



RENOVASSISTANCE ASBL



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019

rue de la Borne 14 - bte 10 1080 Bruxelles
Tél 0486 29 25 26 - renovassistance@gmail.com
www.renovassistance.be

Table des matières

Mot du président	3
2019 , l'année des records pour le nombre de projets	4
Un projet inauguré en 2019	5
Trois projets seront achevés en 2020	6
Quatre projets pourront être occupés en 2021	9
Cinq projets signés en 2019 pour être loués en 2022	13
Gros travaux sur des immeubles rénovés dans les années 90	16
Résultats de notre prospection en 2019	17
Gestion locative confiée à Logement pour Tous	19
Comptes annuels	20
Relations extérieures	24
Organisation	28
Liste des Annexes	31
Logements réalisés au 31/12/2019	32
Logements en projet au 31/12/2019	33
Caractéristiques des projets réalisés et en cours	36
Bilan 2019 : actif	38
Bilan 2019 : passif	39
Résultat 2019 et budget 2020 : charges	40
Résultat 2019 et budget 2020 : produits	41
Règles d'évaluation comptable	42
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	45
Rapport 2019 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE	48
Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Bilan 2019 : actif	52
Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Bilan 2019 : passif	53
Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Résultat 2019 : charges	54
Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Résultat 2019 : produits	55

Mot du président

« **C'est pas parce que t'arrêtes de pédaler que ton vélo va s'arrêter !** »

C'était le titre du spectacle auquel nous vous avons conviés pour fêter nos trente ans en 2018.

Ce fut une soirée mémorable ! Cela aurait pu être aussi une incitation pour notre ASBL à lâcher un peu les pédales, et laisser le vélo RENOVASSISTANCE poursuivre sur sa lancée...

Que du contraire ! Voilà que tous nos administrateurs se sont mis à pédaler avec encore plus d'énergie tout au long de l'année 2019 . Et cette accélération se manifeste sur tous les plans.

Le **nombre de projets explose** : avec 3 chantiers en cours pour 2020, 4 en 2021 plus 5 nouveaux signés cette année 2019, nous dépasserons les 150 logements quand tous seront terminés fin 2022. Si nous avons mis 26 ans pour arriver à 100 logements, nous n'en mettrons plus que 8 pour les 50 suivants.

Avec autant de rénovations en cours, nos administrateurs techniques ont appelé à l'aide et vont pouvoir s'appuyer sur **3 à 4 nouveaux bénévoles architectes ou ingénieurs pour le suivi des chantiers**, voire même le pilotage complet d'un projet après une période de familiarisation.

Notre **équipe d'administrateurs va encore se renforcer** avec l'arrivée de Denis Grimberghs.

Nous approchons donc du maximum statutaire de 12, que les quelques fondateurs utopistes n'auraient sans doute pas imaginé atteindre un jour.

Nos **dépliants**, notre **site**, notre **bulletin d'infos** ont fait peau neuve. Nos **règlements d'ordre intérieur** - nos procédures de travail - ont été toilettés, complétés, peaufinés.

Nos **contacts** avec Sohonet, RBDH, Reos, CLTB, et tant d'autres ont été développés.

Nous avons **déménagé** au 14 rue de la Borne à Molenbeek, où nous partageons avec Logement pour Tous des bureaux accueillants et spacieux.

Bref, une année 2019 très chargée, et une année 2020 qui le sera tout autant.

Aujourd'hui, nous vivons des moments très spéciaux et sommes amenés à modifier nos modes de vie pour lutter ensemble contre le coronavirus.

Etre confiné chez soi, dans une maison ou un appartement salubre et spacieux, n'est déjà pas facile... Mais imaginons ce que cela donne pour les nombreuses familles qui vivent à Bruxelles dans des logements insalubres ou surpeuplés. A notre échelle, nous essayons par notre action de contribuer à l'effort entrepris par les pouvoirs publics pour **procurer des logements décents aux plus démunis**.

C'est notre objectif, et nous le poursuivons **grâce à vous**.

Merci.

Philippe Cuyllits
président

2019, l'année des records pour le nombre de projets

L'année 2019 aura vraiment battu tous les records avec

- 5 baux signés,
- 4 chantiers en cours dont 1 inauguré,
- 4 projets dont le permis d'urbanisme a été accordé,
- 2 prospections sur 4 concrétisées ou en bonne voie de l'être !

Nous venons donc de dépasser la barre symbolique des **50 projets réalisés et en cours** avec 52 immeubles totalisant 156 logements et 376 chambres. Notre Fondation PRO RENOVASSISTANCE n'est pas en reste avec **l'acquisition prochaine de son dixième immeuble**, offrant ainsi à nos prêteurs un gage important de solvabilité. Pour chaque projet, le coût total mentionné inclut tous les frais exposés :

- frais de l'acte notarié et droits d'enregistrement ;
- honoraires de l'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.

5 baux signés



4 chantiers en cours dont 1 inauguré



4 projets dont le permis d'urbanisme a été accordé



Un projet inauguré en 2019

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 prévoyait l'aménagement de **3 appartements** : aux rez-de-chaussée et rez-de-jardin, **un duplex de 4 chambres**, au 1^{er} étage, **un appartement de 1 chambre** et aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, **un second duplex de 3 chambres**.



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. Après le déménagement des réfugiés qui occupaient le bâtiment à titre précaire, les travaux ont pu commencer en janvier 2018.

Ils ont été achevés juste à temps pour que notre assemblée générale d'avril 2019 puisse s'y tenir à la suite de l'inauguration, en présence du Prince Laurent remplaçant son épouse et des autorités communales qui ont largement soutenu ce projet. La photo 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, la sécurisation du mur mitoyen et l'ajout d'une extension en façade arrière ont entraîné des frais non négligeables et la contribution généreuse du fonds Generet (Fondation Roi Baudouin) a été donc particulièrement bienvenue.

Coût total de la rénovation : **627.000 €**.

Trois projets seront achevés en 2020

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



Nous avons visité en avril 2017 cet immeuble destiné à être acheté à l'ASBL « Les Amis de l'APAJ » (Association Pédagogique d'Accueil aux Jeunes) par le Collège Saint-Michel qui reprenait leur section d'enseignement technique. Celle-ci continue à occuper à l'arrière du rez-de-chaussée plusieurs ateliers mais les deux 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, acquis 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 cette opération : 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. Pendant la longue période qui nous sépare toujours du démarrage d'un chantier, nous avons toujours eu le souci de loger les plus démunis d'entre tous. Cette fois encore, le propriétaire nous a donné son accord pour faire occuper et « garder » le bien par le groupe de réfugiés afghans qui a occupé précédemment plusieurs de nos immeubles.

Nous avons gardé l'aménagement existant d'un **appartement de 2 chambres** au 1^{er} et d'un **appartement d'1 chambre** au 2^{ème} et introduit en décembre 2017 la demande de permis d'urbanisme qui a été délivré en juin 2018. Après la désignation de l'entrepreneur en octobre et l'obtention de la prime de rénovation en décembre, les travaux ont débuté en février 2019 pour finir 12 mois plus tard. C'est le seul délai qui n'a pas augmenté ces dernières années grâce à une collaboration bien rodée avec nos entrepreneurs. Un petit plus : la prime à l'embellissement de façade nous a permis de repeindre celle-ci et de sabler les pierres bleues.

L'inauguration aura lieu le **18 février 2020** et les locataires entreront dès le 1^{er} avril 2020.

Coût total de la rénovation : **303.000 €**.



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



Ce projet est né d'un appel d'offre du propriétaire, 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 lancés par la Région, le premier pour la création d'un habitat intergénérationnel, et le second sous le label « Be-Exemplary » pour soutenir des projets exemplaires et innovants. 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. L'objection 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 de 27 ans entre la Fondation PRO RENOVASSISTANCE et l'ASBL RENOVASSISTANCE aont été signés en 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. Après les démolitions, la toiture a été renouvelée, les nouveaux châssis ont été placés et l'entrepreneur a entamé la réalisation du cloisonnement, de l'électricité et de la plomberie. La façade avant a été enduite. Ces travaux nous permettent déjà d'imaginer le résultat, et nous ne serons pas déçus. Mais nous avons dû faire face à des mauvaises surprises (amiante, 2 foyers de mэрule, charpente à renforcer) et à des aménagements supplémentaires (portail d'entrée cochère, mezzanine au 3^{ème}, ascenseur élévateur pour personnes à mobilité réduite (P.M.R.) qui ont entraîné un dépassement du budget et un retard dans le planning.

Comme ce chantier a été primé comme bâtiment exemplaire par la Région bruxelloise, des techniques innovantes et écologiques sont mises en œuvre, comme le recours à des isolants en fibre de bois.

Fin de chantier prévue **pour juin 2020**.

Coût total estimé de la rénovation : **1.285.000 €**.



Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht



Cette propriété de la commune d'Anderlecht, tout comme sa 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 l'ensemble, 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 PRO RENOVASSISTANCE 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.

Comme le terrain figurait à l'inventaire des sols potentiellement pollués, la commune a dû charger une firme spécialisée de contrôler l'absence de pollution, ce qui a duré près d'un an. En février 2016, l'I.B.G.E. a confirmé que le bien était retiré de cet inventaire. Introduite en avril 2016, la demande de permis d'urbanisme a dû être complétée à 2 reprises. Les plans prévoyaient une maison unifamiliale de 5 chambres à l'avant et **quatre appartements de 2 chambres** dans le bâtiment arrière.

Malheureusement, la séance de concertation avec les autorités compétentes 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 de chaussée, **un appartement d'1 chambre pour PMR.**

La demande de permis d'urbanisme remaniée a été introduite en octobre 2017 et le permis finalement délivré en mars 2018. L'acte de vente entre la commune et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE a pu être enfin signé en novembre 2018 en même temps que le bail de rénovation entre notre ASBL et la Fondation, avec une importante participation de celle-ci 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 fin 2018. Les travaux commencés en avril 2019 ont été arrêtés plus de 2 mois à cause de problèmes de santé de l'entrepreneur. Ce délai a été mis à profit pour réaliser en septembre la démolition de la maison à rue qui menaçait de s'écrouler.

Depuis, le chantier a bien repris : le gros-œuvre et le cloisonnement sont terminés à 80%. Cependant, Sibelga a refusé d'installer les compteurs dans la maison, car celle-ci était située trop loin de la rue. Nous avons donc dû placer à nos frais une armoire à front de rue. Cela s'ajoutera à la liste des retards et suppléments qui sont le lot de toute rénovation. Nous tablons sur une fin de chantier en **octobre 2020.**

Coût total estimé de la rénovation : **782.000 €.**

Quatre projets pourront être occupés en 2021

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 une annexe et pour donner une surface suffisante aux pièces de vie, nous avons opté pour la démolition de cette annexe et 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 avait été signé en janvier.



En octobre, la commission de concertation a émis un avis unanimement favorable ! Cependant, le permis n'est arrivé qu'en février 2019, reportant en août la signature du contrat d'entreprise et en septembre la confirmation de la promesse de prime. Dernier contretemps : la rue est devenue entretemps une voirie régionale, retardant considérablement l'autorisation d'occupation de la voirie par l'entrepreneur.

Le chantier enfin pu commencer en janvier 2020 et s'il prend 12 mois comme d'habitude, les locataires pourront emménager en **janvier-février 2021**.

Coût total estimé de la rénovation : **276.000 €**.

Avenue Dailly 134 à Schaerbeek



Nous avons visité en mars 2015 trois propriétés communales de Schaerbeek. Un échange de courrier en mai 2015 soulevait le problème du maintien du secrétariat paroissial au rez-de-chaussée de cette maison, empêchant la rénovation indispensable de ce niveau en même temps que le reste. De plus, comme ils n'auraient généré aucun revenu locatif, nous demandions à la commune une participation dans le coût des travaux pour qu'ils 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-de-chaussée. Après une nouvelle analyse englobant maintenant la totalité du bien, nous avons proposé en février 2018 un bail de 34 ans sans financement à charge de la commune. 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 XXème siècle et disposant d'un agréable jardin, le projet a prévu de garder l'**appartement de 2 chambres** au 1^{er} étage et de créer deux duplex : **un de 2 chambres** aux rez-de chaussée et demi sous-sol et **un de 3 chambres** aux 2^{ème} et 3^{ème} étages.

Le permis d'urbanisme a été demandé fin janvier 2019 et nous a été notifié mi-janvier 2020 (alors qu'il fut délivré par le Collège début novembre !) et comme souvent, il était assorti de conditions. Ici, il s'agissait de respecter une hauteur intérieure de 2,50 m au sous-sol et l'aspect d'origine pour les nouveaux châssis en façade.

Les Afghans que nous hébergeons de maison en maison depuis 2015, devront donc quitter celle-ci pour l'été 2020. Pour la suite, en se basant sur les moyennes de nos derniers chantiers qui est de 22 mois entre l'obtention du permis et l'entrée des locataires, nous devrions avoir terminé celui-ci pour **fin 2021**.

Coût total estimé de la rénovation : **555.000 €**.

Rue Josaphat 312 à Schaerbeek



Cet immeuble fort étroit, deuxième du lot des trois propriétés communales évoquées ci-dessus, et visité en mars 2015, était en très mauvais état et avait déjà fait l'objet d'un début de rénovation peu adéquat. Notre échange de 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 trouvions nécessaire de demander une pré-étude à un architecte afin 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. En attendant d'y voir plus clair, 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 déclinée 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 : 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} étages **un second appartement duplex de 2 chambres**.

