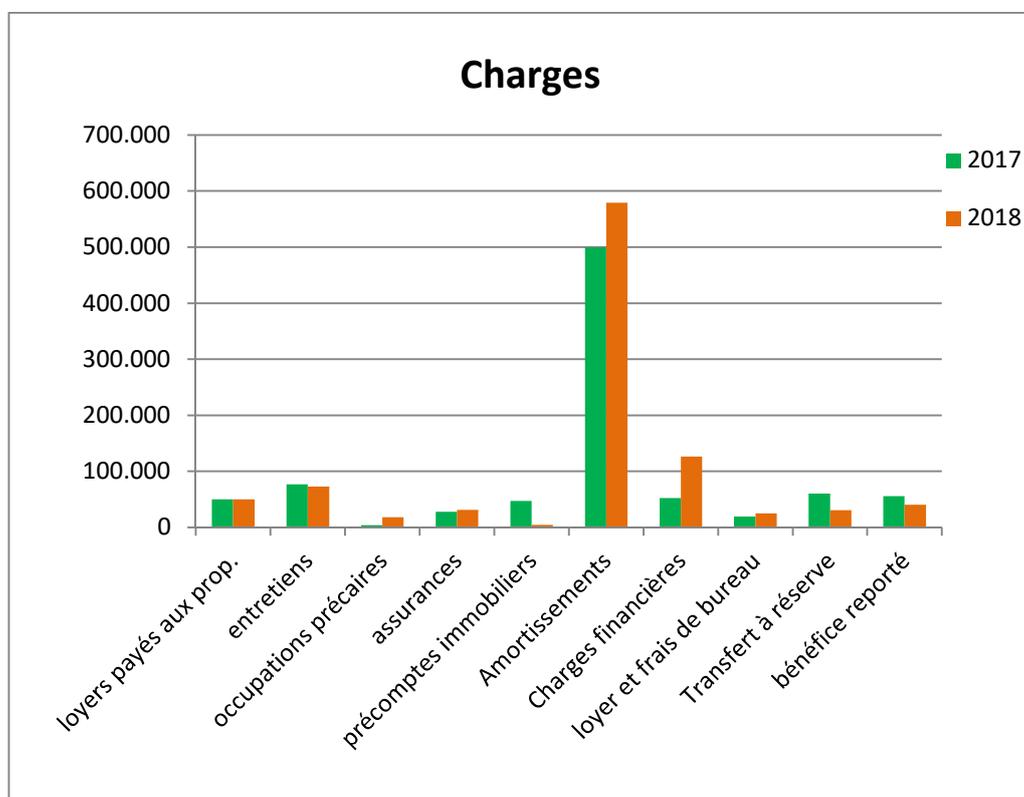
♦ Prêts : augmentation nette de 386 K€ (nouveaux : 456 K€ moins 70 K€ remboursés)

Provision pour index à payer : l'augmentation est élevée car l'index a monté de 2,17 % en un an.



Résultat : charges

- compte 610.200 – charges pour entretien d'immeubles 73 K€. Ces charges peuvent varier fortement d'une année à l'autre et il est impossible de les prévoir avec précision. Nous sommes donc extrêmement prudents et prévoyons systématiquement un montant de 0.7 % de la valeur de reconstruction des immeubles.
- 61020 – frais d'occupation précaire : depuis deux ans nous avons en permanence deux immeubles occupés de façon précaire avant leur rénovation. Ces occupations entraînent des frais d'entretien et de consommations que nous essayons de répercuter sous forme d'un forfait mensuel.
- 610.400 – en région bruxelloise les précomptes immobiliers ont été augmentés d'environ 10% en 2016. Mais à partir de 2018, les biens confiés à une AIS voient leur précompte immobilier réduit à zéro.
- 65 – charges financières : afin de pouvoir honorer nos promesses, nous devons prévoir de provisionner les indexations des prêts ainsi que le précompte mobilier pour les anciens prêts.
- 691 – transfert à réserve pour entretiens extraordinaires : une partie du bénéfice est mise en réserve pour atteindre l'équivalent de deux années d'entretien.

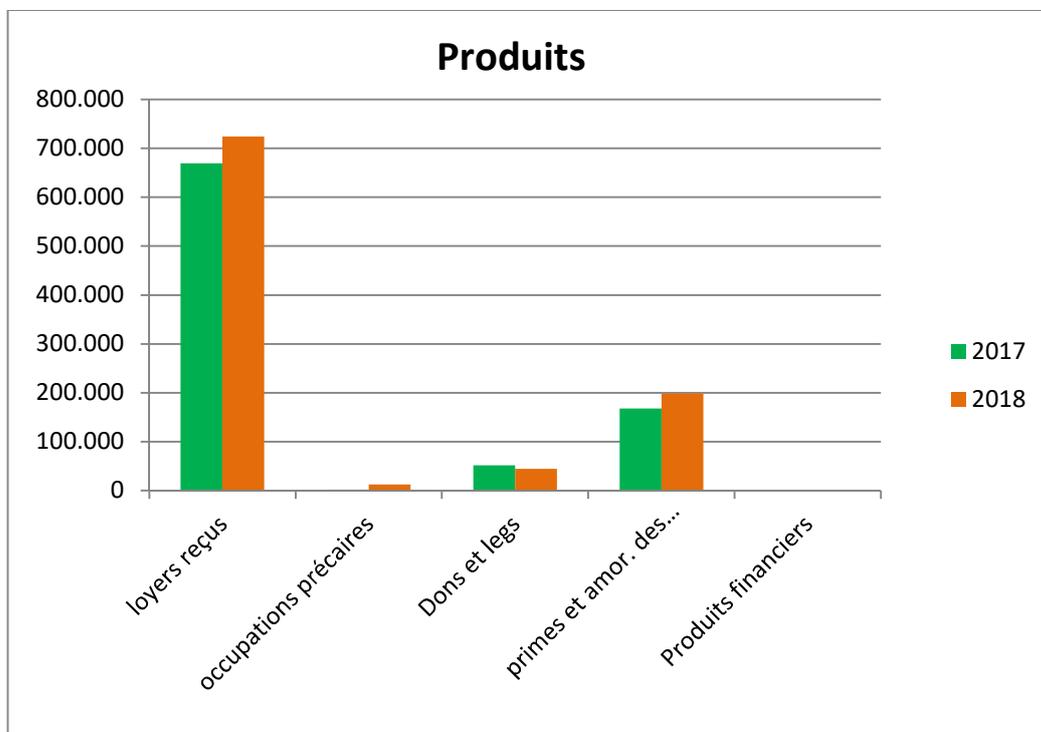


Résultat : produits

Le poste le plus important est bien entendu les loyers reversés par l'AIS qui gère nos immeubles.

D'une année à l'autre, nous recevons des subsides ponctuels suivant les projets : il n'y a eu qu'un subside reçu en 2018 (fondation NIF).

L'amortissement des primes suit l'amortissement des frais de rénovation pour chaque projet. A part une ou deux exceptions, cet amortissement est compté sur 20 ans



Trésorerie et perspectives financières

Budget comptable

Le budget comptable a pour objectif d'estimer 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 et 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 notamment 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 des immeubles que nous estimons à 0,7 % de la valeur assurée (« valeur de reconstruction ») ainsi que 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 différents paramètres.

Budget de trésorerie

Il est important de déterminer si, dans les 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 duquel il élimine toutes les opérations qui n'ont aucun impact sur les finances (amortissements, provisions...). Il est ensuite ajusté des montants comptabilisés durant une année mais dont l'impact financier se produit dans une autre (certains dons et subsides, primes et travaux, certaines assurances ...).

