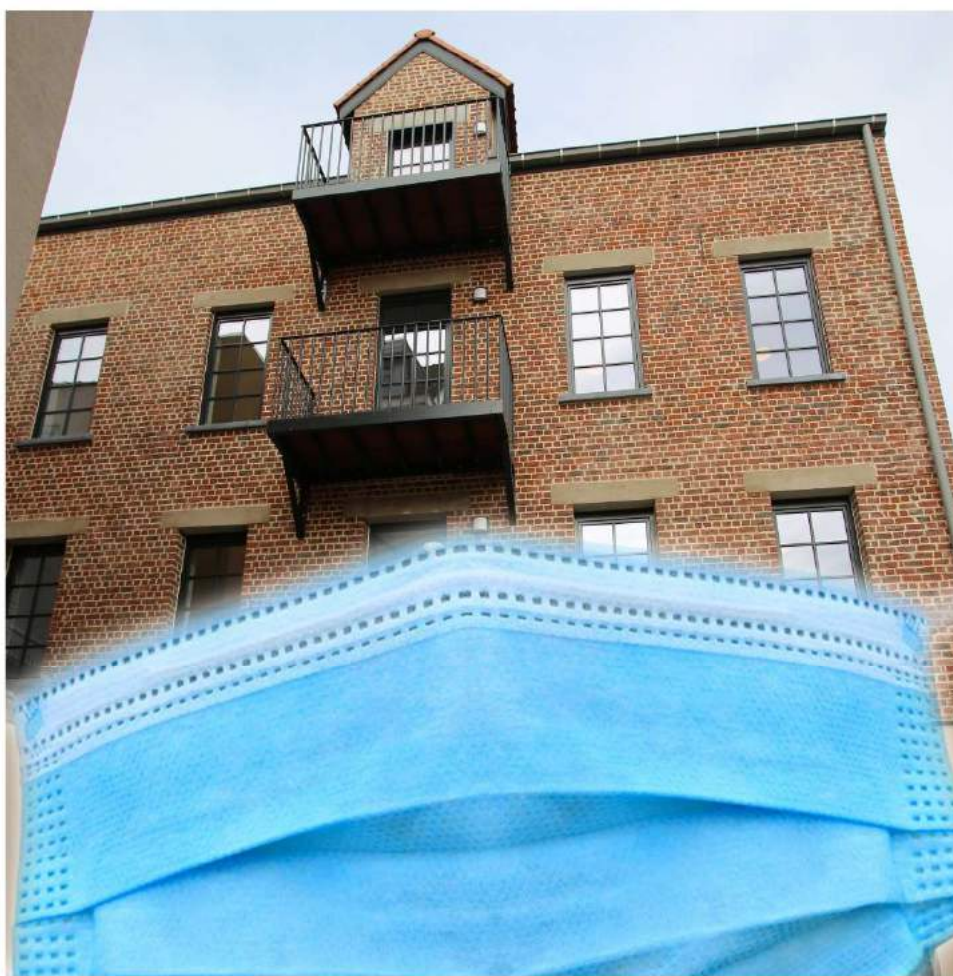




RENOVASSISTANCE ASBL



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

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

Table des matières

Table des matières	1
Mot du président	2
Woordje van de voorzitter	3
Une « vraie » inauguration juste avant le Covid	4
...et un petit projet bouclé en moins de 6 mois	5
12 chantiers sur les 30 prochains mois !	5
La pandémie reporte trois projets au début 2021	7
3 immeubles pourront être occupés au 1 ^{er} semestre 2022 ...	10
... et 2 autres au 2 ^{ème} semestre 2022	13
Un planning toujours aussi chargé en 2023	14
avec pas moins de 4 inaugurations	
Gros travaux sur des immeubles rénovés dans les années 90	17
Pose de panneaux photovoltaïques	18
Résultats de notre prospection en 2020	18
Gestion locative confiée à « Logement pour Tous »	20
Comptes annuels	22
Relations extérieures	27
Questions institutionnelles	30
Liste des Annexes	33
Logements réalisés au 31/12/2020	34
Logements en projet au 31/12/2020	35
Caractéristiques des projets réalisés et en cours	38
Bilan 2020 : actif	40
Bilan 2020 : passif	41
Résultat 2020 et budget 2021 : charges	42
Résultat 2020 et budget 2021 : produits	43
Règles d'évaluation comptable	44
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	47
Rapport 2020 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE	50
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2020 : actif	56
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2020 : passif	57
Fondation PRO RENOVASSISTANCE -Résultat 2020 charges	58
Fondation PRO RENOVASSISTANCE Résultat 2020 : produits	59

Mot du président

C'est un euphémisme de dire que l'année 2020 fut compliquée !