Nous avons donc pu recalculer notre budget au plus serré, tenant compte entre autres de la suppression du précompte immobilier. En février 2018, nous avons 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 avenue Dailly et des travaux de sécurisation et d'évacuation de déchets ont déjà été réalisés en novembre 2018.

L'architecte désigné a finalisé la pré-étude en décembre 2018. Les plans définitifs ont été approuvés par notre conseil en mars 2019, quelques jours avant le dépôt de notre dossier à la commune. Pour une fois, celui-ci a franchi toutes les étapes sans problèmes avec un avis unanimement positif de la commission de concertation en octobre 2019 et un permis sans conditions notifié en janvier 2020. Comme pour Dailly, le délai d'obtention du permis s'allonge au fil des chantiers, approchant maintenant les 12 mois au lieu des 6 retenus jusqu'à présent pour nos projections de planning.

La fin des travaux est planifiée pour **décembre 2021**.

Coût total estimé de la rénovation : **421.000 €**.

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 102 m² orienté au sud, nous a été proposée par l'ASBL « La Thebaïde », en voie de dissolution. Elle y logeait des jeunes défavorisés et elle a accepté de nous la vendre à la moitié de la valeur expertisée à condition de poursuivre un 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 de trois actes notariés passés en novembre 2018 : l'achat, le bail de rénovation habituel de 30 ans entre la Fondation et l'ASBL, et un prêt de 150.000 € par la Fondation Celina Ramos sur 10 ans renouvelable. Le lendemain, nous introduisons la demande de permis pour **un appartement d'une chambre** au 2^{ème} étage, **un duplex de 3 chambres** aux rez de chaussée et 1^{er} et **un duplex de 2 chambres** aux 3^{ème} et grenier. En mars 2019, notre dossier était considéré complet mais en juin, nous recevions un avis défavorable de la commune et de la région. Prenant en compte les motivations avancées, nous avons

réintroduit des plans modificatifs avec une chambre en moins au rez-de-chaussée, un repositionnement de l'escalier et un studio plutôt qu'un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage. L'avis favorable de la commune nous fut communiqué en octobre mais assorti de 3 nouvelles conditions relatives à la façade et à l'aménagement intérieur, nous obligeant à modifier encore une fois les plans. Le permis tant attendu est arrivé mi janvier 2020, permettant à l'architecte de rédiger le dossier d'appel d'offres. Le voisin qui avait un moment pensé racheter une partie du jardin, s'est ensuite rétracté. Ce chantier devrait débuter en octobre 2020 pour se terminer comme d'habitude 12 mois plus tard, en **octobre 2021**.

Avec Dailly et Josaphat, ce sont donc trois projets qui devraient se terminer à la même période

Coût total estimé de la rénovation : **452.000 €**.



Cinq projets signés en 2019 pour être loués en 2022

Avenue Georges Eekhoud 48 à Schaerbeek



Ce projet aura abouti en un temps record de 6 mois entre la première visite en novembre 2018 et la signature en avril 2019 d'un bail de rénovation réduit à 22 ans grâce à la participation financière de la propriétaire. Celle-ci, très sensible à notre action sociale, connaît bien RENOVASSISTANCE puisque c'est le quatrième projet qu'elle nous confie, le dernier étant la maison contiguë et jumelle au n°46 !

L'architecte qui avait déjà mené la rénovation de celle-ci, a vu sa mission confirmée en mai.

L'immeuble est déjà divisé en 3 logements : **deux appartements de 1 chambre et aux 3^{ème} et combles, un duplex de 3 chambres**. Sa rénovation consistera à le mettre aux normes actuelles en matière de confort, d'énergie et de protection incendie, à améliorer son agencement intérieur et à démolir/reconstruire une aile arrière qui présente des problèmes de stabilité.

L'avant-projet a nécessité de multiples remaniements, entre autres pour optimiser l'aménagement du duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et pour repenser

l'éclairage des pièces de l'annexe arrière, en tenant compte de la proximité des maisons voisines.

Le dossier de demande de permis introduit mi-novembre 2019, a été complété en février 2020 et nous sommes en attente d'un accusé de réception de dossier complet.



Coût total estimé de la rénovation : **437.000 €**.

Chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek

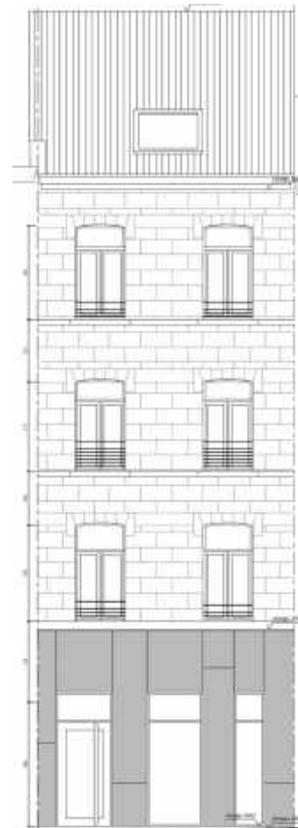


C'est en mai 2016 que nous avons été approchés par la régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale pour la rénovation de cette petite maison très étroite, érigée sur une parcelle triangulaire et très dégradée après une occupation par des squatteurs.

Une pré-étude par un architecte a donc été nécessaire pour mieux cerner les coûts et confirmer la possibilité d'y réaliser **2 logements de 2 chambres**.

Après de longues négociations, un bail de rénovation de 40 ans a été signé en mai 2019 avec la Région représentée par le Ministre-Président Vervoort.

En novembre 2019, le contrat a été signé avec l'architecte.



Le propriétaire ayant fait murer la porte d'entrée, l'accès au bien était impossible et nous avons donc dû repercer une baie et poser une porte d'entrée provisoire pour effectuer les relevés de mesures. Les plans sont en phase de finalisation et respectent la pré-étude. Nous avons demandé à l'architecte de faire diligence et de déposer la demande de permis très prochainement, afin de l'obtenir encore en 2020.

Coût total estimé de la rénovation : **345.000 €**.



Un partenariat de 50 ans avec la S.T.I.B.

Via l' AIS Logement pour Tous, nous sommes entrés en contact avec la S.T.I.B. qui souhaitait réhabiliter d'anciennes maisons de fonction situées à front de rue de ses sites industriels. Dans le cadre de son engagement sociétal, elle a privilégié une gestion à très long terme par des agences immobilières sociales en contrepartie d'un canon très modique. Fin décembre 2018, nous leur avons fait une offre pour les 3 maisons ci-dessous visitées en novembre. En mai 2019, la société a confirmé son accord. Les 3 baux emphytéotiques de 50 ans signés juste avant Noël 2019, ont nécessité au préalable une division des parcelles pour séparer les sous-stations électriques des habitations, avec les servitudes qui en découlent. Les avant-projets proposés par les 3 bureaux d'architectes ont déjà été approuvés par notre conseil.

A l'avenir, cette collaboration pourrait s'étendre à d'autres sites de la S.T.I.B et nous comptons proposer ce modèle de collaboration aux sociétés industrielles qui exploitent de nombreux sites en région bruxelloise.

Rue Jean André De Mot 15 à Etterbeek

Aménagement prévu : **un appartement de 3 chambres** au 1^{er} étage en utilisant la pièce arrière du rez-de-chaussée comme troisième chambre ainsi que **deux logements de 2 chambres** aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, ce dernier avec un rehaussement partiel des versants de la toiture. Le local d'entrée suffisamment vaste servira également de rangement pour des vélos.

Coût total estimé de la rénovation : **614.000 €**.



Rue de la Mutualité 55 à Forest



Nous projetons de conserver la disposition en **3 chambres de cette maison unifamiliale**.

Coût total estimé de la rénovation : **219.000 €**.

Rue d'Anethan 42-44 à Schaerbeek

Ce logement de fonction devrait être divisé en **deux appartements** et celui du 1^{er} profitera de la partie arrière du garage pour s'adjoindre **une seconde chambre**. La porte de garage, donnera accès à un local commun pour les vélos

Coût total estimé de la rénovation : **296.000 €**.



Gros travaux sur des immeubles rénovés dans les années 90

Il ne s'agit pas ici de nouveaux projets mais d'une remise à niveau de l'isolation d'immeubles rénovés il y a 20-25 ans. Depuis lors, les exigences de performance énergétique se sont renforcées parallèlement au perfectionnement des techniques d'isolation. Par respect de nos engagements vis-à-vis des occupants et des propriétaires, nous avons donc décidé d'investir à nouveau dans ces biens.

Rue des Fleuristes 31 à Bruxelles



Ce grand immeuble de 9 logements appartient à la Ville et a été rénové en 1992. Comme nous en disposons encore pour 25 ans, cela valait la peine de réaliser plusieurs travaux indispensables : en façade arrière, pose par l'extérieur d'une isolation recouverte de crépi ; en façade à rue, remise en peinture et renouvellement à l'identique de la corniche , pour la toiture, isolation et nouvelle couverture avec sous-toiture, à l'intérieur, ajout d'une ventilation dans les pièces humides et nouvelle cuisine dans un des logements. Après obtention en mars 2017 du permis nécessaire vu l'ampleur des travaux et les primes sollicitées pour la rénovation et la façade, les travaux se sont déroulés en 2018 et ont été réceptionnés en 2019.

Coût total du chantier : **229.077 €**.

Rue de la Prévoyance 5-7 à Bruxelles

L'immeuble a été rénové en 1997 et dispose de 3 logements. Il appartient à la Fondation et nous en avons l'usufruit jusqu'en 2024.

La demande de permis, faite en février 2019 pour isoler le toit et les façades, a reçu un avis favorable de la commune en décembre 2019, nous permettant d'isoler les façades par l'extérieur, sauf au rez-de-chaussée à rue où il faudra le faire par l'intérieur.

Coût total estimé des travaux : **63.600 €**.



Résultats de notre prospection en 2019

Cette année, nous avons visité 4 biens dont 2 se concrétiseront comme projets.

Certes, il y a une diminution du nombre de biens visités au fil du temps, explicable en partie par une meilleure information préalable des candidats-proprétaires mais notre taux de réussite de 40 % sur la période 2014-2019 a, par contre, bien progressé ces deux dernières années comme le montre le tableau ci-dessous.

Année	Immeubles visités	Baux (1) conclus	Taux de réussite
2019	4	2	50%
2018	7	5	71%
2017	6	1	17%
2016	6	2	33%
2015	10	5	50%
2014	12	3	25%
TOTAL	45	18	40%

(1) Les baux sont rarement conclus la même année que la visite du bien.

Chaque projet a une genèse et une maturation qui lui sont propres et son évolution diffère donc à chaque fois, cette année comme les précédentes.

* En novembre, un des administrateurs de notre Fondation nous signale que la commune de Woluwe-Saint-Lambert met en vente une maison de maître transformée en bureaux au **boulevard Brand Whitlock**. Nous avons immédiatement pensé que ce bien correspondrait aux objectifs de la **Fondation Generet**, hébergée à la Fondation Roi Baudouin. En effet, lorsqu'elle nous avait accordé en 2017 un subside très important, elle nous avait dit qu'elle nous soutiendrait encore pour un projet qui serait principalement orienté vers la mise à disposition de logements pour des personnes pensionnées à faibles revenus et qui mettrait en valeur un immeuble de qualité, témoignant de la richesse du patrimoine architectural de la Région. Nous avons exposé à la Fondation Generet notre projet de créer, dans cette maison, **6 à 7 logements d'une chambre et des espaces communs de convivialité** et elle nous a immédiatement donné son accord. Grâce au financement intégral qu'elle nous a promis pour cet achat, la Fondation Pro Renovassistance a pu présenter une offre soutenue et acceptée par la commune. L'acte d'achat est prévu en mai 2020, en même temps qu'un bail emphytéotique entre la Fondation PRO RENOVASSISTANCE et l'ASBL RENOVASSISTANCE.

** En octobre, un de nos administrateurs nous informe qu'un organisme d'intérêt public dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale voudrait donner une affectation sociale à **deux logements** de fonction inoccupés situés à **Anderlecht**. En première approche, nous avons projeté un redécoupage des volumes pour en faire quatre logements mais nous avons appris que ce serait refusé par l'urbanisme. Comme ces 2 maisons sont en bon état et pour ne pas devoir demander de permis, nous ferons une nouvelle proposition sans modifications extérieures ou structurelles, mais en optimisant le nombre de chambres, **soit 4 chambres pour la petite maison et 5 pour la grande**.

*** En 2000, nous avons rénové dans le **centre de Bruxelles-Ville** la maison arrière d'un centre médical. Comme le centre va déménager prochainement, leurs propriétaires envisagent de nous louer le bien. D'après notre visite en décembre, son aménagement ne peut se prêter qu'à la création de

petites unités : **studios et appartements d'une chambre**. Le conseil d'administration du centre médical n'a pas encore pris position.