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

D'après les estimations de la projection à quatre ans, les projets actuellement acceptés peuvent tous être réalisés sans devoir faire appel à un emprunt extérieur.

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

Relations extérieures

Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements

Fonds hébergés par la Fondation Roi Baudouin

- le fonds **Generet** a accepté de financer une partie du projet du boulevard Van Haelen. Nous pourrions dans le futur bénéficier de leur aide financière pour un projet proposant des logements aux personnes âgées précarisées et /ou proposant la rénovation d'un bien présentant une valeur patrimoniale.

-le fonds **Celina Ramos** a octroyé 2 prêts, l'un à la Fondation Pro Renovassistance d'un montant de 150.000 € pour l'acquisition de l'immeuble sis rue Bonaventure et l'autre, d'un montant de 100.000 € sous notre convention habituelle de prêt. Le fonds Céline Ramos s'est aussi engagé à renouveler un prêt de 100.000 € arrivant à échéance en 2019.

-le **Fonds des Amis de de la Fondation pro Renovassistance** a été créé cette année, le SPF Finances n'ayant pas renouvelé l'octroi de la déductibilité fiscale aux dons versés à la Fondation Pro Renovassistance. Ce fonds est destiné à soutenir les projets que présentera le Fondation pro Renovassistance et sur base des fonds recueillis en 2018, il participera à concurrence de 33.000 € au financement de la rue des Quatre Vents en 2019.

Fondation NIF

La fondation NIF soutient notre action depuis de nombreuses années en nous accordant des subsides couvrant environ 10% du coût total d'un projet. En 2018, nous avons reçu une aide de près de 47.000 € pour la rénovation de l'avenue Huart Hamoir ainsi qu'une promesse d'une subvention de 10% plafonnée à 28.000 € pour le chantier de la rue Godefroid de Bouillon.

Give Eur-Hope

Give Eur-Hope, créée à l'initiative des membres du personnel des institutions européennes, apporte son soutien à des projets de solidarité avec les personnes vivant dans la pauvreté et l'exclusion sociale. Dans la continuité de l'aide apportée les années précédentes, Give Eur-Hope nous a octroyé un subside de 7.200 € pour l'avenue Huart Hamoir.

Avec d'autres associations actives dans notre domaine

Logement pour Tous A.I.S.

Comme membre fondateur et partenaire privilégié, nous disposons d'un siège au conseil d'administration de l'A.I.S. Mi 2018, Paul Defawe a demandé d'être déchargé de cette mission. Il a été remplacé par deux de nos administrateurs Isabelle Seghin et Emmanuel Waucquez qui vont travailler en duo, compte tenu de la charge de travail substantielle nécessitée par deux changements importants.

D'une part, la mise en place d'une nouvelle direction demande un dialogue plus intensif avec le conseil. En effet, Muriel Vander Ghinst a pris la relève de Pierre Denis qui est parti à la retraite mi-2018. Directeur depuis la fondation il y a 20 ans, il a fait de Logement pour Tous une des AIS les plus importantes et les plus réputées de la région et nous a assuré de sa disponibilité pour une assistance ponctuelle, entre autres dans la mise en place d'un nouveau logiciel de gestion qu'il développe sous la houlette de la FEDAIS.

D'autre part, la prise en gestion de grands ensembles de logements va demander un renforcement de l'équipe - avec un déménagement vers des locaux plus vastes - mais également la mise en place d'un accompagnement social spécifique, deux domaines où Muriel apportera sa longue expérience du logement social.

Het Pandschap

Implantée à Gand, cette société coopérative à finalité sociale a des objectifs et une méthodologie très similaires aux nôtres. Elle vise à augmenter l'offre locative bon marché, mais de qualité, pour des personnes précarisées. Het Pandschap a entamé son premier projet en 2017.

Nous les avons rencontrés à plusieurs reprises pour leur partager notre expérience.

Sohonet

Sohonet (Social Housing Network) est une plateforme regroupant des acteurs issus d'horizons différents : représentants du monde immobilier, entrepreneurs, investisseurs à vocation sociale, associations. ..., tous motivés par la même finalité : imaginer ensemble d'autres voies pour créer des logements accessibles aux personnes en difficulté. RENOASSISTANCE a participé à plusieurs rencontres organisées par cette plateforme.

Reno Lab C

Ce projet auquel nous participons en tant que conseil, est l'un des lauréats de l'appel à projets « Innoviris-Brussels Retrofit » organisé par la Région Bruxelloise. Il s'agit de la rénovation collective d'une vingtaine de maisons dans le vieux Molenbeek. Reno Lab C souhaite, avec l'aide de RENOASSISTANCE, étudier des solutions de financement pour des propriétaires qui ne disposent pas des moyens de rénover le bien qu'ils occupent.

Home Sweet Coop

Nous avons acquis des parts de coopérateurs et sommes représentés au conseil d'administration de cette coopérative qui a pour objectif d'acquérir et rénover des immeubles à Bruxelles et en Wallonie afin d'y loger des sans-abris.

Community Land Trust

Le CLT souhaite favoriser l'accès à la propriété à un public défavorisé, en dissociant la propriété du sol, qui devient un bien commun, de celle des constructions qui peuvent, de ce fait, être acquises à moindre coût. RENOASSISTANCE a participé au lancement du CLTB et a été représentée au conseil d'administration jusqu'en 2018.

Habitat & Humanisme

Habitat et Humanisme construit et rénove des logements à Bruxelles et en Wallonie, tout en accompagnant les locataires dans un cheminement vers l'acquisition de leur propre logement. Plusieurs administrateurs étaient présents à l'inauguration de leur 5^{ème} projet : un immeuble de 17 logements certifié « passif » érigé rue de la Perle. RENOASSISTANCE a été longtemps représentée au conseil d'administration et Michel Billiet a accepté de participer au comité de sélection des projets menés par Habitat & Humanisme.

F'in Common

Nous avons souscrit une part de fondateur dans ce projet de fond coopératif de financement par et pour l'économie sociale, nous offrant ainsi la possibilité d'emprunter dans l'avenir.

Participation au séminaire « Densifier pour mieux partager »

Ce séminaire était organisé par Bruxelles Environnement autour de la question de l'équilibre entre qualité de vie et optimisation de l'espace. Notre action s'inscrit parfaitement dans les conclusions de cette rencontre : densifier l'habitat en préservant les volumétries et le patrimoine.

Visibilité

Renouvellement de notre site web

Annoncé l'année dernière, le site entièrement renouvelé a été mis en ligne en mai 2018. La collaboration aussi étroite qu'excellente avec l'asbl Vertige a permis de redéfinir nos besoins et le graphisme de notre site qui présentait non seulement quelques rides, mais aussi des failles de sécurité. La mise à jour du logiciel devenait difficile car il n'était pas adapté aux dernières technologies de plus en plus utilisées pour la consultation d'internet qui se fait à plus de 30% à partir de tablettes et smartphones.

Si le contenu n'a pas été fondamentalement modifié, la présentation est radicalement différente et répond aux standards graphiques et techniques actuels, entre autres le lien avec les réseaux sociaux. Plus attractif, plus convivial, plus accessible et mieux documenté, il permet un accès aisé à toutes les informations concernant RENOVASSISTANCE.