La tenue de nos réunions de conseil d'administration en visio-conférence, les réunions de chantier masquées, les chantiers retardés par les confinements, les cas de Covid et les quarantaines... autant de barrières qui auraient pu nous freiner ou nous démotiver...

Et pourtant, nos réunions ont bien eu lieu, toujours aussi animées, avec toujours autant d'engagement de la part de chacun de nos administrateurs.

Et toujours aussi longues, ces réunions, où près de 40 points sont à l'ordre du jour... Tous les mois, les écrans chauffent, de 16h à 20h, pour boucler l'analyse de tous ces points. Chacun a son mot à dire, ses idées à partager, toujours dans le plus grand respect de l'avis de l'autre. Ce respect mutuel, c'est une des grandes qualités de notre conseil d'administration.

Respect aussi de tous nos partenaires.

Chapeau à « Logement Pour Tous » (LpT) pour le magnifique travail qu'ils accomplissent, et pour l'amélioration constante de la communication entre nos deux asbl.

Chapeau à nos architectes, nos entrepreneurs, nos bénévoles, qui ont poursuivi leurs missions dans ces périodes si difficiles.

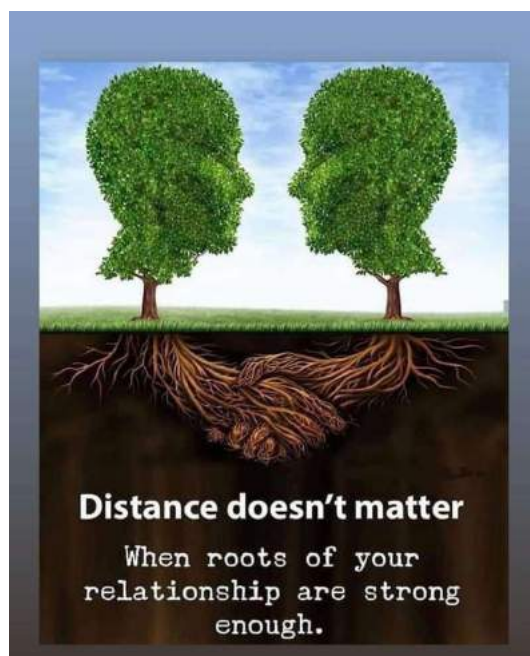
Chapeau à vous tous, nos membres effectifs, nos amis, nos prêteurs, nos donateurs, qui avez répondu si généreusement à notre appel de fonds, et qui maintenez ainsi votre soutien et votre intérêt pour notre action.

Cette action, nous la vivons comme plus nécessaire que jamais.

En ces temps de confinement, où notre habitation est presque devenue notre seul horizon quotidien, pensons à ceux qui vivent dans des logements à la limite de la salubrité, mal équipés, mal isolés, mal conçus.

Quelle joie de pouvoir leur offrir des logements décents, lumineux, agréables !

Tout ça, c'est grâce à vous tous. Merci.