**** Via une AIS, nous avons eu un contact avec un propriétaire qui a acheté il y a quelques années, une maison de rapport **près de la gare du Midi** comprenant 2 appartements au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial converti en logement sans permis. Nous l'avons visitée en juin et notre plan financier indiquait que le coût d'une rénovation **avec 5 chambres** ne pourrait être amorti en moins de 30 ans (notre durée maximale avec un propriétaire privé) qu'en comptant sur **3 logements** reconnus. Or, d'après nos contacts avec la direction de l'urbanisme de Forest, un permis a peu de chances d'être délivré pour un 3^{ème} logement, autant en raison de superficies habitables trop faibles pour une division supplémentaire qu'à cause d'une densité de l'habitat déjà au-dessus de la moyenne dans ce quartier. En novembre, nous avons proposé aux propriétaires un bail de 27 ans avec une participation financière de leur part de 15 % si **2 logements** sont accordés et sans participation financière s'il y a 3 logements. Vu cette incertitude et le fait qu'ils ne toucheront aucun revenu, il est probable qu'ils déclinent notre offre.

Gestion locative confiée à Logement pour Tous

Depuis notre collaboration avec l' AIS Logement pour Tous que nous avons co-fondée en 1996, les logements créés par RENOVASSISTANCE ont permis d'accueillir 260 ménages représentant près de 800 personnes. Plus de 500 enfants, jeunes ou moins jeunes, ont pu grandir dans ces logements. Ils ont aussi accueilli plus de 80 naissances. Fin 2019, 110 ménages y demeurent, soit 392 personnes dont 252 enfants.

Des logements qui vivent au gré des déménagements externes ou ... internes.

La durée moyenne de résidence des locataires est de 6 ans, et passe à 10 ans pour des familles avec plusieurs enfants ou pour des personnes âgées.

Logement pour Tous organise des mutations au sein de son parc de logement. Ces changements internes qui représentent plus ou moins 15% des déménagements, s'expliquent par des problèmes de mobilité liés à l'âge ou des changements de composition familiale : les familles s'agrandissent par des naissances ou des regroupements familiaux puis diminuent suite aux départs des grands enfants.

En 2019, trois ménages ont trouvé un autre logement, deux dans un logement privé et un dans un logement social. Une personne a malheureusement dû être expulsée. Deux ménages avec cinq enfants deviendront propriétaires en 2020 et quitteront leur logement après plusieurs années dans un logement de RENOVASSISTANCE.

Logement pour Tous a mis en place des partenariats avec des services sociaux afin d'offrir des logements de transit à certaines personnes fortement précarisées et/ou défavorisées. L' AIS collabore ainsi avec l' ASBL Mentor pour loger des MENA (Mineurs Etrangers Non Accompagnés) et avec l' ASBL Transition qui prend en location des logements adaptés pour des personnes avec des problèmes de mobilité.

Comptes annuels

(Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes)

Bilan : actif (voir page 38)

Immobilisations corporelles

Les investissements dans **les rénovations durant l'exercice** se sont montés à **1.368 K€**. Un gros chantier a été achevé (Van Haelen) et 3 chantiers ont été entamés (Godefroid de Bouillon, Quatre-Vents et Itterbeek 175.)

Immobilisations financières

Suite à l'appel à souscription de la **banque coopérative NewB**, nous y avons investi 1.000€ de plus que notre investissement initial de 120€.

Créances > 1an :

Ce sont les **participations aux travaux** étalées sur plusieurs années et convenues avec les propriétaires de deux biens : Anethan pour 165 K€ et Lefèvre pour 58 K€. La créance totale est donc répartie entre « créances > 1an » pour ce qui sera payé au cours des exercices suivants et « créances < 1an » pour ce qui sera payé en 2020.

Créances < 1an

- **Clients** : la participation propriétaire annuelle pour Anethan a été demandée en 2019 mais est restée non payée au 31/12/2019 car elle a été égarée. Elle a finalement été payée en janvier 2020.
- **Fondation PRO RENOVASSISTANCE** : l'ASBL a fait une avance de 450 K€ à la Fondation pour lui permettre d'acheter un immeuble. La Fondation recevra un subside pour cet achat et remboursera donc l'ASBL dans le courant de 2020.
- **Créance sur LpT** : les loyers de décembre ont été payés au début janvier.
- **Primes à recevoir** : il s'agit d'engagements fermes reçus de la Région.
- **Participation propriétaires** : pour les immeubles en cours de rénovation, certains propriétaires se sont engagés à payer une participation en plusieurs tranches. Il s'agit ici des tranches non encore appelées.
- **Don de la Fondation NIF** : pour le subside promis pour Godefroid de Bouillon, la partie non encore payée sera appelée en fin de chantier. Un nouveau subside de 38 K€ a été promis pour Itterbeek 175 et sera appelé progressivement durant le chantier.
- **Subsides de la Région Bruxelles Capitale** : un solde de 29 K€ sera payé à la fin des projets Quatre-Vents et Godefroid de Bouillon.
- **Précompte immobilier** : 4 K€ ont été réclamés suite à deux erreurs de l'administration. Le traitement de ces dossiers risque de traîner encore car la compétence est passée en 2018 du fédéral au régional.

Charges à reporter

Plusieurs assurances de 2020 ont été payées en décembre 2019 (7,6 k€).

Bilan : passif (voir page 39)

Fonds affectés

Le fonds affecté pour **entretiens extraordinaires** doit être égal à deux années d'entretien. Pour les immeubles en location actuellement, cela correspond à un montant de 298 k€, inférieur au montant déjà affecté de 344 K€. En effet, ce montant avait été surévalué l'an passé car il tenait compte des immeubles en cours de rénovation, ce que le réviseur a demandé de corriger. En accord avec le réviseur, nous avons décidé de maintenir le montant déjà affecté.

Subsides pour projets futurs

De gros subsides ou des dons extraordinaires reçus en 2017 et 2018 n'ont pas été affectés à des projets en cours et leur montant reste au bilan cette année. Il nous permettra :

- soit d'accepter dans l'avenir 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.

Résultat reporté

- ♦ Le résultat **positif de 214.571 €** a été reporté.

Emprunts auprès de particuliers

L'augmentation nette est de 480 K€, soit 683 K€ pour les nouveaux moins 203 K€ de remboursés.

Pour information, le montant total des prêts s'élève à 5.646.000 € au 31/12/2019

La provision pour index à payer a diminué pour deux raisons :

- plusieurs prêts anciens ont été clôturés,
- l'inflation a été très faible en 2019 (0,67 %.)

Précompte immobilier à payer

Un montant de 22 k€ correspond aux précomptes immobiliers non réclamés par l'administration, mais qui peuvent éventuellement encore faire l'objet d'un enrôlement.

Résultat : charges (voir page 40)

Entretien des immeubles

Compte 610.200 : ces frais de 50 K€ en 2019 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 au budget un montant de 0.7 % de la valeur de reconstruction des immeubles mis en location, ce qui explique le chiffre de 149 K€ prévu au budget 2020.

Occupations précaires

Comptes 610203 à 610208 : depuis trois ans, nous avons en permanence un ou deux immeubles occupés de façon précaire avant leur rénovation et les frais d'entretien et de consommations (17,4 K€) ne sont que partiellement couverts par le forfait mensuel payé par les occupants.

Précomptes immobiliers

Compte 610.400 : en région bruxelloise, les précomptes immobiliers ont été augmentés en 2016 d'environ 10%. Mais à partir de 2018, les biens confiés à une AIS voient leur précompte immobilier réduit à zéro à partir de la date de leur occupation.

Charges financières

Compte 65 : afin de pouvoir honorer nos promesses, nous devons prévoir de provisionner les indexations des prêts ainsi que le précompte mobilier pour les anciens prêts. L'index santé ayant très peu augmenté en 2019 et plusieurs anciens prêts ayant été remboursés, la provision totale a pu être réduite de 8,5 K€, ce qui explique cette charge négative.

Résultat : produits (voir page 41)

Loyers et charges payées

Le poste le plus important est bien entendu constitué par les **loyers (741 K€) reversés par l'AIS** qui gère nos immeubles.

Nos primes d'assurance tiennent compte de l'abandon de recours contre les locataires et nous répercutons sur ceux-ci une partie du surcoût, soit 6,9 K€.

Pour les occupations précaires, nous demandons aux occupants de payer une contribution aux charges qui, comme souligné ci-dessus, est loin de couvrir les frais (5,8 K€ < 17,4 K€) pour les raisons suivantes :

- l'occupation de Bonaventure par les anciens locataires du vendeur a continué pendant plus de 6 mois sans que nous ne recevions de compensation pour les consommations de gaz et d'électricité,
- l'occupation de Dekens a été très intensive (plusieurs femmes avec enfants) et de très grosses factures d'eau, de gaz et d'électricité ont dû être réglées après leur départ.

Dons et subsides

D'une année à l'autre, nous demandons des subsides ponctuels suivant les projets et il n'y en a eu qu'un nouveau promis en 2019 (fondation NIF : 38 K€).

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.

Budget comptable et budget de trésorerie

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 »)
- 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 corrigé avec les 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

1. Avec l'AIS Logement pour Tous et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Logement pour Tous (LpT)

Deux de nos administrateurs participent au conseil d'administration de l'AIS à qui est confiée la quasi-totalité de nos logements rénovés. La directrice de l'AIS a quitté ses fonctions en juillet et a été remplacée rapidement par Marc Buckens qui participe à nos conseils. Outre une croissance continue du nombre de biens en gestion, LpT a un mandat pour 145 logements dans un complexe de 4 immeubles neufs, dont les 46 premiers ont été livrés en décembre.

Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)

Trois de nos administrateurs siègent au conseil de cette fondation que nous avons créée en 2009. Le rapport annuel de celle-ci est joint en annexe au présent rapport annuel de notre ASBL.

2. Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements

Fondation Roi Baudouin (FRB)

- le fonds **Generet**, hébergé par la FRB, a accepté de financer l'acquisition de la maison de maître à valeur patrimoniale, boulevard Brand Whitlock à Woluwé-Saint-Lambert. Cet accord est donné à condition d'affecter l'immeuble au logement de personnes âgées précarisées.

-le fonds des **Amis de PRO RENOVASSISTANCE**, également hébergé par la FRB, a été créé en vue d'obtenir l'octroi de la déductibilité fiscale aux dons versés à la FPRA. Ce fonds est aussi chargé d'analyser les demandes de subventions issues de la FPRA. La somme de 33.000€ des recettes de 2018 a été affectée à la rénovation de l'immeuble de la rue des Quatre-Vents à Molenbeek acheté par la FPRA. Les recettes de 2019 s'élèvent à environ 30.000 € et seront affectées à la rénovation de l'avenue d'Itterbeek.

Fondation NIF

La Fondation NIF soutient notre action depuis de nombreuses années en nous accordant des subsides. En 2019 un subside de 38.000 € nous a été promis pour la rénovation de l'immeuble avenue d'Itterbeek, soit 5% du montant du projet.

GiveEurHope

Cette ASBL fait appel à la générosité des fonctionnaires européens pour financer des micro-projets de lutte contre la pauvreté. Nous avons introduit un dossier fin 2019 pour l'aménagement de 2 cuisines dans la rénovation en cours rue des Quatre-Vents.

Rotary Bruxelles-Sud

Notre président a présenté aux membres du Rotary nos objectifs, impacts sociétaux et activités et nous avons reçu l'assurance que les prêts en cours seraient reconduits, voire même augmentés.

Fonds du Logement

Deux administrateurs ont assisté à la visite organisée par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE d'un habitat groupé intergénérationnel créé par le Fonds du Logement. Cette visite fut très riche en

enseignements pour le projet d'habitat groupé que nous développons rue des Quatre-Vents avec potager de quartier et salle communautaire.

3. Avec d'autres associations actives dans notre domaine

Sohonet

Sohonet (Societal 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, c'est-à-dire imaginer ensemble de nouvelles voies pour créer des logements accessibles pour les personnes en difficulté.

Nous avons participé à plusieurs activités organisées par cette plateforme, notamment deux rencontres et une présentation de notre ASBL avec 14 autres acteurs du monde associatif œuvrant à la création de logement pour AIS. Cette présentation était destinée à des investisseurs potentiels dans l'immobilier social. Nous sommes présents dans leur « Portfolio » des associations actives dans le domaine du logement à finalité sociale.

D'autre part, nous faisons partie d'un groupe de travail qui s'est réuni 2 fois pour définir ce qu'est un « logement sociétal » en vue de créer un label pour ce type de logement. Ce label améliorerait la transparence des projets immobiliers quant à leur impact social et augmenterait leur visibilité et leur valeur aux yeux des investisseurs.

Sohonet se veut également un outil de lobbying auprès des pouvoirs publics et de sensibilisation du grand public.

Reno Lab C

Ce projet auquel nous participons en tant que conseil, est l'un des lauréats de l'appel à projets « Innovaris-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 réfléchit à des solutions de financement destinées à des propriétaires-occupants qui ne disposent pas des moyens de rénover leur bien.

Home Sweet Coop

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

Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

Le CLTB souhaite favoriser l'accès à la propriété à un public défavorisé, en rendant collective la propriété du sol, et individuelle la propriété du bâtiment. Ainsi des logements peuvent être acquis à moindre coût par des particuliers, car il n'y a pas d'impact foncier. RENOASSISTANCE a participé à l'assemblée générale annuelle.

Le CLTB souhaite créer une coopérative (Common Ground) qui permettrait, entre autres, de créer du logement locatif à finalité sociale à travers le projet Calico. Nous suivons les études préliminaires à cette création et n'excluons pas d'y participer par un apport et/ou un prêt.