Bulletin d'information

Depuis plus de 10 ans, nous éditons une lettre semestrielle d'informations qui est adressée par mail à plus de 700 destinataires et qui résume les dernières nouvelles de notre association. Le moment semble venu de réactualiser sa présentation et nous avons demandé à notre graphiste habituelle de nous faire des propositions en harmonie avec les nouveaux codes visuels développés pour nos dépliants et nos brochures, et repris pour notre site. Parallèlement, nous changerons de logiciel de création et de diffusion, ce qui simplifiera ces tâches.

FaceBook

Avec 327 abonnés, notre page se développe petit à petit. Complémentaire au site internet, elle sensibilise un public plus large que nos sympathisants habituels et permet de relayer les publications d'autres associations ayant un objectif similaire au nôtre. Son en tête a été modifiée à l'occasion de nos 30 ans et son contenu est régulièrement actualisée avec les dernières informations concernant l'asbl : travaux, inaugurations, bulletins d'information, rapport annuel, etc. Les retours sont difficiles à quantifier et nous aimerions compter sur un large soutien de nos sympathisants et bénévoles qui sont sur FB, pour "liker" et partager nos publications avec leurs "amis".

Brochure publiée à l'occasion des 30 ans de Renovassistance

Nous avons déjà mentionné ailleurs la publication de « Renovassistance, 30 ans d'Utopie ? Alors que nous avons centré celle de notre 25^{ème} anniversaire « Bâtir la dignité » sur les familles qui occupent nos logements, nous avons voulu, cette fois, prendre du recul par rapport au chemin parcouru par notre association et mieux faire connaître son fonctionnement et tous ceux qui y participent.

Organisation

1- Vie du conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni comme d'habitude pour **10 longues séances de travail** et de coordination au cours desquelles sont examinés près d'une quarantaine de points répartis en 5 domaines : gestion locative, informations financières, relations extérieures, prospection et négociation de projets, chantiers en préparation et en travaux. Ces réunions font l'objet d'une préparation approfondie par un **ordre du jour très détaillé** qui reprend le suivi attendu de chacun pour les actions notées au PV de la réunion précédente. Il est ensuite complété par les informations reçues pendant le mois écoulé et par la mise à jour de plusieurs **tableaux de bord**. Cela permet au conseil de prendre collégialement des décisions mûrement réfléchies que le **procès-verbal mettra en évidence** quand elles concernent l'adoption de projets et le choix d'architectes ou entrepreneurs.

En dehors de ces réunions et comme nous le faisons tous les 2 ans en septembre, nous avons tenu notre journée festive des administrateurs et leurs conjoints dans une atmosphère conviviale et joyeuse malgré le ciel gris et humide de Zélande ce jour-là. C'est l'occasion de remercier très chaleureusement les conjoints pour leur participation au travail des administrateurs. Un des objectifs de notre réflexion stratégique menée il y a deux ans, était **de rajeunir et d'étoffer notre équipe**. Il semble en bonne voie d'être atteint. La question de la succession au poste de président s'est posée lorsque **Paul Defawe**, a demandé à être remplacé après 11 ans de service. Une réunion spéciale du conseil en octobre ainsi qu'une journée de mise au vert en novembre ont permis de **mieux définir le rôle du président**. Comme annoncé en début de ce rapport, c'est **Philippe Cuyllits**, ouvrier de la 1^{ère} heure, qui a été élu pour lui succéder.

Plusieurs propositions de participation à nos travaux nous ont été présentées en fin d'année. **Françoise Louveaux**, pédiatre récemment retraitée, a marqué son intérêt pour l'administration de notre association en doublure de Bernard Cassiers et **Stéphanie Roose**, architecte active et enthousiasmée par nos activités, a souhaité y consacrer une part de son temps. Elles ont participé à quelques réunions et posent **leur candidature au Conseil d'Administration**. Trois ingénieurs et architectes, **Alain Charlier**, **Jean-Louis Rubbers** et **Roel Van Hee**, ont également exprimé leur souhait de collaborer à notre œuvre, en particulier au suivi des chantiers. Avec 4 à 5 projets simultanément en chantier, **leur renfort sera plus que bienvenu**.

Par ailleurs, **Philippe Jacques de Dixmude**, administrateur depuis bientôt 20 ans, a demandé début 2019, d'être déchargé de cette mission, tout en restant proche et disponible pour nous conseiller tout au long du cheminement des nouveaux projets. Qu'il soit **ici très chaleureusement remercié pour son engagement** à gérer les **aspects techniques de près de 35 projets**, depuis les études détaillées jusqu'aux suivis de chantier. Il a transmis à trois plus jeunes, son expérience et ses connaissances et peut donc prendre un recul bien mérité. Outre ses compétences techniques et ses conseils avisés, nous regretterons sa gentillesse, sa disponibilité sans limites et son humour qui apportait à nos réunions un peu de légèreté quand il le fallait.

Merci, Philippe, pour avoir grandement participé à faire de RENOASSISTANCE ce qu'elle est aujourd'hui : c'est avec plaisir que nous te retrouverons très régulièrement. Nos remerciements vont aussi à Marie qui a accepté que tu consacres tant de temps à notre asbl et qui a ouvert si cordialement sa porte pour des agapes ou des journées de « mise au vert ».

« Last but not least », le conseil d'administration a **adopté la « Charte »** qui reprend l'essence de notre association et a été éditée **dans la brochure de nos 30 ans**.

2- Questions institutionnelles

Membres effectifs

Françoise Louveaux et **Stéphanie Roose** ont demandé d'être membres effectives de même **qu'Alain Charlier, Jean-Louis Rubbers et Roel Van Hee**. C'est avec pleine confiance que nous vous proposons de les accepter.

Composition du Conseil d'administration

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

Michel Billiet,

Bernard Cassiers, trésorier-comptable et administrateur délégué,

Philippe Cuylits, président,

Paul Defawe,

Philippe Etienne,

Philippe Jacques de Dixmude, démissionnaire,

Isabelle Seghin,

Eliane Simons-Waucquez, secrétaire,

Emmanuel Waucquez.

Les mandats de

Michel Billiet,

Bernard Cassiers, trésorier-comptable et administrateur délégué,

Philippe Cuylits, président

Paul Defawe,

Isabelle Seghin,

viennent à échéance à l'assemblée générale de 2019. Qu'ils soient remerciés chaleureusement pour leurs prestations compétentes et dévouées pendant ces deux dernières années. Ils se représentent aux suffrages des membres pour un nouveau mandat qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale 2021 appelée à examiner le rapport d'activité annuel du conseil d'administration pour l'exercice 2020.

Deux nouvelles administratrices sont proposées : **Françoise Louveaux** et **Stéphanie Roose**. Leurs participations aux derniers CA nous permettent d'assurer que leur collaboration sera très utile. Merci de les accepter avec chaleur et à elles de prêter leur concours dévoué.

Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, la s.c.r.l. **Fallon, Chainiaux, Cludts, Garny & Cie**, rue de Jausse 49 à 5100 Naninnes représentée par **Olivier Ronsmans**, a été désigné par l'assemblée générale de 2018 pour 3 ans et son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale de 2021. Cette mission a été remplie avec beaucoup de compétence, de finesse et de qualité. Sa présentation très claire des comptes de résultat à nos assemblées générales est appréciée par tous.