Philippe Cuylits,

Président

Woordje van de voorzitter

Bestuursvergaderingen via videoconferenties, gemaskerde werfvergaderingen, bouwplaatsen vertraagd door lockdowns, Covid-gevallen en quarantaines... zoveel barrières die ons hadden kunnen tegenhouden of demotiveren...

En toch vonden onze vergaderingen plaats, altijd even levendig, met evenveel betrokkenheid van elk van onze beheerders.

Ze duren ook steeds even lang, deze vergaderingen, waar doorgaans 40 punten op de agenda staan... Elke maand warmen de schermen op, van 16 tot 20.00 uur, om de analyse van al deze punten af te werken. Iedereen heeft inspraak, en ideeën om uit te wisselen, altijd met het grootste respect voor de mening van de ander. Dit wederzijds respect is één van de belangrijke eigenschappen van onze bestuursraad.

Respect krijgen we ook van al onze partners.

Hoed af voor het S.V.K. « Ieder Zijn Woning » voor het prachtige werk dat ze verrichten en voor de constante verbetering van de communicatie tussen onze twee vzw's.

Hoed af voor onze architecten, onze aannemers, onze vrijwilligers, die hun opdrachten in deze moeilijke tijden hebben voortgezet.

Hoed af voor u allemaal, onze effectieve leden, onze vrienden, onze geldschietters, onze donoren, die zo gul hebben gereageerd op onze oproep tot fondsen, en zo uw steun en interesse in onze actie behouden.

We ervaren deze actie als noodzakelijker dan ooit.

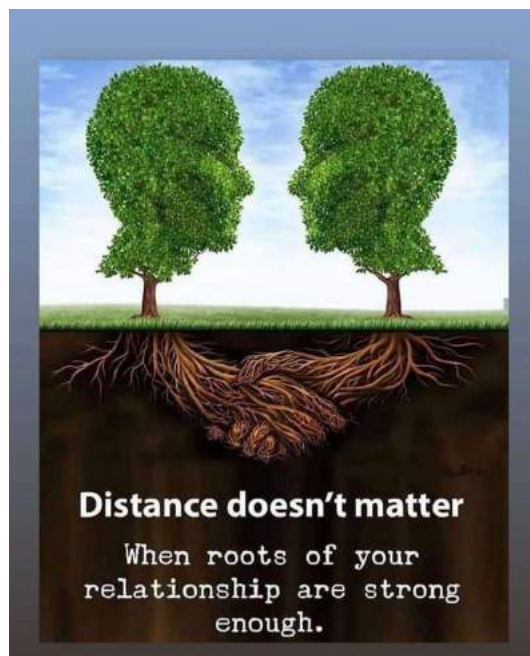
Laten we in deze tijden van opsluiting, nu onze huiskamer praktisch elke dag onze enige horizon is geworden, denken aan degenen die het nog moeten stellen met woningen die tekort schieten qua gezondheid, uitrusting, isolatie, ruimte.

We zijn blij ze een fatsoenlijk en aangenaam thuis te kunnen bieden!

Dit is allemaal te danken aan jullie allemaal. Oprechte dank.

Philippe Cuylits

Voorzitter



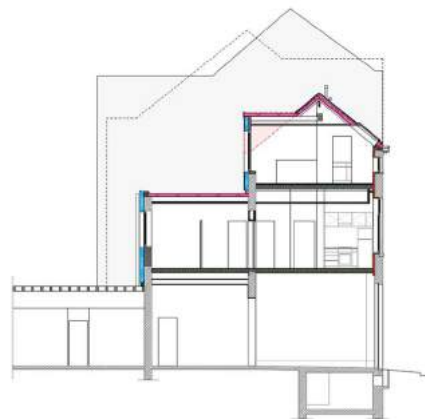
Une « vraie » inauguration juste avant le Covid...

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

Encore une école qui valorise son patrimoine.