Fin Common

Un de nos administrateurs a participé au premier conseil d'administration de ce fonds coopératif de financement par et pour l'économie sociale. Nous avons souscrit une part de fondateur, ce qui nous offre à l'avenir une possibilité d'emprunter auprès de ce fonds.

Habitat & Humanisme

Habitat et Humanisme construit et rénove des logements à Bruxelles et en Wallonie, et ensuite accompagne les locataires. Un administrateur de RENOVASSISTANCE a accepté de participer au comité de sélection des projets que mène cette association.

Energiehuis 3W

Cette ASBL, active en Brabant Flamand, a pour objectif de rénover 30 logements à finalité sociale en 3 ans. Elle souhaite profiter de notre expérience. Ce sont les propriétaires qui doivent financer les travaux, avec toutefois une aide logistique et financière. Il s'agit avant tout d'améliorer la performance énergétique. Des contacts sont prévus en 2020.

4. Formations

Midi du logement : partenariat communes-CPAS :

L'Inspection Régionale du Logement souhaite renforcer son aide à l'amélioration du parc locatif par de meilleures synergies au sujet des plaintes, des interdictions à la location, des aides à la rénovation,... Un de nos administrateurs a participé à un midi de formation .

Home Grade

Home Grade est un acteur mandaté et soutenu par la Région de Bruxelles. Il dispose d'une expertise de terrain pour accompagner les ménages bruxellois en vue d'améliorer la qualité de vie dans leur logement et de réduire leur impact environnemental au sens large et prioritairement à travers les économies d'énergie.

Un de nos administrateurs a assisté à une présentation de 8 nouvelles formes d'habitat. La législation suit petit à petit ces évolutions mais il y a encore de grands vides juridiques et urbanistiques.

Urban lunch

Un administrateur a assisté avec beaucoup d'intérêt à la présentation du nouveau Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) et un autre à une séance d'information sur les nouveautés dans les CQD (Contrats de Quartier Durables) qui permettraient de subsidier nos travaux.

5. Communication

Site internet

Le site, régulièrement mis à jour, permet aux personnes qui nous soutiennent de se tenir informées de nos projets et réalisations. Il permet aux donateurs ou prêteurs potentiels ainsi qu'aux propriétaires qui envisageraient de nous confier un bien de mesurer aisément l'étendue et le sérieux de notre action.

Suite à quelques petits problèmes de fonctionnement du logiciel, nous avons fait appel à l'agence de communication Sango qui offre ses services aux organisations souhaitant construire un monde plus juste, pacifique et respectueux de l'environnement.

Cette collaboration s'est déroulée à notre entière satisfaction.

Nous sommes cependant à la **recherche d'un bénévole versé dans les technologies de l'information** pour nous conseiller et intervenir éventuellement en cas de problème de fonctionnement du site.

Bulletin d'information

Comme annoncé l'an dernier, sa présentation a été remaniée en profondeur pour la rendre plus agréable.

La limite des 2 pages initialement fixée devenait impossible à respecter avec l'augmentation du nombre de projets. Le bulletin est envoyé semestriellement par mail à plus de 600 personnes et les réactions que nous avons enregistrées, montrent que les objectifs ont été atteints.

FaceBook

Le nombre de 354 abonnés a légèrement augmenté par rapport à l'année précédente (327) .

Cette page les informe des événements dès qu'ils surviennent (inauguration, nouveau projet, AG,...) et leur en donne immédiatement le compte rendu accompagné de photos.

Complémentaire au site internet, elle ne s'adresse pas uniquement à nos sympathisants habituels et permet aussi de relayer les publications d'autres associations ayant un objectif similaire au nôtre.

Dépliants de présentation de l'ASBL et de la convention de prêt

Ces deux documents ont été mis à jour en FR et en NL.

Articles dans la presse

L'Association Régionale des Directeurs et Ingénieurs Communaux (ARDIC) a publié dans sa revue de septembre un long article bien illustré au sujet de nos interventions sur des biens communaux. Nous espérons ainsi susciter l'intérêt d'autres communes.

Le journal Le Soir du 1^{er} mars qui passait en revue quelques acteurs de la rénovation en région bruxelloise avec un objectif durable ou social, a détaillé de long en large les actions sur le terrain de Logement pour Tous et de RENOVASSISTANCE avec pas moins de trois interviews.

Organisation

1. Vie du conseil d'administration

Comme chaque année, le conseil d'administration s'est réuni 10 fois en 2019, pour 10 **séances – marathons** de travail et de coordination au cours desquelles sont examinés près d'une quarantaine de points répartis en 4 grands domaines :

- la gestion locative et les relations avec Logement pour Tous

où il est question principalement des relations avec les locataires et de l'entretien des bâtiments. Merci à **Marc Buckens** qui a repris la direction de LpT, et assure une bonne communication entre nos ASBL.

- les matières financières, techniques et administratives

où nous passons en revue les dons, prêts et legs reçus, la trésorerie, les budgets ainsi que la bonne tenue des comptes. Merci à **Bernard Cassiers, Françoise Louveaux** et **Pierre Joosten** de veiller à actualiser en permanence les informations pour aider notre prise de décisions. Nous faisons aussi le point de nos relations avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE, avec les différents Fonds qui nous soutiennent et avec d'autres acteurs de la rénovation sociale et terminons par la recherche de collaborateurs.trices et par le perfectionnement de nos procédures de travail.

- les relations extérieures

où sont discutées les actions d'autres ASBL oeuvrant dans le même sens et où nous évaluons l'intérêt d'y prendre part. Merci à **Paul Defawe** de se tenir au courant de tout ce qui se passe dans ces associations. Nous parlons ensuite de notre bulletin d'informations, de nos appels de fonds et de toute autre communication que nous envisageons. Merci à **Pierre Dupuis** de gérer notre site internet, nos différentes assurances et de veiller à la mise en page et à l'expédition de notre bulletin d'informations.

- les projets en prospection et les chantiers en préparation ou en travaux

où sont traitées toutes les propositions à l'étude et toutes les questions relatives aux chantiers en cours ou en voie de l'être. Merci à **Michel Billiet, Philippe Etienne, Stéphanie Roose, Isabelle Seghin, Emmanuel Waucquez** et à **tous les bénévoles** de suivre de si près ces prospections et chantiers.

Ces réunions font l'objet d'une préparation approfondie grâce à 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 d'une **vingtaine de tableaux de bord**. Cela permet au conseil de prendre collégalement 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. Merci à **Eliane Simons** pour consigner soigneusement tout cela dans les longs procès-verbaux de nos réunions.

En finale, cet énorme volume d'informations est soigneusement classé, mis à jour, aisément accessible grâce à son stockage sur le cloud et sauvegardé sur des back-up réguliers.

2. Nominations, élections et démissions

2.1. Administrateurs

Françoise LOUVEAUX a été nommée administratrice déléguée à la gestion journalière lors du conseil du 19 février 2020.

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

Michel BILLIET,
Bernard CASSIERS, trésorier et administrateur délégué,
Philippe CUYLITS, président,
Paul DEFAWE,
Philippe ETIENNE,
Françoise LOUVEAUX, administratrice déléguée,
Stéphanie ROOSE,
Isabelle SEGHIN,
Eliane SIMONS-WAUCQUEZ, secrétaire,
Emmanuel WAUCQUEZ.

Les mandats de :

Philippe ETIENNE,
Eliane SIMONS-WAUCQUEZ, secrétaire,
Emmanuel WAUCQUEZ

viennent à échéance à l'assemblée générale de 2020. 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 2022.

Denis GRIMBERGHS a participé depuis fin 2019 aux réunions du conseil d'administration de l'ASBL et de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE. Il confirme son grand intérêt pour nos activités et propose d'y collaborer en tant qu'administrateur de l'ASBL. Il est proposé à notre assemblée générale de l'accueillir au sein du conseil d'administration en le remerciant chaleureusement de son offre de service.

2.2. Membres effectifs

Ont demandé à devenir membres effectifs et à participer aux assemblées générales :

Marc BUCKENS, directeur de Logement pour Tous,
Anne CHEVALIER, sympathisante de longue date comme son père Philippe Chevalier décédé en 2019,
Christiane SMITS, sympathisante de longue date,
Pierre THOMAS, qui s'est proposé pour suivre nos chantiers,
Patrick VAN DEN BOSSCHE, qui s'est proposé pour suivre nos chantiers.
C'est avec pleine confiance que nous vous proposons de les accepter.

Bernard BERGE,
Michel DAWANT,
Gregory LETHE,

ont demandé à démissionner et nous prenons acte de leur souhait. Qu'ils soient remerciés de leur soutien effectif et de leur confiance pendant une longue période.

2.3. Représentants de l'ASBL au conseil de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Nicole BIVORT a été désignée en 2016 comme représentante de l'ASBL auprès de la Fondation pour un mandat de quatre ans qui arrive à expiration. Nous proposons de renouveler son mandat pour une nouvelle période de quatre ans.

Bernard CASSIERS et **Paul DEFAWE** représentent également l'ASBL au conseil de la fondation jusqu'en 2022 et 2021.

2.4. 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. 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

Logements réalisés au 31/12/2019	32
Logements en projet au 31/12/2019	33
Caractéristiques des projets réalisés et en cours	36
Bilan 2019 : actif	38
Bilan 2019 : passif	39
Résultat 2019 et budget 2020 : charges	40
Résultat 2019 et budget 2020 : produits	41
Règles d'évaluation comptable	42
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	45
Rapport 2019 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE	48
Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Bilan 2019 : actif	52
Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Bilan 2019 : passif	53
Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Résultat 2019 : charges	54
Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Résultat 2019 : produits	55

Logements réalisés au 31/12/2019

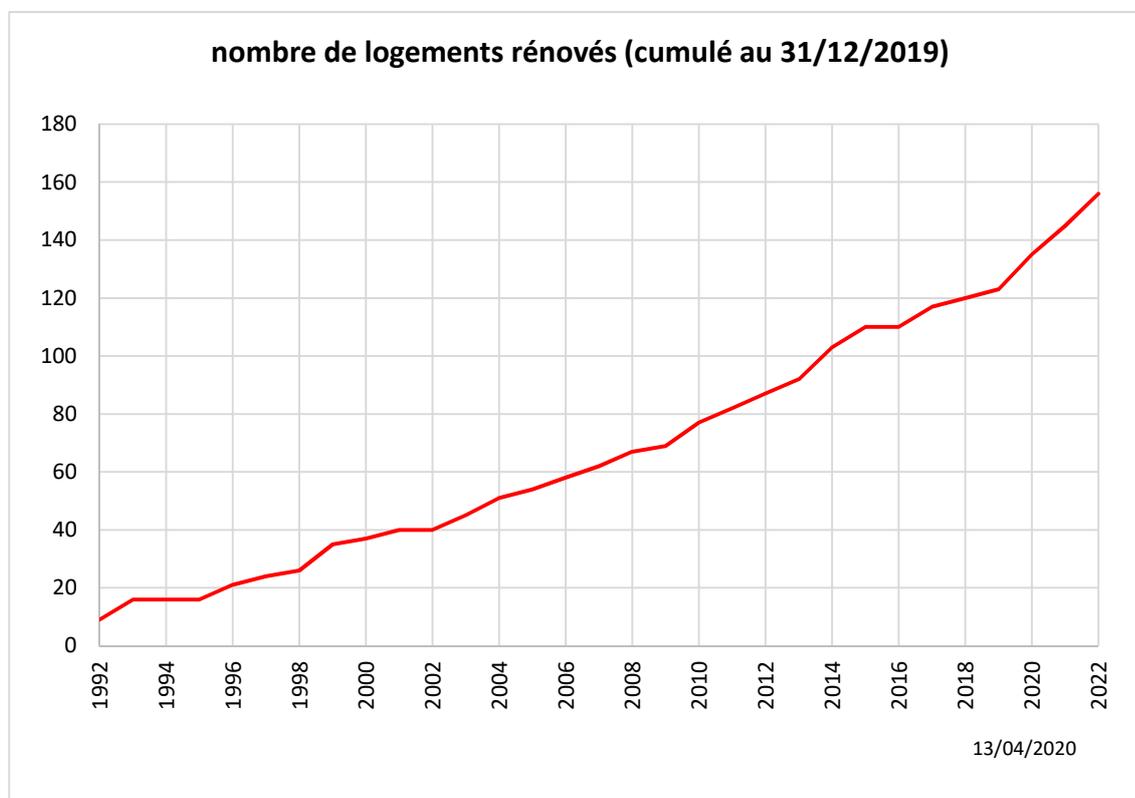
adresse	année	m ² bruts	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	logemts	chamb.
rue d'Anethan 15-17	2017	250					1			1	4
rue d'Anderlecht 36	2000	114			1					1	2
rue Berthelot 16	2003	295				2				2	6
rue de Boetendael 103	2011	518	1		1	3				5	12
chaussée de Bruxelles 64	1998	253		1		1				2	4
rue Camusel 5	2000	66			1					1	2
rue des Chartreux 22	2012	455			2		1			3	8
rue de Chambéry 21	2013	526	1		2	2				5	11
rue du Chevreuil 2	2004	274		2		1				3	5
rue Dr De Meersman 28	1996	559		2		3				5	11
rue Dr De Meersman 17	2014	512			2	2				4	10
avenue G. 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 Louis Hap 83	2017	386		1		1	1			3	8
rue Haute 245	2006	540			2			1		3	9
avenue Huart Hamoir 124	2018	365			2	1				3	7
rue de Hollande 74	1997	485				3				3	9
avenue d'Itterbeek 179	2014	305	1	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 5-7	2003	150		2		1				3	5
rue Rempart des Moines 17	2001	522					3			3	12
avenue Rogier 19	2017	343			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 Edouard Stuckens 19	2010	175					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
blvd. Guillaume Van Haelen 54	2019	400		1		1	1			3	8
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	1	6
rue Adolphe Willemyns 205	2014	198						1		1	5
40 immeubles		15.397	3	20	39	44	10	6	1	123	309