Liste des Annexes

Liste des logements réalisés au 31/12/2018	30
Liste des projets engagés au 31/12/2018	31
Liste des projets et réalisations au 31/12/2018	32
Bilan 2018 : actif	34
Bilan 2018 : passif	35
Résultat 2018 et budget 2019 : charges	36
Résultat 2018 et budget 2019 : produits	37
Règles d'évaluation comptables	38
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	41
Rapport d'activité 2018 de la Fondation Pro Renovassistance	44

Liste des logements réalisés au 31/12/2018

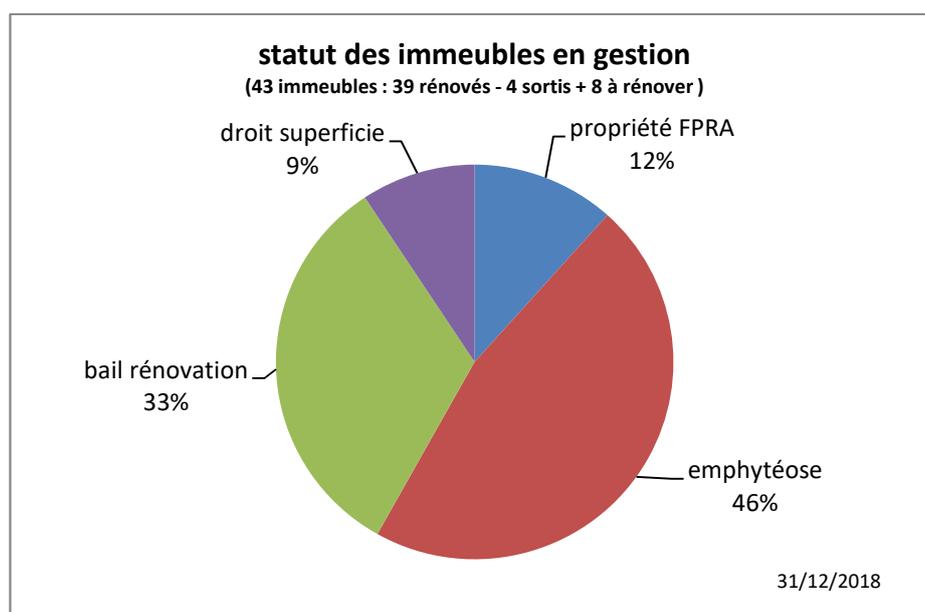
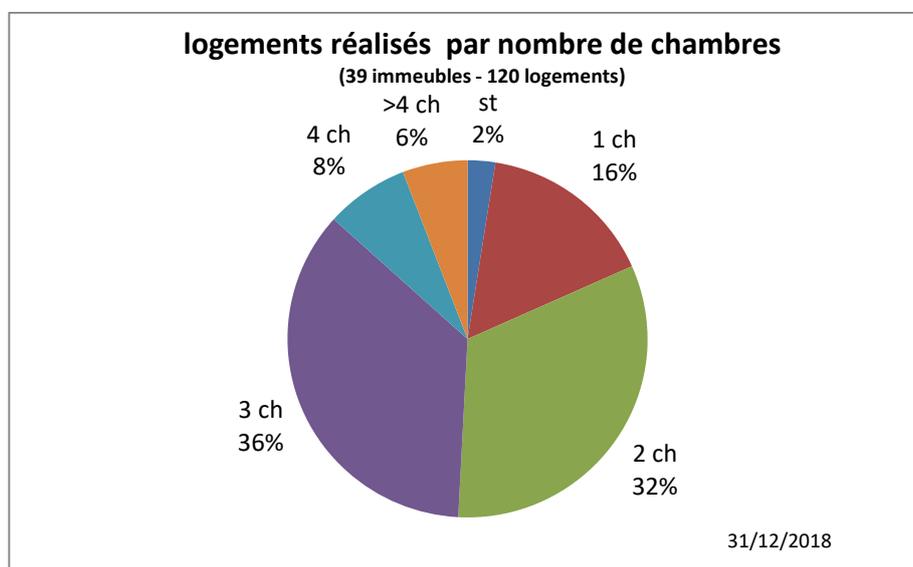
adresse	année	M ² brut	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	logements	chambres
rue d'Anethan 15-17	2017	190				1		1	4
rue d'Anderlecht 36	2000	114		1				1	2
rue Berthelot 16	2003	295			2			2	6
rue de Boetendael 103	2011	518		1	3			5	12
chaussée de Bruxelles 64	1998	253	1		1			2	4
rue Camusel 5	2000	66		1				1	2
rue des Chartreux 22	2012	455		2		1		3	8
rue de Chambéry 21	2013	526		2	2			5	11
rue du Chevreuil 2	2004	274	2		1			3	5
rue Docteur De Meersman 28	1996	559	2		3			5	11
rue Docteur De Meersman 17	2014	512		2	2			4	10
avenue Georges Eekhoud 46	2015	290	2		1			3	5
rue des Fleuristes 31	1992	982		2	6	1		9	26
quai au Foin 23-25	1999	971	2	5			1	8	17
av. des Gloires Nationales 50	2010	75	1					1	1
rue Hap 83	2017	378	1		1	1		3	8
rue Haute 245	2006	540		2			1	3	9
avenue Huart Hamoir 124	2018	354		2	1			3	7
rue de Hollande 74	1997	485			3			3	9
avenue d'Itterbeek 179	2014	278	1		1			3	5
boulevard Lambermont 35	2008	336			2			2	6
rue Marie-Christine 103	2007	315	2	2				4	6
chaussée de Mons 1447	2012	240		1	1			2	5
rue Saint Nicolas 16	2006	133			1			1	3
parvis Notre Dame 5	2009	320		1			1	2	7
rue Portaels 44	2010	326	1	2				3	5
rue de la Prévoyance 5	2003	150	2		1			3	5
rue Rempart des Moines 17	2001	522				3		3	12
avenue Rogier 19	2017	315		3				3	6
rue de la Ruche 26	2005	384		1	2			3	8
rue Seutin 13	2014	386		2	1			3	7
rue Seutin 15	2015	480	1	2	1			4	8
rue Stuckens 19	2010	160				1		1	4
rue Terre Neuve 153 et 161	1993	922		2	3	1	1	7	22
rue Vandeweyer 41	2010	450		1	1		1	3	10
rue Théodore Verhaegen 149	2008	353		2	1			3	7
rue de la Victoire 104	2004	481	1		2			3	7
chaussée de Wavre 602	1999	262						1	6
rue Willemyns 205	2014	190					1	1	5
39 immeubles		14.840	19	39	43	9	6	120	301

Parmi les 39 immeubles rénovés, 7 étaient propriété de la Fondation pro Renovassistance (FPRA - en jaune). Après la vente en 2016 du 28, rue Dr De Meersman, le parc de la Fondation est revenu à 11 logements, soit 9,6 % du total, qui bénéficieront d'une affectation sociale non limitée par la durée d'un bail. Après la rénovation des 3 nouvelles acquisitions fin 2021, ces 9 immeubles totaliseront 24 logements, soit 16 % du parc à cette date.