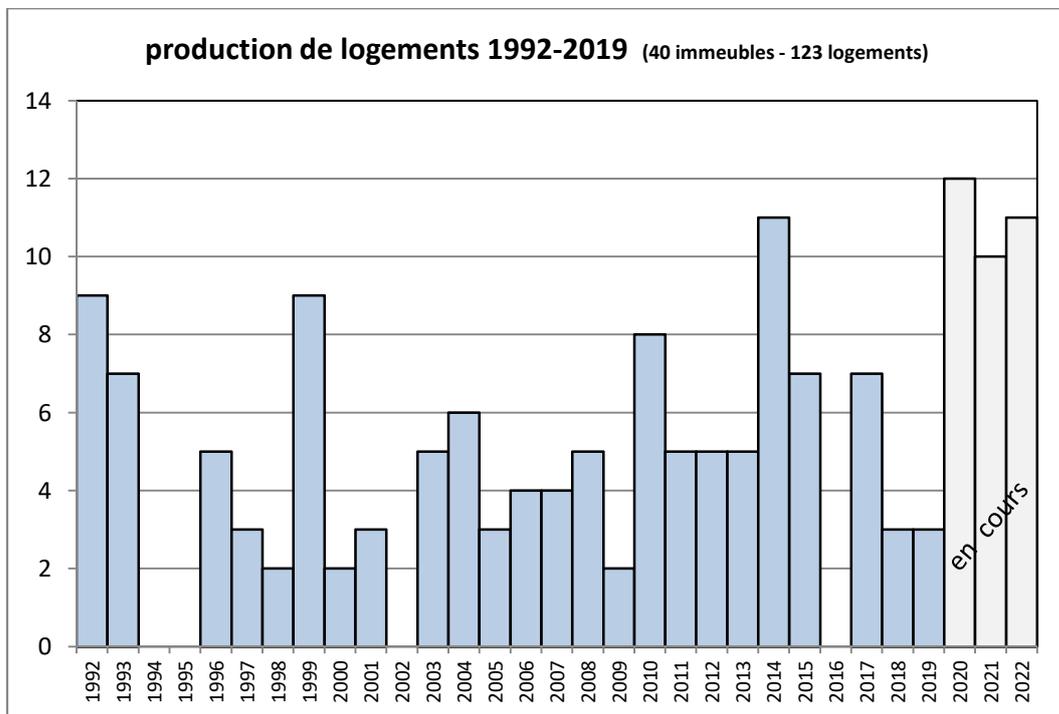
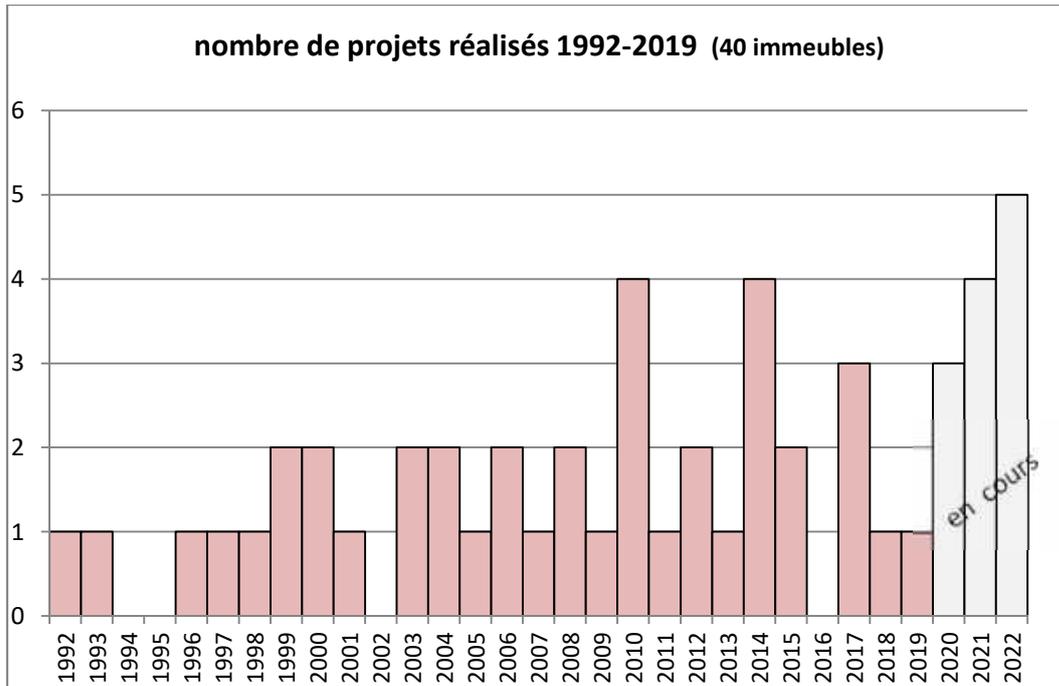
Parmi les 40 immeubles rénovés, 7 étaient propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA - en jaune). Après la vente en 2016 du 28, rue Dr De Meersman, le parc de la Fondation est revenu de 16 à 11 logements, soit 8,9 % du total, qui bénéficieront d'une affectation sociale non limitée par la durée d'un bail. Après la rénovation des 3 nouvelles acquisitions fin 2021, ces 10 immeubles totaliseront 24 logements, soit 16 % du parc à cette date. En gris, les biens qui ne sont plus sous contrat.

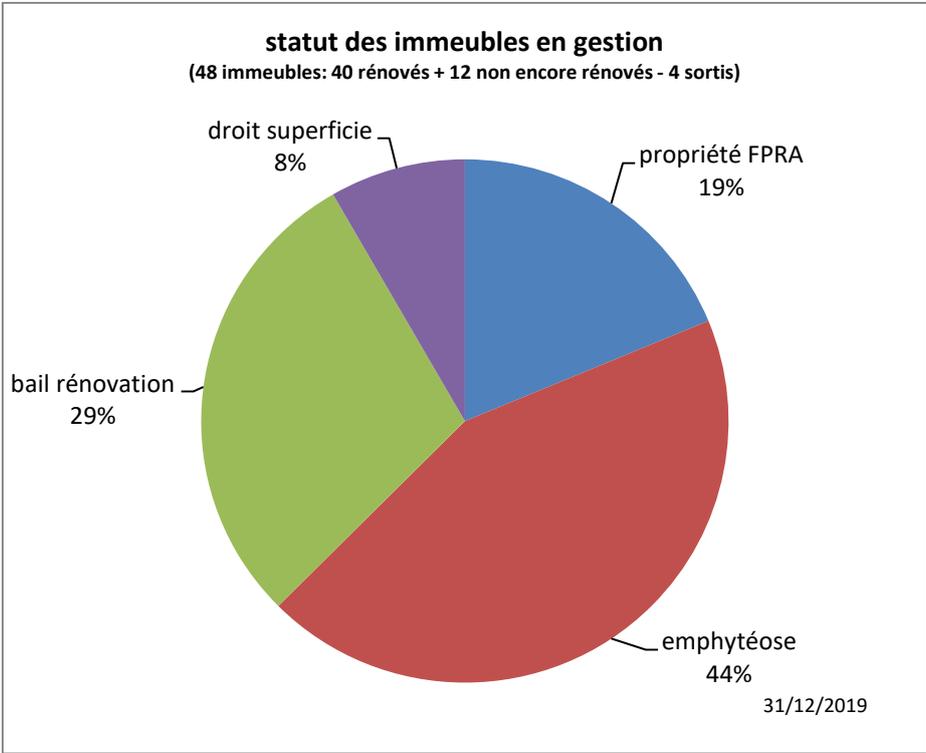
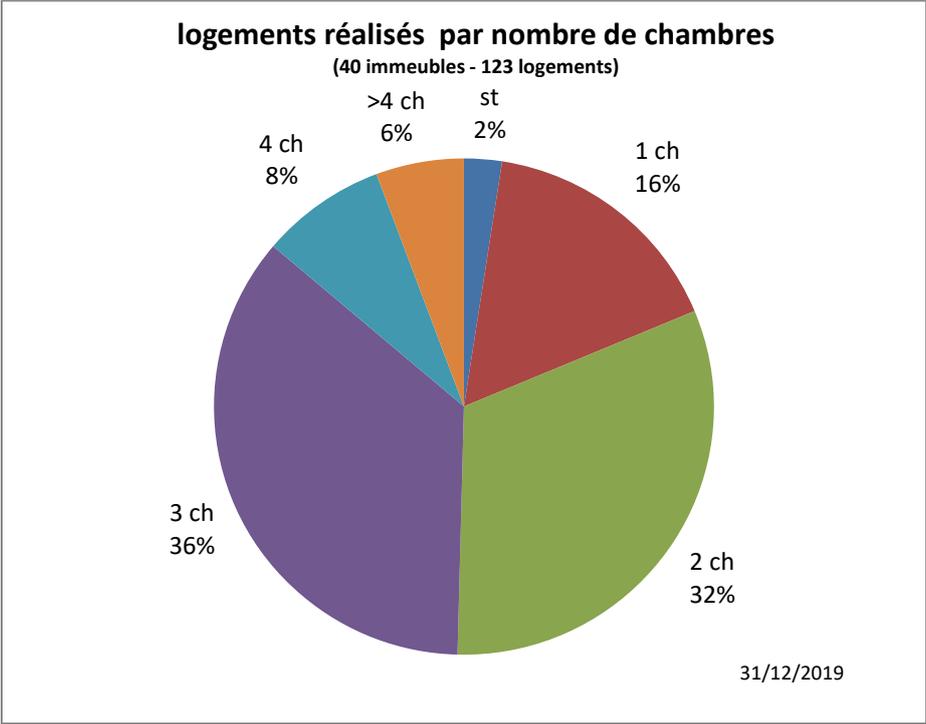
Logements en projet au 31/12/2019

adresse	année	m ² bruts	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	logemts	chamb.
rue d'Anethan 42-44		188		1	1					2	3
rue Bonaventure 61		284	1		2					3	5
avenue Dailly 134		380			2	1				3	7
rue J.-A de Mot 15		330			2	1				3	7
avenue Georges Eekhoud 48		289		2		1				3	5
rue Godefroid de Bouillon 55		150		1	1					2	3
chaussée d'Haecht 406		257			2					2	4
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 de la Mutualité 55		135				1				1	3
rue des Quatre-Vents 25-25b		807	1	1	2		2			6	14
12 immeubles		3.689	3	6	17	4	3	0	0	33	67

En jaune, les immeubles appartenant à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE.







Caractéristiques des projets réalisés et en cours

Les montants sont actualisés suivant l'indice ABEX au 31/12/2019 : 833

Adresse	PESB	Ans	Surf. (m ²)	nb logem.	nb chbres	Rénovation actualisée	Primes actualisées	Rénovation /m ²	Rénovation /chambre	% Prime
rue d'Anethan 15-17	B	20	190	1	4	375.467 €	42.595 €	1.976 €	93.867 €	11%
rue d'Anethan 42-44	E	50	188	2	3	296.000 €	76.999 €	1.574 €	98.667 €	26%
rue d'Anderlecht 36	OUT	18	114	1	2	125.661 €	35.584 €	1.102 €	62.831 €	28%
rue Berthelot 16	E	27	295	2	6	274.209 €	71.824 €	930 €	45.702 €	26%
rue de Boetendael 103	B	22	518	5	12	611.007 €	201.593 €	1.180 €	50.917 €	33%
rue Bonaventure 61	B	30	284	3	5	452.340 €	112.028 €	1.593 €	90.468 €	25%
chaussée de Bruxelles 64	U	15	253	2	4	184.239 €	51.999 €	728 €	46.060 €	28%
rue Camusel 5	OUT	18	66	1	2	80.806 €	24.841 €	1.224 €	40.403 €	31%
rue des Chartreux 22	E	29	455	3	8	609.127 €	143.244 €	1.339 €	76.141 €	24%
rue de Chambéry 21	S	25	526	5	11	629.488 €	144.232 €	1.197 €	57.226 €	23%
rue du Chevreuil 2	B	18	274	3	5	204.179 €	63.995 €	745 €	40.836 €	31%
avenue Dailly 134	B	34	380	3	7	555.268 €	119.763 €	1.461 €	79.324 €	22%
rue Dr De Meersman 28	OUT	0	559	5	11	430.073 €	124.861 €	769 €	39.098 €	29%
rue Dr De Meersman 17	S	11	512	4	10	726.655 €	168.341 €	1.419 €	72.666 €	23%
rue J.-A de Mot 15	E	50	330	3	7	614.000 €	108.364 €	1.861 €	87.714 €	18%
avenue G. Eekhoud 46	E	27	290	3	5	454.849 €	91.067 €	1.568 €	90.970 €	20%
avenue G. Eekhoud 48	B	22	289	3	5	437.000 €	104.301 €	1.512 €	87.400 €	24%
rue des Fleuristes 31	E	49	982	9	26	807.094 €	374.095 €	822 €	31.042 €	46%
quai au Foin 23-25	E	30	971	8	17	982.649 €	240.247 €	1.012 €	57.803 €	24%
rue Godefroid de Bouillon 55	E	28	150	2	3	303.378 €	58.788 €	2.023 €	101.126 €	19%
av. des Gloires Nationales 50	U	15	75	1	1	56.772 €	11.788 €	757 €	56.772 €	21%
chaussée d'Haecht 406	B	40	257	2	4	345.000 €	73.776 €	1.342 €	86.250 €	21%
rue Louis Hap 83	E	30	378	3	8	560.538 €	117.764 €	1.483 €	70.067 €	21%
rue Haute 245	E	30	540	3	9	405.618 €	108.742 €	751 €	45.069 €	27%
avenue Huart Hamoir 124	S	25	354	3	7	471.568 €	63.732 €	1.332 €	67.367 €	14%
rue de Hollande 74	E	30	485	3	9	393.750 €	115.448 €	812 €	43.750 €	29%
avenue d'Itterbeek 175-177	B	21	434	4	7	782.370 €	148.500 €	1.803 €	111.767 €	19%
avenue d'Itterbeek 179	E	45	278	3	5	497.817 €	129.979 €	1.791 €	99.563 €	26%
rue Josaphat 312	B	35	262	3	5	421.000 €	106.837 €	1.607 €	84.200 €	25%
boulevard Lambermont 35	E	27	336	2	6	362.721 €	64.521 €	1.080 €	60.454 €	18%
rue Dieudonné Lefèvre 47	B	24	173	1	4	276.000 €	45.650 €	1.595 €	69.000 €	17%
rue Marie-Christine 103	OUT	20	315	4	6	294.089 €	78.441 €	934 €	49.015 €	27%
chaussée de Mons 1447	E	35	240	2	5	412.397 €	87.752 €	1.718 €	82.479 €	21%
rue de la Mutualité 55	E	50	135	1	3	219.113 €	42.956 €	1.623 €	73.038 €	20%
rue Saint Nicolas 16	U	15	133	1	3	176.909 €	18.779 €	1.330 €	58.970 €	11%
parvis Notre Dame 5	S	25	320	2	7	393.790 €	82.813 €	1.231 €	56.256 €	21%
rue Portaels 44	B	30	326	3	5	422.971 €	111.055 €	1.297 €	84.594 €	26%
rue de la Prévoyance 5	U	15	150	3	5					100%
rue des Quatre Vents 25-25b	E	27	807	6	14	1.285.000 €	202.682 €	1.592 €	91.786 €	16%
rue Rempart des Moines 17	E	30	522	3	12	462.511 €	114.570 €	886 €	38.543 €	25%
avenue Rogier 19	B	35	315	3	6	523.427 €	128.160 €	1.662 €	87.238 €	24%
rue de la Ruche 26	E	27	384	3	8	337.506 €	98.520 €	879 €	42.188 €	29%
rue Seutin 13	B	30	386	3	7	520.285 €	133.609 €	1.348 €	74.326 €	26%
rue Seutin 15	B	30	480	4	8	613.554 €	161.165 €	1.278 €	76.694 €	26%
rue Edouard Stuckens 19	E	32	160	1	4	222.470 €	46.854 €	1.390 €	55.618 €	21%

Adresse	PESB	Ans	Surf. (m ²)	nb logem.	nb chbres	Rénovation actualisée	Primes actualisées	Rénovation /m ²	Rénovation /chambre	% Prime
rue Terre-Neuve 153 et 161	E	49	922	7	22	707.444 €	264.215 €	767 €	32.157 €	37%
rue Vandeweyer 41	B	22	450	3	10	537.668 €	130.395 €	1.195 €	53.767 €	24%
rue Théodore Verhaegen 149	B	20	353	3	7	478.032 €	96.364 €	1.354 €	68.290 €	20%
bd Guillaume Van Haelen 54	E	40	375	3	8	637.485 €	99.367 €	1.700 €	79.686 €	16%
rue de la Victoire 104	B	22	481	3	7	513.457 €	108.280 €	1.067 €	73.351 €	21%
chaussée de Wavre 602	U	15	262	1	6	146.911 €	35.372 €	561 €	24.485 €	24%
rue AdolpheWillemys 205	E	50	190	1	5	320.480 €	69.440 €	1.687 €	64.096 €	22%
52 Immeubles			18.904	156	376		moyenne	1.292 €	66.884 €	

Les immeubles « OUT » en gris sont sortis et ne sont plus sous contrat pour les raisons suivantes :

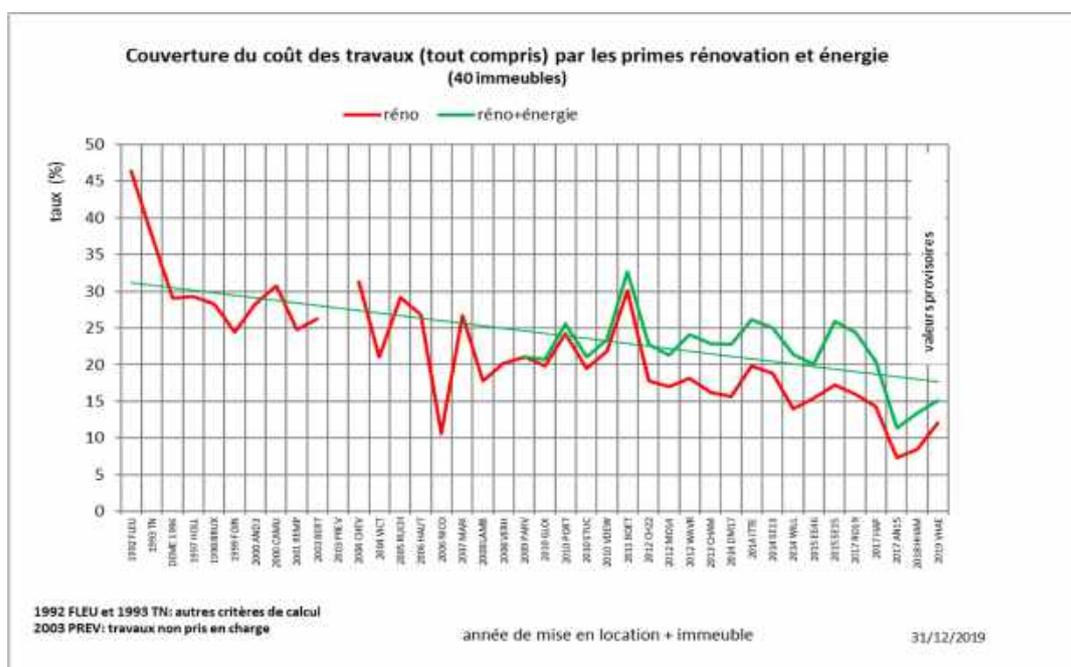
- Camusel 5 (2018) : fin de bail, occupation par la maison médicale qui nous l'avait confié ;
- Anderlecht 36 (2014) : contrat écourté de 2 ans pour revente avec le rez commercial ;
- De Meersman 28 (2016) : vendu à une fabrique d'église qui le laisse chez Logement pour Tous ;
- Marie-Christine 103 (2013) : vendu (faillite propriétaire) indemnité de rupture payée par l'acquéreur.

Les lignes vertes concernent les projets soit en chantier, soit en demande de permis ou primes, soit tout récemment signés.

Les lignes jaunes concernent les propriétés de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA).

Légende de la 3^{ème} colonne : U =usufruit cédé par la fondation à l'ASBL jusqu'en 2024 ou 2026 ; E = bail emphytéotique ; S = droit de superficie ; B = bai de -rénovation ; OUT = sorti.

Suite à la hausse régulière des coûts de rénovation, à la suppression de certains postes subsidiés et aux plafonds de subsides par logement, le taux de couverture des travaux par les primes régionales diminue progressivement.



Bilan 2019 : actif

ACTIF				
		2017	2018	2019
	ACTIFS IMMOBILISES	6.465.128	6.799.718	7.588.654
222	Immeubles en usufruit	187.584	161.616	135.648
	Chaussée de Wavre	101.467	101.467	101.467
	Amort. usufruit chée de Wavre	-59.527	-65.615	-71.703
	Chaussée de Bruxelles	81.637	81.637	81.637
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-47.894	-52.792	-57.690
	Rue de la Prévoyance	131.272	131.272	131.272
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-77.013	-84.889	-92.766
	Rue St Nicolas	53.218	53.218	53.218
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-31.221	-34.414	-37.607
	Gloires Nationales	65.204	65.204	65.204
	Amort. usufruit Gloires nationales	-29.559	-33.471	-37.384
260	Immobilisations dans les rénovations	6.277.545	6.638.102	7.453.006
260xx0	Investissements	11.767.959	12.616.232	13.983.681
260xx9	Amortissements	-5.490.414	-5.978.129	-6.530.675
	ACTIFS CIRCULANTS	2.767.739	3.409.316	3.489.020
2	Créances à + 1an	189.120	239.960	226.810
280010	Parts coopérative HOME SWEET COOP	2.000	2.000	2.000
280011	Parts coopérative F'IN COMMON		500	500
284010	Parts coopérative NEWB (6parts)	120	120	1.120
288001	Garantie Euclides bureau		390	0
291050	ITSCM particip. travaux ANETHAN +1an	187.000	176.000	165.000
291060	ANDRE particip. travaux LEFEVRE +1an		60.950	58.190
4	Créances à - 1an	753.942	686.273	1.133.675
400000	Clients	160	425	11.691
400100	Fournisseur débiteur	0	155	99
415030	Créance sur FPRA à -1an			450.000
415040	Créance sur LPT à -1an			61.948
415070	ITSCM participation tx ANETHAN -1an	11.000	11.000	11.000
415080	ANDRE participation tx LEFEVRE -1an		2.760	2.760
415100	Primes reno à recevoir	103.607	158.255	73.094
415110	Primes façade à recevoir	20.849	14.587	22.772
415130	Participation propriétaire à recevoir	253.334	383.334	405.334
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	129.826	78.940	28.540
415200	Primes énergie à recevoir	54.352	2	571
415300	Don Fondation NIF à recevoir	47.000	28.000	56.713
415320	Fonds Generet à recevoir	125.000	0	0
415400	Legs à recevoir	5.000	5.000	5.000
416100	Précompte immobilier à récupérer	3.815	3.815	4.151
53	Placements de trésorerie	1.676.601	2.409.314	2.100.326
532000	Triodos (épargne)	1.176.415	1.908.683	1.599.374
532200	Belfius (épargne)	500.186	500.631	500.952
55-58	Valeurs disponibles	143.234	70.042	20.605
550200	Triodos (Vue)	143.134	69.967	20.555
550400	Belfius (vue)	100	75	50
49	Comptes de régularisation	4.842	3.727	7.604
490000	Charges à reporter	4.842	3.727	7.604
491000	Produits acquis			
	Total ACTIF	9.232.867	10.209.034	11.077.674

Bilan 2019 : passif

PASSIF						
		2017	2018	2019		
10/15	Fonds Social	3.894.658	4.349.524	4.768.540		
10	Fonds associatifs	230.764	230.764	230.764		
100	Patrimoine de départ	230.764	230.764	230.764		
13	Fonds affectés	313.386	344.157	344.157		
132000	Fonds affectés pour entretiens extraordinaires	313.386	344.157	344.157		
132100	Fonds affectés pour projets					
14	Résultat reporté	410.106	450.674	665.245		
140000	Résultat de l'exercice	55.925	40.568	214.571		
140100	Résultat reporté exercice précédent	354.181	410.106	450.674		
15	primes et subsides	2.940.402	3.323.929	3.528.373		
151000	Primes et participations propriétaires	4.677.035	5.133.838	5.532.924		
151009	Amortissements primes et particip. propriétaires	-2.017.233	-2.190.509	-2.385.150		
152000	Subsides projets futurs	280.600	380.600	380.600		
17	Dettes >1an	3.759.904	3.456.376	3.521.632		
174	Emprunts particuliers (prêts)	4.780.850	5.166.650	5.646.234		
174999	dont : emprunts reconduits pour 1 an	-1.547.442	-2.357.295	-2.763.291		
179100	Provision pour index à payer	493.844	607.830	598.062		
179101	Provision précompte sur index	32.651	39.190	40.627		
42-48	Dettes <1an	1.575.505	2.400.734	2.785.102		
42	dettes > 1an échéants ds l'année	1.547.442	2.357.295	2.763.291		
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	1.547.442	2.357.295	2.763.291		
44	Fournisseurs	6.132	21.628	0		
440	Fournisseurs	6.132	21.628	0		
45	Impôts et taxes à payer	21.931	21.811	21.811		
450100	Impôts à payer (personnes morales)					
452510	Précomptes immobiliers à payer	21.931	21.811	21.811		
453000	Précompte mobilier à payer					
48	Autres dettes	0	0	0		
488250	Loyers reçus à rembourser					
489000	Dettes envers la FPRA					
49	Comptes de régularisation	2.800	2.400	2.400		
492000	Charges à imputer	2.800	2.400	2.400		
493000	Produits à reporter					
Total PASSIF		9.232.867	10.209.034	11.077.674		