Liste des projets engagés au 31/12/2018

adresse	M ² brut	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	logements	chambres
rue Bonaventure 61	284	1		1	1		3	6
avenue Dailly 134	380			2		1	3	8
rue Godefroid de Bouillon 55	150		1	1			2	3
avenue d'Itterbeek 175-177	434		1	3			4	7
rue Josaphat 312	262	1		2			3	5
rue Dieudonné Lefèvre 47	173					1	1	4
rue des Quatre Vents 25-25b	807	1	1	2		2	6	14
boulevard Van Haelen 54	375		1		1	1	3	8
8 immeubles	2.865	3	4	11	2	5	25	55

En jaune : immeubles propriété de la FPRA



Liste des projets et réalisations au 31/12/2018

Rénovations et primes(1)

adresse	PE SB	Ans	Sur. (m2)	TOT logem	TOT cham.	Rénovation référence	Primes référence	mois		% Prime
								ABEX	12/2018 809	
								Rénovation actualisée	Primes actualisées	
rue d'Anethan 15-17	B	20	190	1	4	343.343 €	39.219,83 €	372.838 €	42.589 €	11%
rue d'Anderlecht 36	OUT	18	114	1	2	77.086 €	21.828,95 €	122.040 €	34.559 €	28%
rue Berthelot 16	E	27	295	2	6	181.709 €	47.595,56 €	266.308 €	69.755 €	26%
rue de Boetendael 103	B	22	518	5	12	506.116 €	166.985,58 €	611.116 €	201.629 €	33%
rue Bonaventure 61	PB	30	284	3	6	487.079 €	112.028,00 €	499.426 €	114.868 €	23%
chaussée de Bruxelles 64	PU	15	253	2	4	104.395 €	29.463,88 €	178.930 €	50.501 €	28%
rue Camusel 5	OUT	18	66	1	2	48.794 €	15.000,00 €	78.478 €	24.125 €	31%
rue des Chartreux 22	E	29	455	3	8	515.527 €	121.232,99 €	604.437 €	142.141 €	24%
rue de Chambéry 21	S	25	526	5	11	550.896 €	126.224,71 €	632.163 €	144.845 €	23%
rue du Chevreuil 2	B	18	274	3	5	137.263 €	43.021,83 €	198.297 €	62.151 €	31%
avenue Dailly 134	B	34	380	3	8	555.260 €	119.763,00 €	569.335 €	122.799 €	22%
rue Dr.De Meersman 28	OUT	27	559	5	11	241.110 €	70.000,00 €	417.682 €	121.263 €	29%
rue Dr De Meersman 17	S	11	512	4	10	644.655 €	149.344,97 €	715.399 €	165.734 €	23%
avenue Georges Eekhoud 46	PE	27	290	3	5	406.797 €	81.446,56 €	442.337 €	88.562 €	20%
avenue Georges Eekhoud 48	E	30	289	3	5	453.484 €	104.301,00 €	366.868.556 €	84.379.509 €	23%
rue des Fleuristes 31	E	49	982	9	26	420.503 €	194.906,73 €	783.840 €	363.317 €	46%
quai au Foin 23-25	E	30	971	8	17	570.951 €	139.591,15 €	954.338 €	233.325 €	24%
rue Godefroid de Bouillon 55	E	28	150	2	3	252.169 €	57.998,00 €	263.232 €	60.542 €	23%
av. des Gloires Nationales 50	PU	15	75	1	1	45.868 €	9.524,00 €	55.137 €	11.449 €	21%
rue Hap 83	E	30	378	3	8	495.481 €	97.718,11 €	538.046 €	106.113 €	20%
rue Haute 245	E	30	540	3	9	298.005 €	79.892,13 €	393.931 €	105.609 €	27%
avenue Huart Hamoir 124	S	25	354	3	7	444.659 €	38.462,00 €	479.639 €	41.488 €	9%
rue de Hollande 74	E	30	485	3	9	221.691 €	65.000,00 €	384.867 €	112.843 €	29%
avenue d'Itterbeek 175-177	B	21	434	4	7	756.090 €	148.500,00 €	775.256 €	152.264 €	20%
avenue d'Itterbeek 179	E	45	278	3	5	444.629 €	116.092,00 €	486.746 €	127.089 €	26%
rue Josaphat 312	B	35	262	3	5	456.740 €	106.837,00 €	468.318 €	109.545 €	23%
boulevard Lambermont 35	E	27	336	2	6	301.324 €	53.600,00 €	366.573 €	65.207 €	18%
rue Dieudonné Lefèvre 47	B	24	173	1	4	278.493 €	59.100,00 €	290.711 €	61.693 €	21%
rue Marie-Christine 103	OUT	20	315	4	6	230.893 €	61.585,21 €	285.615 €	76.181 €	27%
chaussée de Mons 1447	E	35	240	2	5	351.998 €	74.900,26 €	410.326 €	87.312 €	21%
rue Saint Nicolas 16	PU		133	1	3	131.886 €	14.000,00 €	171.812 €	18.238 €	11%
parvis Notre Dame 5	S	25	320	2	7	323.352 €	68.000,00 €	378.023 €	79.497 €	21%

Rénovations et primes(2)

adresse	PE SB	Ans	Sur. (m2)	TOT logem	TOT cham.	Rénovation référence	Primes référence	mois		% Prime
								ABEX	12/2018	
rue Portaels 44	B	30	326	3	5	347.314 €	91.190,48 €	410.785 €	107.855 €	26%
rue de la Prévoyance 5	PU		150	3	5	1 €	1,00 €	1 €	1 €	100%
rue des Quatre Vents 25-25b	PE	27	807	6	14	1.215.000 €	206.060,99 €	1.268.303 €	215.101 €	17%
rue Rempart des Moines 17	E	30	522	3	12	292.609 €	72.483,00 €	449.185 €	111.269 €	25%
avenue Rogier 19	B	35	315	3	6	477.877 €	118.005,93 €	519.627 €	128.316 €	25%
rue de la Ruche 26	E	27	384	3	8	241.481 €	70.489,66 €	331.116 €	96.654 €	29%
rue Seutin 13	B	30	386	3	7	471.842 €	118.532,20 €	523.621 €	131.540 €	25%
rue Seutin 15	B	30	480	4	8	548.000 €	143.945,66 €	595.076 €	156.311 €	26%
rue Stuckens 19	E	32	160	1	4	184.279 €	38.810,46 €	222.510 €	46.862 €	21%
rue Terre Neuve 153 et 161	E	49	922	7	22	387.268 €	144.636,45 €	687.061 €	256.603 €	37%
rue Vandeweyer 41	B	22	450	3	10	434.395 €	105.349,23 €	513.780 €	124.602 €	24%
rue Théodore Verhaegen 149	B	20	353	3	7	398.838 €	80.400,00 €	493.364 €	99.455 €	20%
boulevard Van Haelen 54	E	40	375	3	8	580.000 €	94.454,00 €	625.627 €	101.884 €	16%
rue de la Victoire 104	B	22	481	3	7	356.893 €	75.262,84 €	498.664 €	105.160 €	21%
chaussée de Wavre 602	PU		262	1	6	84.655 €	20.382,46 €	97.143 €	23.389 €	24%
rue Willemyns 205	E	50	190	1	5	286.239 €	62.021,21 €	313.352 €	67.896 €	22%
TOTAUX		49 immeubles	18.251	150	365					

Les immeubles « OUT » sont sortis pour les raisons suivantes :

- **rue Camusel (2018)** : le bien est arrivé en fin de contrat en 2018 et a été repris par la maison médicale qui nous l'avait confié ;

- **rue d'Anderlecht 36 (2014)** : le contrat a été écourté de 2 ans pour permettre au propriétaire de revendre l'immeuble avec son rez commercial (pharmacie) ;

- **rue Dr De Meersman 28 (2016)** : immeuble vendu à une fabrique d'église qui le garde en gestion AIS ;

- **rue Marie-Christine (2013)** : contrat écourté car l'immeuble a été vendu (faillite du propriétaire). Le nouvel acquéreur n'a pas souhaité reprendre le mandat avec LPT et a payé l'indemnité de rupture prévue au contrat.

Les lignes vertes concernent des projets en cours de réalisation.

Les lignes jaunes concernent les propriétés de la Fondation pro Renovassistance (FPRA).

Légende de la 3^{ème} colonne : **P** = propriété de la Fondation pro Renovassistance ; **U** =usufruit cédé par la fondation à l'asbl jusqu'en 2024 ou 2026 ; **E** = bail emphytéotique ; **S** = droit de superficie ; **B** = bail-rénovation ; **OUT** = sorti ;

Bilan 2018 : actif

ACTIF						
		2.016	2.017	2.018		
ACTIFS IMMOBILISES		5.689.885	6.465.128	6.799.718		
222	Immeubles en usufruit	213.552	187.584	161.616		
	Chaussée de Wavre	101.467	101.467	101.467		
	Amort. usufruit chée de Wavre	-53.439	-59.527	-65.615		
	Chaussée de Bruxelles	81.637	81.637	81.637		
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-42.996	-47.894	-52.792		
	Rue de la Prévoyance	131.272	131.272	131.272		
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-69.137	-77.013	-84.889		
	Rue St Nicolas	53.218	53.218	53.218		
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-28.028	-31.221	-34.414		
	Gloires Nationales	65.204	65.204	65.204		
	Amort. Usufruit Gloires nationales	-25.647	-29.559	-33.471		
260	Immobilisations dans les rénovations	5.476.334	6.277.545	6.638.102		
260xx0	Investissements	10.493.066	11.767.959	12.616.232		
260xx9	Amortissements	-5.016.732	-5.490.414	-5.978.129		
ACTIFS CIRCULANTS		2.446.978	2.767.739	3.409.316		
2	Créances à + 1an	198.120	189.120	239.960		
280010	parts coopérative HOME SWEET COOP		2.000	2.000		
280011	parts coopérative F'IN COMMON	0		500		
284010	parts coopérative NEWB (6parts)	120	120	120		
288001	garantie Euclides bureau			390		
291050	ITSCM participation tx ANETHAN +1an	198.000	187.000	176.000		
291060	ANDRE participation tx LEFEVRE +1an			60.950		
4	Créances à - 1an	487.735	753.942	686.273		
400000	Clients	14.653	160	425		
400100	Fournisseur débiteur	3.038	0	155		
415070	ITSCM participation tx ANETHAN -1an	11.000	11.000	11.000		
415080	ANDRE participation tx LEFEVRE -1an			2.760		
415100	Primes reno à recevoir	118.530	103.607	158.255		
415110	Primes façade à recevoir	3.821	20.849	14.587		
415130	Participation propriétaire à recevoir	173.334	253.334	383.334		
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	25.507	129.826	78.940		
415200	Primes énergie à recevoir	54.352	54.352	2		
415300	Don Fondation Nif à recevoir	78.500	47.000	28.000		
415320	Fonds Generet à recevoir		125.000	0		
415400	Legs à recevoir	5.000	5.000	5.000		
416100	PRI à récupérer	0	3.815	3.815		
580000	Virements internes	0				
53	Placements de trésorerie	1.745.116	1.676.601	2.409.314		
532000	Triodos (épargne)	1.745.116	1.176.415	1.908.683		
532200	Belfius (épargne)		500.186	500.631		
55-58	Valeurs disponibles	6.400	143.234	70.042		
550000	Fortis (vue)					
550200	Triodos (Vue)	6.400	143.134	69.967		
550400	Belfius (vue)		100	75		
49	Comptes de régularisation	9.608	4.842	3.727		
490000	Charges à reporter	8.845	4.842	3.727		
491000	Produits acquis	763				
Total ACTIF		8.136.864	9.232.867	10.209.034		

Bilan 2018 : passif

PASSIF						
		2.016	2.017	2.018		
10/15	Fonds Social	3.086.928	3.894.658	4.349.524		
10	Fonds associatifs	230.764	230.764	230.764		
100	Patrimoine de départ	230.764	230.764	230.764		
13	Fonds affectés	252.948	313.386	344.157		
132000	Fonds affectés pour entretiens extraord.	252.948	313.386	344.157		
132100	Fonds affectés pour projets					
14	Résultat reporté	354.181	410.106	450.674		
140000	Résultat de l'exercice	146.537	55.925	40.568		
140100	Résultat reporté ex. préc.	207.645	354.181	410.106		
15	primes et subsides	2.249.034	2.940.402	3.323.929		
151000	Primes et participations propriétaires	4.106.184	4.677.035	5.133.838		
151009	Amortissements primes et part. prop.	-1.857.150	-2.017.233	-2.190.509		
152000	subsidés projets futurs		280.600	380.600		
17	Dettes >1an	3.595.673	3.759.904	3.456.376		
174	Emprunts particuliers (prêts)	4.475.679	4.780.850	5.166.650		
174999	dont : emprunt reconduits pour 1 an	-1.428.182	-1.547.442	-2.357.295		
179100	Provision pour index à payer	487.993	493.844	607.830		
179101	Provision précompte sur index	60.184	32.651	39.190		
42-48	Dettes <1an	1.451.463	1.575.505	2.400.734		
42	dettes > 1an échéants ds l'année	1.428.182	1.547.442	2.357.295		
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	1.428.182	1.547.442	2.357.295		
424999	Emprunts partic. à rembourser dans l'ex.	0				
44	Fournisseurs	5.945	6.132	21.628		
440	Fournisseurs	5.945	6.132	21.628		
440100	Clients créditeurs	0				
444000	Factures à recevoir	0				
45	Impôts et taxes à payer	17.336	21.931	21.811		
450100	Impôts à payer (personnes morales)	0				
452510	Précomptes immobiliers à payer	17.336	21.931	21.811		
453000	Précompte mobilier à payer	0				
488000	reductions PI à rembourser à LpT					
48	Autres dettes	0	0	0		
488210	Cautionnement Bati da Vinci	0				
489000	Dettes envers FPRA	0				
49	Comptes de régularisation	2.800	2.800	2.400		
492000	Charges à imputer	2.800	2.800	2.400		
493000	Produits à reporter					
	Total PASSIF	8.136.864	9.232.867	10.209.034		

Résultat 2018 et budget 2019 : charges

Impu- tations	Charges	2.017	2.018	budget 2019
61	Services et biens divers	229.971	201.292	286.630
610	Frais des immeubles	213.814	179.199	272.930
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	49.949	49.930	49.930
610.001	Loyer du bureau	2.109	1.976	2.500
610.002	Charges du bureau	998	878	1.000
610.200	Entretien immeubles	77.058	72.774	175.000
610.202	Frais occupation Huart Hamoir	5.201		
610.203	Frais occupation Van Haelen	3.471	5.517	
610.204	Frais occupation Dekens	391	5.349	2.500
610.205	Frais occupation Godefroid DB	0	5.907	1.000
610.205	Frais occupation DAILLY	0	1.192	6.000
610.300	Assurances immeubles	27.632	31.122	33.000
610.400	Précomptes immobiliers	47.006	4.555	2.000
612	frais de bureau : fournitures, photocop.	2.808	2.704	4.800
612.100	Poste, téléphone, internet	526	1.244	1.200
612.200	Fournitures de bureau	75	266	300
612.300	Matériel et mobilier de bureau		800	800
612.400	Logiciels informatiques	618	-187	1.000
612.500	Imprimés et photocopies	1.590	580	1.500
613	Promotion, publicité	4.016	11.997	1.000
613.100	Publications officielles	195	200	200
613.200	Événement, AG, inaugurations	1.039	164	200
613.210	fête pour les 30 ans		5.421	0
613.300	matériel publicitaire		5.621	300
613.400	site WEB	2.783	590	300
614	Cotisations, documents, formations	247	80	300
614.100	cotisations	65	20	100
614.200	formations	182	60	200
615	Honoraires	4.851	3.146	3.200
615.400	frais de consultance	1.705		
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.146	3.146	3.200
616	autres frais généraux	4.234	4.167	4.400
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks	20	107	200
616.300	Assurance diverses	4.214	4.060	4.200
63	Amortissements	499.650	579.186	616.000
630.100	Réd.de valeur des propriétés en usufruit	25.968	25.968	26.000
630.200	Amortissement des rénovations	473.682	536.509	590.000
630.300	réduction de valeur projet abandonné		14.934	0
634.010	réduction subside non justifié		1.774	0
64	Autres charges d'exploitation	2.629	2.667	0
640.000	Taxes	2.629	2.667	0
640.100	amendes			
65	Charges financières	52.549	126.315	128.100
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	74.218	5.023	20.000
650.030	Index sur prêts (provision)	5.851	113.986	100.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	-27.532	7.191	8.000
657.000	Frais bancaires	12	116	100
69	Transferts	116.363	71.339	32.000
691.100	transfert à provision pour entretiens extraord.	60.438	30.771	32.000
693.000	bénéfice de l'exercice	55.925	40.568	
	Total des charges	901.162	980.799	1.062.730