Résultat 2019 et budget 2020 : charges

Impu- tations	Charges	2018	budget 2019	2019	budget 2020
61	Services et biens divers	201.292	286.630	170.169	258.850
610	Frais des immeubles	179.199	272.930	156.990	244.300
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	49.930	49.930	51.259	52.300
610.001	Loyer du bureau	1.976	2.500	2.653	3.000
610.002	Charges du bureau	878	1.000	566	1.000
610.200	Entretien immeubles	72.774	175.000	50.141	149.000
610.203	Frais occupation Van Haelen	5.517			0
610.204	Frais occupation Dekens	5.349	2.500	7.269	0
610.205	Frais occupation Godefroid De Bouillon	5.907	1.000	3.804	0
610.206	Frais occupation Dailly	1.192	5.000	2.491	2.400
610.207	Frais occupation Bonaventure		1.000	3.841	0
610.300	Assurances immeubles	31.122	33.000	32.487	34.100
610.400	Précomptes immobiliers	4.555	2.000	2.479	2.500
612	frais de bureau : fournitures, photocop.	2.704	4.800	3.957	4.500
612.100	Poste, téléphone, internet	1.244	1.200	1.344	1.400
612.200	Fournitures de bureau	266	300	201	300
612.300	Matériel et mobilier de bureau	800	800	103	500
612.400	Logiciels informatiques	-187	1.000	777	800
612.500	Imprimés et photocopies	580	1.500	1.530	1.500
613	Promotion, publicité	11.997	1.000	1.308	1.500
613.100	Publications officielles	200	200	205	300
613.200	Inaugurations, Assemblée Générale	164	200	312	300
613.210	Fête pour les 30 ans	5.421	0		
613.300	Matériel publicitaire	5.621	300	149	300
613.400	Site web	590	300	641	600
614	Cotisations, documents, formations	80	300	50	350
614.100	Cotisations	20	100	50	50
614.200	Formations	60	200		300
615	Honoraires	3.146	3.200	3.729	3.700
615.100	Honoraires architecte ou expert immob.			133	0
615.400	Frais de consultance (A.F.)			450	500
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.146	3.200	3.146	3.200
616	autres frais généraux	4.167	4.400	4.135	4.500
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks	107	200		200
616.110	Equipement professionnel			98	100
616.300	Assurance diverses	4.060	4.200	4.037	4.200
63	Amortissements	579.186	616.000	578.513	609.668
630.100	Réduction de valeur des usufruits	25.968	26.000	25.968	25.968
630.200	Amortissement des rénovations	536.509	590.000	552.545	583.700
630.300	Réduction de valeur	16.708	0		0
64	Autres charges d'exploitation	2.667	0	3.054	3.100
640.010	Taxes sur le patrimoine	731	0	687	700
640.020	IPM (impôt personne morale)	1.937		2.367	2.400
640.100	Amendes				
65	Charges financières	126.315	128.100	34.925	121.100
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	5.023	20.000	43.191	40.000
650.030	Index sur prêts (provision)	113.986	100.000	-9.768	80.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	7.191	8.000	1.437	1.000
657.000	Frais bancaires	116	100	66	100
69	Transferts	30.771	32.000	0	20.000
691.100	Transfert à prov. pour entr. extraord.	30.771	32.000	0	20.000
	Total des charges	940.231	1.062.730	786.661	1.012.718

Résultat 2019 et budget 2020 : produits

Imputations	Produits	2018	budget 2019	2019	budget 2020
70	Chiffre d'affaire	746.154	762.072	766.035	803.550
701.010	Mandats de gestion LpT	704.756	747.472	741.406	782.200
701.020	Rbt assurances ou charges	6.443	6.400	6.876	6.800
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	1.613	1.600	150	150
702.000	Loyer hors mandat de gestion LpT	11.601	0	11.853	12.000
702.040	Provision occupation Dekens	3.000	1.500	1.750	0
702.050	Provision occupation Godefroid	7.900	600	600	0
702.060	Provision occupation Dailly CBB	1.600	400	400	0
702.061	Provision occupation Dailly Afghans		2.600	3.000	2.400
702.070	Provision occupation Bonaventure	300	1.500	0	0
704.000	Ventes à l'occasion des 30 ans	8.940			0
73	Dons, legs et subsides	234.153	252.000	234.877	219.410
730	Participation des membres	0	0	0	0
730.100	Cotisations				0
732-734	Dons et legs	35.350	30.000	38.170	7.000
732.200	Dons directs à l'ASBL	150	0	170	0
732.410	Dons de Fondation NIF	28.000	30.000	38.000	0
732.470	Don Giv-Eur-Hope	7.200	0		7.000
734.000	Autres dons				
736	Primes et subsides	198.803	222.000	196.707	212.410
736.100	Primes énergie	770	500	1.320	1.000
736.200	Reprise primes rénovation	191.593	220.000	194.641	210.650
736.210	Primes façades	3.999	1.000		0
736.230	Subside Région Bruxelles pour 30 ans	2.000			0
736.250	Index s/particip. propriétaire Anethan	441	500	691	700
736.250	Index s/particip. propriétaire Lefevre			55	60
74	Autres produits d'exploitation	0	0	0	0
741.110	Fin de projet avant terme	0	0	0	0
75	Produits financiers	493	100	321	100
751.000	Produit des actifs circulants	493	100	321	100
79	Prélèvements	0	0	0	0
790.000	Reprise bénéfice cumulé antérieur				
791.100	Prélèvement sur fonds affecté pour projets				
792.000	Prélèvement sur fonds associatifs				
	Total des produits	980.799	1.014.172	1.001.233	1.023.060
	Produits moins charges	40.568	-48.558	214.571	10.342

Règles d'évaluation comptable

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 l'achat ou la location à long terme d'un bien immobilier),
- ◆ - les frais d'architecte et de 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 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

Concernent :

- ◆ - 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 sont en principe plus faits à l'ASBL RENOVASSISTANCE (RA) mais bien à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA).

Pendant, 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) est devenue 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 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 CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **RENOVASSISTANCE** », nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

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 d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2020. Nous avons débuté le contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **RENOVASSISTANCE** » antérieurement à l'année 2000.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'Association, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **11.077.673,96 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **214.571,29 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos 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) telles qu'applicables en Belgique. 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 d'administration 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.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que 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.

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 0446111908 - RPM NAMUR
IBAN: BE14 2500 2896 4083
BIC: GEBASEBB
Membre de l'IRE sous le n° 60164

Membre de

www.fcg-audit.be

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration 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 d'administration 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 lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de l'Association ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de l'Association.

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 d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration 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 d'administration 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.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la présentation et des informations contenues dans le rapport d'activités et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du Code des sociétés et des Associations, et des statuts de l'Association.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée en 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs certaines informations contenues dans le rapport d'activités, le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs aux autres informations contenues dans le rapport d'activités.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si les informations contenues dans le rapport d'activités, comportent une anomalie significative, à savoir une discordance significative par rapport aux comptes annuels ou une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant 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 à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ou à partir du 1^{er} janvier 2020 du Code des Sociétés et des Associations.

Naninne, le 1^{er} avril 2020.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

Rapport 2019 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Conseil d'administration

Le conseil d'administration de Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA) s'est réuni à cinq reprises en 2019.

Au mois de mars, **Brigitte De Wolf – Cambier et Jean Blavier** qui étaient jusqu'alors nos invités, ont accepté de rejoindre le conseil d'administration pour un premier mandat de 4 ans. Ils y apportent leurs compétences journalistiques et économiques ainsi que leur grande connaissance du milieu immobilier et de la construction. Un tout grand merci pour leur engagement qui vient renforcer notre conseil.

Depuis le mois de novembre, **Denis Grimberghs** est invité à notre CA car il souhaite mettre ses compétences au service de la Fondation. En mai, le **siège social** de la FPRA a été déplacé **rue de la Borne 14/10 à 1080 Bruxelles** dans les mêmes locaux que l'ASBL et Logement pour Tous.

Collecte de fonds

Le Fonds des Amis de la FPRA a été créé en 2018 au sein de la Fondation Roi Baudouin (FRB) à l'initiative de trois sympathisant.e.s et les dons faits à cette dernière sont réservés aux projets présentés par la FPRA. En début d'année, une demande de 33.000 € a été introduite pour participer aux frais de rénovation de l'immeuble rue des Quatre-Vents dont la rénovation devrait s'achever mi 2020.

En fin d'année, nous avons lancé notre campagne annuelle de récolte de fonds et l'appel proposait au choix un don au Fonds des Amis de la FPRA ou un prêt à RENOVASSISTANCE.

Les **dons récoltés** cette année par le Fonds des Amis se montent à **32.440 €**.

Pour information, le total des nouveaux prêts à RA en 2019, diminués des remboursements, s'élève à 480.000 € et le montant total des prêts s'élève à 5.646.000 € au 31/12/2019.

Contacts avec d'autres associations et fondations

Une de nos administratrices a participé à l'assemblée générale de la **Fédération Belge des Fondations Philanthropiques**, suivie d'une conférence-événement sur le thème : « La philanthropie dans la société actuelle ».

Deux de nos membres ont participé à une rencontre avec le **Fonds du Logement** à l'occasion de l'inauguration d'un habitat intergénérationnel rénové à Laeken en présence du Prince Laurent (la Princesse Claire, présidente d'honneur de la FPRA, étant empêchée), de la Ministre Céline Frémault, de Catherine Scheid, directrice générale du Fonds du Logement, et de la représentante de l'ASBL « 1 Toit 2 Âges ». L'immeuble est une ancienne maison de repos rénovée en 22 logements et dispose d'une salle commune où sont organisées de nombreuses activités et donnant sur un jardin commun.

Nous avons également participé à l'assemblée générale de l'**Association pour une Ethique dans les Récoltes de Fonds** (AERF) au cours de laquelle ont été introduites quelques modifications du règlement d'ordre intérieur visant à encore plus de transparence dans le fonctionnement des associations et dans l'usage des fonds récoltés.

Deux administrateurs nous ont représentés à l'assemblée générale du **Community Land Trust (CTLB)** et ont rapporté un très beau témoignage à propos d'un échange de logements correspondant mieux

au profil des occupants. Le modèle du CTLB prend forme petit à petit dans le paysage immobilier bruxellois. Le projet du Quai de Mariemont est le premier à être finalisé, celui de Verheyden, proposé par RA à l'époque, redémarre et enfin ceux de Peereboom et Tivoli avancent bien.

La Fondation est membre actif du réseau **Societal Housing Network (SoHoNet)** basé « *sur l'hybridation féconde entre expériences associatives, savoirs académiques, nouvelles formes d'habitat et modèles économiques innovants afin de concourir concrètement à la production de logements à finalité sociale et de promouvoir au sein de chaque projet l'inclusion, la mixité, la solidarité et l'autonomie des habitants.* »

Une rencontre a été organisée le 13 novembre 2019 autour de l'investissement dans l'immobilier à finalité sociale. Une douzaine d'acteurs qui innovent pour trouver des solutions à la production de logements à finalité sociale ont présenté leurs missions, leurs besoins financiers, leurs formules d'investissement pérennes et ce qu'ils visent en termes de rendement et d'impact social positif. Cette présentation a été faite devant plusieurs dizaines d'investisseurs potentiels en immeubles de logement pour les plus démunis.

Une administratrice a participé au colloque organisé par le **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)**: « A qui appartient Bruxelles ? Pour des politiques de logement anti-spéculatives » avec la participation de Brussels Academy, Cosmopolis, IRIB et l'Université Saint-Louis.

La ville appartient à tous ceux qui en ont les moyens. Et c'est bien là le problème : les populations les plus défavorisées sont exclues de la propriété du logement et sont soumises aux lois de l'offre et de la demande en matière locative. Donc, elles paient trop cher la possibilité de se loger dans le privé et plus de 40.000 ménages sont en attente de logement social. Quelles alternatives possibles ? En tracer les contours était le sujet de ce colloque.

Cette administratrice a également participé aux assemblées générales du **RBDH** auxquelles assistent régulièrement de nombreux acteurs de la vie associative qui se consacrent aux sans-abris, aux logements précaires, au logement à finalité sociale, à l'urbanisme et à la protection de l'environnement.

Deux administrateurs ont participé aux **25 ans de Relogeas**.

Divers

La princesse Claire a marqué son accord pour la prolongation de sa présidence d'honneur pour une durée de 5 ans jusqu'au 21 avril 2023.

Les activités de la Fondation ont reçu un écho dans les **deux bulletins semestriels d'informations** édités par l'ASBL.

Le logo de la FPRA a été rajeuni : **un nouveau logo** qui harmonise ceux de l'ASBL et de la Fondation tout en marquant la différence, a été approuvé par le CA.

Immeubles en propriété

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

L'immeuble que nous avons acheté en octobre 2017, a été cédé par bail emphytéotique de 27 ans à l'ASBL à la même date avec mission de le rénover. Nous participons financièrement aux travaux pour un montant de 200.000 € dont les 2/3 ont été versés en 2019. Les travaux commencés fin 2018 s'achèveront en 2020. Ce projet doublement primé « *be exemplary* » et « *logement*

intergénérationnel » sera géré en collaboration avec les ASBL « La Rue » pour le jardin et « Convivial » pour l'occupation.