Résultat 2018 et budget 2019 : produits

Impu- tations	Produits	2.017	2.018	budget 2019
70	Chiffre d'affaire	681.867	746.154	762.072
701.010	Mandats de gestion LpT	650.645	704.756	747.472
701.020	Rbt assurances ou charges	5.362	6.443	6.400
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	2.304	1.613	1.600
702.000	Loyer hors mandat de gestion LpT	11.343	11.601	0
702.020	Provision frais occupation Hamoir	5.655		0
702.030	Provision frais occupation Van Haelen	3.600		0
702.040	Provision occupation Dekens	1.750	3.000	1.500
702.050	provision occupation Godefroid		7.900	600
702.060	provision occupation Dailly		1.600	3.000
702.070	provision occupation Bonaventure		300	1.500
703.000	Charges remboursées	1.207		
704.000	ventes à l'occasion des 30 ans		8.940	
73	Dons, legs et subsides	219.259	234.153	252.000
730	Participation des membres	0	0	0
730.100	cotisations	0		
732-734	Dons et legs	51.306	35.350	30.000
732.200	Dons directs à l'ASBL	490	150	0
732.410	Dons de Fondation Nif	46.316	28.000	30.000
732.470	don Giv-Eur-Hope	4.500	7.200	0
734.000	autres dons			
736	Primes et subsides	167.954	198.803	222.000
736.100	Primes énergie		770	500
736.200	Reprise primes rénovation	160.084	191.593	220.000
736.210	Primes façades	7.578	3.999	1.000
736.230	subside RBC pour 30 ans		2.000	
736.250	ITSCM index s/participation reno Anethan	292	441	500
74	Autres produits d'exploitation	0	0	0
741.110	fin de projet avant terme	0	0	0
75	Produits financiers	36	493	100
751.000	Produit des actifs circulants	36	493	100
79	Prélèvements	0	0	48.558
790.000	Reprise bénéfice cumulé antérieur			
791.100	Prélèvement sur fonds affecté pour projets			
792.000	Prélèvement sur fonds associatifs			
793.000	perte de l'exercice			48.558
	Total des produits	901.162	980.799	1.062.730

Règles d'évaluation comptables

Les règles n'ont pas été changées.

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 :

- - les frais d'installation et de mise en route (pour une machine ou un logiciel informatique),
- - les droits d'enregistrement et frais de notaire (pour achat ou location long terme d'un bien immobilier),
- - les 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. 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 rénovation liés au bail à 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 :

- - de 5% par an (durant 20 ans) si l'immeuble concerné est en gestion pour 20 ans ou plus à dater de la mise en location des premiers logements ;
- - un pourcentage calculé sur la durée durant laquelle l'immeuble concerné est en gestion si cette durée est inférieure à 20 ans.

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.

Ces règles ayant été changées en 2016, les amortissements antérieurs à 2016 n'ont pas été modifiés.

Sauf exception pour des travaux exceptionnels et sur décision du CA, 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. Matériel, mobilier, machines

Toute acquisition d'un montant inférieur ou égal à 3.000 € sera comptabilisée comme charge au cours de l'année de cette acquisition.

Au-delà de 3.000 €, un amortissement sera calculé sur :

- 3 ans pour le matériel informatique et les logiciels ;
- 5 ans pour les autres biens.

3. Dons, legs et subsides

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 et subsides 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 en principe plus faits à l'asbl RENOVASSISTANCE (RA) mais bien à la Fondation Pro Renovassistance (FPRA).

Cependant, si de tels apports sont faits à l'asbl, ils seront imputés en subside en capital pour projets futurs (152000). Ce subside en capital pourra être utilisé pour équilibrer des projets qui n'auraient pas pu être acceptés autrement car ils auraient été déficitaires. Sur décision du CA, il pourra éventuellement être transféré à la Fondation pour permettre l'achat d'un bien immobilier.

4. 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 charges 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. Remplacement de la provision pour entretien par un fonds 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 normal 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 1,4 % 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.

5. Autres actifs et passifs

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

Rapport du commissaire à l'assemblée générale



RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

« RENOVASSISTANCE »

POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2018

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de votre association, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 26 avril 2018, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2020. Nous avons débuté le contrôle légal des comptes annuels de l'ASBL « Rénovassistance » antérieurement à l'année 2000.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'ASBL « Rénovassistance » comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clôturé à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 10.209.034,49 et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice à affecter de € 71.339,02.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Rue de Jausse 49 - 5100 Naninne
T. 081 30 22 42 - F. 081 31 08 50
E-mail: namur@fcg-audit.be

TVA/BCE: BE 0446.111.908 - RPM NAMUR
IBAN: BE14 2500 2896 4083
BIC: GEBABEBB
Membre de l'IRE sous le n° B0164

Membre de

www.fcg-audit.be

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des 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.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de l'association à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre l'association en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par cette dernière ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'association à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ainsi que des statuts de l'association.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le respect de certaines dispositions de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Mentions relatives à l'indépendance

Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de l'association au cours de notre mandat.

Autres mentions

- 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 connaissance 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 fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Naninne, le 26 mars 2019.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES ScCRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

Rapport d'activité 2018 de la Fondation Pro Renovassistance

Conseil d'administration

Le conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises en 2018.

En février, Ludovic Vandeputte a demandé d'être libéré de son engagement d'administrateur. Le Conseil d'administration l'a remercié très chaleureusement pour son action comme président et administrateur depuis la création de la FPRA.

Son départ laissait vacant le siège de catégorie A (délégué de l'asbl). L'assemblée générale de l'asbl a proposé qu'il soit remplacé par Bernard Cassiers, qui était administrateur de catégorie B.

Bernard Cassiers est donc nommé depuis le 24/4/2018 pour 4 ans administrateur de catégorie A (jusqu'à l'AG de l'asbl de 2022).

Depuis le mois de novembre, Brigitte De Wolf – Cambier et Jean Blavier sont invités au CA car ils souhaitent mettre leurs compétences au service de la Fondation.