Avenue d'Itterbeek 175-177

L'acte d'achat et le bail de rénovation de 21 ans avec RA ont été signés en novembre 2018 et nous participons au coût des travaux pour 250.000 € dont 1/3 a été payé en juin 2019 au début des travaux. L'achèvement est prévu pour la fin de 2020.

Rue Bonaventure 61 à Jette

Acquis en 2018, le bien a été confié, comme toujours, à l'ASBL RENOVASSISTANCE par un bail à rénovation de 30 ans. L'architecte a introduit le dossier du permis d'urbanisme et les plans ont finalement été approuvés après avoir été modifiés deux fois suite aux demandes de l'administration. Le permis devrait être délivré début 2020 et les travaux devraient commencer au milieu de l'année.

Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwé-Saint-Lambert

Nous avons déposé en décembre une offre à 750.000 € pour cette maison de maître transformée en bureaux et située sur cette belle artère.

Le Fonds Generet a marqué son accord pour financer l'achat au vu de sa valeur patrimoniale et surtout de l'engagement de la FPRA à le rénover pour l'hébergement de personnes âgées en difficultés financières.

Bilan et résultats

Le réviseur a examiné nos comptes et le conseil d'administration les a approuvés. Les points suivants méritent une brève explication.

Bilan – Actif

- ◆ Tous les anciens immeubles ont été réévalués en 2017 : ces valeurs sont restées inchangées depuis.
- ◆ Pour les immeubles confiés en usufruit à l'ASBL, la valeur de cet usufruit diminue chaque année jusqu'à l'extinction de l'usufruit.
- ◆ La valeur de l'immeuble 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 provisoirement inscrits pour leur valeur d'acquisition augmentée de la part propriétaire dans le coût de la rénovation.
- ◆ Nous avons investi 1.000 € en parts de coopérateur dans la banque NEWB.

Bilan – Passif

- ◆ Le fonds Celina Ramos nous a prêté 150.000 € pour acquérir la maison de la rue Bonaventure. Prêt sans intérêt et à 10 ans renouvelable.
- ◆ Dette pour rénovation Quatre-Vents : le premier tiers de l'engagement de 200.000 € a déjà été payé en 2018 et le deuxième en 2019.
- ◆ Dette pour rénovation Itterbeek 175 : premier tiers payé en 2019
- ◆ Dette à la Fondation Roi Baudouin qui retient 5% de ce qui est versé sur le « Fonds des Amis de la FPRA » pour les frais de gestion de ce fonds.

Résultat – charges

A part les honoraires du réviseur, il y a très peu de frais généraux dont 2.000 € pour la participation au colloque organisé par le RBDH commenté ci-dessus.

Résultat – produits

Comme l’an dernier, nous avons reçu plus de 30.000 € de dons via la FRB, ce qui est un très beau score.

Un prêteur a souhaité transformer son prêt à RA en don à FPRA sans demander d’attestation fiscale.

L’exercice se termine avec un **boni de 88.297 €**.

Perspectives pour l’année 2020

- ◆ **Organisation d’un colloque** : trois colloques seront organisés par d’autres associations au cours de l’année 2020 sur certaines problématiques du logement mais nous souhaitons en organiser sur un sujet peu abordé : **le foncier bruxellois**. Pour ce faire, il sera utile de rencontrer des acteurs avec lesquels nous pourrions collaborer, comme Nicolas Bernard, Inter-Environnement, CTLB, ...
- ◆ Suite du projet CALICO (rue Toots Thielemans à Forest) : en novembre, Bernard Cassiers a participé à une première réunion d’un groupe de travail et de réflexion portant sur les conditions de faisabilité d’une **coopérative foncière sociale à créer** en 2020. Le processus d’avancement sera lent.
- ◆ Lorsque l’immeuble du Bd Brand Whitlock sera propriété de la FPRA, il faudra réactualiser la liste des immeubles appartenant à la FPRA et qui viennent en garantie des prêts. Cela fera **le dixième immeuble de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE** et le plus important.

Composition du conseil d’administration :

Jean-François Lehembre, président

Nicole Bivort, secrétaire

Bernard Cassiers, trésorier et délégué à la gestion journalière

Paul Defawe

Michel Lemaire

Gabrielle Lefèvre

Jean Blavier

Brigitte De Wolf – Cambier

Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Bilan 2019 : actif

ACTIF										
imput.	Description	2017			2018			2019		
20/28	ACTIFS IMMOBILISES	1.590.162 €			2.458.693 €			2.501.929 €		
22/27	Immobilisations corporelles	1.590.162 €			2.458.693 €			2.500.929 €		
22	Terrains et constructions	1.590.161 €			2.458.692 €			2.500.928 €		
222100	rue De Meersman 28									
222110	chaussée de Wavre 602	407.000 €			407.000 €			407.000 €		
222115	usufruit chaussée de Wavre 602	- 41.940 €			- 35.852 €			- 29.764 €		
222120	rue de la Prévoyance 5	429.000 €			429.000 €			429.000 €		
222125	usufruit rue de la Prévoyance 5	- 54.259 €			- 46.383 €			- 38.506 €		
222130	chaussée de Bruxelles 54	300.000 €			300.000 €			300.000 €		
222135	usufruit chaussée de Bruxelles 54	- 33.743 €			- 28.845 €			- 23.947 €		
222140	rue Saint Nicolas 16	218.000 €			218.000 €			218.000 €		
222145	usufruit rue Saint Nicolas 16	- 21.997 €			- 18.804 €			- 15.611 €		
222150	appart. Gloires Nationales 50	144.000 €			144.000 €			144.000 €		
222155	usufruit appart. Gloires Nationales 50	- 35.645 €			- 31.733 €			- 27.820 €		
222160	avenue G. Eekhoud 46	391.000 €			391.000 €			391.000 €		
222165	av G. Eekhoud 46 dans RA : RENO - primes	- 274.630 €			- 258.362 €			- 242.095 €		
222170	rue des Quatre Vents 25-25b (avant renov.)	142.374 €			342.374 €			342.374 €		
222180	avenue d'Itterbeek 175-177 (avant renov)	21.000 €			490.559 €			490.559 €		
222190	Bonaventure 61				156.738 €			156.738 €		
26	Autres immobilisations corporelles	1 €			1 €			1 €		
261010	rue de la Carrière (donation PAK)	1 €			1 €			1 €		
26	Immobilisations financières	- €			- €			1.000 €		
261010	Parts NEWB							1.000 €		
20/28	ACTIFS CIRCULANTS	731.234 €			471.414 €			818.097 €		
40/41	Créances à un an au plus	5.000 €			5.000 €			5.000 €		
40	Créances commerciales	- €			- €			- €		
400000	Clients	- €			- €			- €		
41	Autres créances	5.000 €			5.000 €			5.000 €		
415500	Legs Luyckx à recevoir	5.000 €			5.000 €			5.000 €		
50/53	Placements de trésorerie	719.555 €			362.729 €			7.728 €		
530000	Triodos épargne	719.555 €			362.729 €			7.728 €		
54/58	Valeurs disponibles	5.919 €			103.685 €			805.369 €		
550000	Triodos vue	5.919 €			68.815 €			771.059 €		
553000	Fondation Roi Baudouin	- €			34.870 €			34.310 €		
490/1	Comptes de régularisation	760 €			- €			- €		
491000	produits acquis	760 €			- €			- €		
	TOTAL DE L'ACTIF	2.321.396 €			2.930.107 €			3.320.026 €		

Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Bilan 2019 : passif

PASSIF										
imput.	Description	2017			2018			2019		
10/15	CAPITAUX PROPRES	2.321.396 €			2.395.030 €			2.483.327 €		
10	Fonds associatifs	1.735.000 €			1.735.000 €			1.735.000 €		
100	Patrimoine de départ	10.000 €			10.000 €			10.000 €		
100000	Patrimoine de départ	10.000 €			10.000 €			10.000 €		
101	Moyens permanents	1.725.000 €			1.725.000 €			1.725.000 €		
101200	Moyens permanents	1.725.000 €			1.725.000 €			1.725.000 €		
14	Résultat reporté	586.396 €			660.030 €			748.327 €		
140000	Résultat reporté exercice actuel	- 162.594 €			73.634 €			88.297 €		
140100	Résultat reporté exercices précédents	748.991 €			586.396 €			660.030 €		
20/28	DETTES	- €			535.078 €			836.700 €		
17	Dettes à + 1 an	- €			150.000 €			150.000 €		
174	prêt du fonds Celina Ramos				150.000 €			150.000 €		
42/48	Dettes à un an au plus	- €			385.078 €			686.700 €		
44	Dettes commerciales	- €			- €			- €		
440000	Fournisseurs	- €			- €			- €		
48	Dettes diverses	- €			385.078 €			686.700 €		
489100	Dettes envers RENOVASSISTANCE				- €			450.000 €		
	participation propriétaire Quatre Vents				133.334 €			66.667 €		
	participation propriétaire Itterbeek 175				250.000 €			166.667 €		
	dette envers la FRB				1.744 €			3.366 €		
49	Comptes de régularisation	- €			- €			- €		
493	produits à reporter									
TOTAL DU PASSIF		2.321.396 €			2.930.107 €			3.320.026 €		

Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Résultat 2019 : charges

Charges					
Imput.	Description	2018	Budget 2019	2019	Budget 2020
61	Frais généraux	3.635 €	3.705 €	3.619 €	3.805 €
610	Bâtiments	153 €	0 €	0 €	0 €
610210	travaux à charge du nu-propiétaire		0 €	0 €	0 €
610400	précompte immobilier	153 €	0 €	0 €	0 €
612	Consommations, fournitures	105 €	205 €	52 €	205 €
612100	poste	0 €	0 €	0 €	0 €
612120	internet	51 €	55 €	52 €	55 €
612200	fournitures de bureau		100 €		100 €
612210	imprimés et photocopies	54 €	50 €		50 €
613	Honoraires, services	3.377 €	3.500 €	3.567 €	3.600 €
613100	commissaire	2.662 €	2.700 €	2.662 €	2.700 €
613200	avocats et experts		0 €		
613500	cotisations	645 €	700 €	700 €	700 €
613600	publications légales	70 €	100 €	205 €	200 €
613700	participation à des colloques				
614	Publicité, notoriété	0 €	0 €	0 €	0 €
614100	matériel publicitaire		0 €		0 €
614200	événement colloque				0 €
617	personnel occasionnel	0 €	0 €	0 €	0 €
64	Autres charges	0 €	0 €	2.000 €	0 €
640	Taxes	0 €	0 €	0 €	0 €
640020	taxe régionale		0 €		0 €
640300	droit d'enregistrement		0 €		0 €
641	Moins-values	0 €	0 €	0 €	0 €
641100	Prise en cpte usufruits RA-asbl		0 €		0 €
643	Dons à d'autres	0 €	0 €	2.000 €	0 €
643100	Dons à RENOVASSISTANCE		0 €		0 €
	Dons à diverses associations		0 €	2.000 €	0 €
65	Frais financiers	2.626 €	1.540 €	1.669 €	1.550 €
650000	Intérêts à payer		0 €		
650110	frais de mandat hypothécaire	849 €	0 €		
657000	frais bancaires	34 €	40 €	47 €	50 €
657110	gestion dons par extérieur	1.744 €	1.500 €	1.622 €	1.500 €
66	Frais exceptionnels	0 €	0 €	0 €	0 €
69	transferts	0 €	0 €	0 €	0 €
690000	transfert aux résultats (boni)				
691000	transfert aux fonds affectés				
TOTAL des charges		6.262 €	5.245 €	7.288 €	5.355 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE – Résultat 2019 : produits

PRODUITS					
Imput.	Description	2018	Budget 2019	2019	Budget 2020
70	Chiffre d'affaires	4 €	4 €	4 €	4 €
	loyers	4 €	4 €	4 €	4 €
73	Dons, legs et subsides	37.656 €	30.500 €	53.345 €	30.000 €
732	dons	37.656 €	30.500 €	53.345 €	30.000 €
732100	dons directs à FPRA	2.786 €	500 €	20.905 €	0 €
732200	dons via la FRB	34.870 €	30.000 €	32.440 €	30.000 €
734	Legs	0 €	0 €	0 €	0 €
734100	legs en duo ou autre legs		0 €		0 €
736	Subsides	0 €	0 €	0 €	0 €
736100	subside Région Bruxelles C.		0 €		0 €
74	Autres produits	42.235 €	42.235 €	42.235 €	42.235 €
741120	reconstitution de la pleine propriété	42.235 €	42.235 €	42.235 €	42.235 €
75	Produit financier	0 €	0 €	0 €	0 €
79	Transferts aux résultats (perte)	0 €	0 €	0 €	0 €
	TOTAL des produits	79.895 €	72.739 €	95.584 €	72.239 €
	Produits - charges	73.634 €	67.494 €	88.297 €	66.884 €



RENOVASSISTANCE

rue de la Borne 14/10

1080 Bruxelles

Tél 0486/29.25.26

renovassistance@gmail.com

Dons : BE10 0000 0000 0404

(communication +018/0790/00042)