Collecte de fonds

Suite au refus du SPF Finances de renouveler l'agrément pour l'exonération fiscale des dons et cela malgré nos nombreuses interventions, le Fonds des Amis de la Fondation Pro Renovassistance a été créé au sein de la Fondation Roi Baudouin à l'initiative de trois sympathisant·e·s. Ainsi, les dons à partir de 40 € par an qui transitent par la Fondation Roi Baudouin continueront de bénéficier d'une réduction d'impôt de 45% du montant effectivement versé et seront réservés aux projets présentés par la Fondation Pro Renovassistance.

En fin d'année, nous avons lancé une campagne de récolte de fonds. La lettre proposait au choix un don au Fonds des Amis de la Fondation Pro Renovassistance ou un prêt à RENOVASSISTANCE asbl.

Les dons récoltés cette année par le Fonds des Amis de la Fondation Pro Renovassistance se montent à 34.870 €.

Pour information, le total des nouveaux prêts à RENOVASSISTANCE asbl en 2018, diminués des remboursements, s'élève à 420.000 € et le montant total des prêts s'élève à 5.167.000 € au 31/12/2018.

RENOVASSISTANCE asbl a aussi reçu des apports financiers de plusieurs fonds hébergés à la Fondation Roi Baudouin qui soutiennent ainsi la création de logements à finalité sociale.

Contacts avec d'autres associations et fondations

La Fondation Pro Renovassistance a participé à l'Assemblée Générale de la **Fédération Belge des Fondations Philanthropiques**. Leur texte sur la bonne gouvernance a été approuvé et signé par la FPRA.

La Fondation Pro Renovassistance a également participé à l'Assemblée Générale de **l'Association pour une Ethique dans les Récoltes de Fonds (AERF)** et à leur colloque sur la protection des données privées. Celui-ci était destiné à évaluer l'application concrète du RGPD (règlement général pour la protection des données de la vie privée) à la suite de la directive européenne devenue contraignante depuis mai 2018.

D'un point de vue politique, la Belgique se distingue par une grande confusion dans la création d'instances régionales et fédérales qui toutes ont en charge cette problématique. Il est apparu que de nombreuses associations présentaient des lacunes importantes dans la protection des données privées de leurs membres : ordinateurs trop facilement accessibles, clefs USB qui se perdent, protections insuffisantes contre des pirates informatiques, vente de listings, etc.

Un groupe de travail au sein de l'AERF récolte le maximum de conseils destinés à aider les associations membres à se conformer au RGPD. Une initiative bien nécessaire vu la complexité du problème.

Grâce à l'action initiée par Ludovic Vandeputte, et qui a été poursuivie par un administrateur de l'asbl, une nouvelle structure semblable à RENOVASSISTANCE a été créée à Gand : la **vzw 't Pandschap**.

Un administrateur a participé au 40^{ème} anniversaire de l'asbl « **La Rue** » à Molenbeek, partenaire pour un projet immobilier de la FPRA.

Un administrateur a participé à un échange entre **SOHONET** et RENOVASSISTANCE. Il a fait une présentation de RA et de la FPRA

Une réflexion est en cours sur le rajeunissement du logo de la FPRA.

Les activités de la Fondation ont reçu un écho dans les deux bulletins d'informations annuels communs à l'asbl.

Acquisition de 3 immeubles

Rue des Quatre Vents 25-25b à 1080 Molenbeek St Jean

L'immeuble a été acheté par la Fondation Pro Renovassistance en octobre 2017 puis cédé par bail emphytéotique de 27 ans à l'asbl à la même date, avec mission de le rénover. La Fondation participera financièrement aux travaux de rénovation pour un montant de **200.000 €**.

Les travaux ont commencé fin 2018. Le projet a été agréé pour l'obtention du label « **be exemplary** », le jardin sera géré en collaboration avec l'asbl « **La Rue** » et le logement intergénérationnel sera organisé avec « **Convivial** ».

Avenue d'Itterbeek 175-177

L'acte d'achat et l'acte de bail-rénovation avec RA ont été signés au mois de novembre 2018. La FPRA a pris l'engagement de payer **250.000 €** à RA comme part de propriétaire. En novembre, l'ASBL a désigné l'entrepreneur des travaux de rénovation. La promesse de prime rénovation est attendue pour débiter les travaux.

Rue Bonaventure 61 à Jette

L'asbl « **La Thebaïde** », propriétaire de cet immeuble, l'a cédé à la fondation pour un prix avantageux car elle ne pouvait plus le gérer mais souhaitait lui garder une destination sociale.

La Fondation Roi Baudouin, par l'intermédiaire du fonds Celina Ramos a fait à cette occasion un prêt de 150.000 € à la Fondation pro Renovassistance pour lui permettre d'acquérir le bien (prêt à 10 ans minimum et sans intérêt).

L'acte d'achat et l'acte de bail-rénovation avec RA ont été signés au mois de novembre 2018, de même qu'un mandat hypothécaire en faveur de la Fondation Roi Baudouin pour garantir le prêt de Celina Ramos.

Bilan et résultats

Le réviseur a examiné nos comptes et le CA les a approuvés. Les points suivants méritent une petite explication :

Bilan – Actif

Tous les anciens immeubles ont été réévalués en 2017 : ces valeurs sont restées inchangées.

Les immeubles confiés en usufruit à l'asbl sont diminués de la valeur de cet usufruit dans l'asbl.

L'immeuble de l'avenue Eekhoud est diminué de la valeur non amortie dans l'asbl de la rénovation moins les primes.

Les trois nouveaux immeubles (Quatre Vents, Itterbeek 175 et Bonaventure) sont inscrits pour leur valeur d'acquisition augmentée de la part que la FPRA s'est engagée à prendre dans le coût de la rénovation.

Bilan – Passif

Le fonds Celina Ramos nous a prêté 150.000 € pour nous permettre d'acquérir la maison de la rue Bonaventure. Prêt renouvelable, sans intérêt et à 10 ans.

Dettes pour rénovation Quatre Vents : 1/3 de l'engagement de 200.000€ a déjà été payé en 2018.

Dettes pour rénovation Itterbeek 175 : sera payée en 3/3 selon l'avancement du chantier.

Dettes à la FRB : 5% de ce qu'a reçu le « Fonds des amis de » sera retenu par la FRB pour les frais de gestion du fonds.

Résultat positif

L'exercice se termine avec un boni de **73.663,71 €**

Perspectives pour l'année 2019

- Réactualisation de la convention de garantie des prêts par l'ajout des deux dernières acquisitions faites par la FPRA en 2018. Les 9 immeubles de la FPRA seront ainsi mis en garantie des prêts à RA.
- Poursuite de la recherche pour cloner le « système RA » en Wallonie à l'exemple de la nouvelle structure qui a été créée à Gand : la **vzw 't Pandschap**.
- Renforcement et confirmation du recrutement de nouveaux administrateurs.
- Renouvellement de la présidence d'honneur de la princesse Claire.
- Acquisition éventuelle d'un logement neuf pour garantir l'indexation et le remboursement des prêts à l'ASBL.
- Renouvellement du site web : finalisation de la révision de la présentation de l'E-News commun avec RA.
- Poursuite des discussions sur le rajeunissement du logo de la FPRA.
- Déménagement du siège social pour suivre LPT et RA.
- Poursuite des contacts avec les acteurs non marchands du développement de logements à caractère social.
- Suivi et contrôle des 3 rénovations d'immeubles de la FPRA confiées à RA.

Le conseil d'administration :

Jean-François Lehembre, *président*

Paul Defawe

Nicole Bivort, *secrétaire*

Michel Lemaire

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

Gabrielle Lefèvre