En avril 2017, nous avons visité cet immeuble loué par le Collège Saint-Michel à l'asbl « Les Amis de l'APAJ » (Association Pédagogique d'Accueil aux Jeunes) suite à la reprise de cette section d'enseignement technique. Celle-ci occupe à l'arrière du rez-de-chaussée plusieurs ateliers mais les deux logements de la maison à rue, étaient devenus inhabitables. Compte tenu de la réglementation et du financement spécifiques aux bâtiments scolaires, l'achat a été scindé entre la partie scolaire acquise par l'asbl « Centre scolaire Saint Michel » et les logements par l'asbl « Education Saint-Michel » qui nous a proposé de les rénover et de les gérer. Nous avons aidé les parties en présence à organiser une copropriété et à signer en avril 2018 l'acte d'achat ainsi que notre bail emphytéotique de 28 ans avec l'asbl « Education Saint-Michel ».



Mais nous avons déjà entamé l'étude du dossier pour répondre à un appel à projets de la Région pour la rénovation des étages vides qui a été récompensé par une prime obtenue en décembre 2017. L'acquéreur, partageant notre souci de loger les plus démunis d'entre tous, nous avait donné son accord pour faire garder le bien par un groupe de sans-papiers afghans jusqu'au début des travaux.

Nous avons gardé l'aménagement actuel **d'un appartement de 2 chambres au 1^{er} et d'un appartement d'1 chambre au 2^{ème}**. Le permis d'urbanisme demandé en décembre 2017, a été délivré en juin 2018.



Une fois la promesse de la prime de rénovation obtenue fin décembre, l'entrepreneur a pu commencer les travaux début mars 2019 et finir 12 mois plus tard, seul délai qui n'ait 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 a eu lieu le **18 février 2020**.



Coût total de la rénovation : **303.700 €**.

...et un petit projet bouclé en moins de 6 mois

Avenue Churchill 234 à Uccle

Un studio proposé par une asbl s'occupant de réinsertion sociale.

Situé à l'entresol d'un grand immeuble résidentiel, l'état de ce **studio de 30 m²** nécessitait une solide remise en état pour que cette association, déjà partenaire de « Logement pour Tous », puisse encore le louer. Le propriétaire a rapidement accepté de nous le confier par un bail de rénovation dont la durée de 22 ans a été calculée pour lui assurer un revenu.

Même s'il s'agit d'un projet au budget modeste, nous n'en avons pas moins remplacé la totalité des équipements (chauffage, électricité, sanitaire, cuisine, ventilation, revêtement de sol) comme nous le faisons pour tous nos projets, mais sur une période de temps beaucoup plus courte. Six mois seulement s'écouleront entre notre premier contact et l'entrée du locataire **au 1^{er} décembre**, la signature de l'acte, le 30 octobre coïncidant avec la fin des travaux.



Coût total de la rénovation : **37.600 €**

12 chantiers sur les 30 prochains mois !

Entre janvier 2021 et juillet 2023, 12 chantiers vont se succéder portant le total des logements rénovés à 163 (+ 4,5 % en un an) et 386 chambres.

Trois chantiers vont se terminer dans les premiers mois de 2021 après avoir été retardés de 3 à 4 mois par les confinements collectifs et les quarantaines individuelles. Leur inauguration à laquelle nous attachons beaucoup d'importance, devra être reportée ou supprimée.



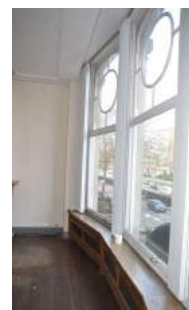
Cinq autres immeubles suivront et pour les terminer en 2022, le renfort de nos 4 bénévoles sera plus que nécessaire pour assister nos 3 administrateurs « techniques ».



Enfin, au premier semestre 2023, nous inaugurerons les **3 projets de la S.T.I.B.**



et le grand chantier du **boulevard Brand Whitlock**, dixième immeuble à rejoindre le patrimoine de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE, gage important de solvabilité si nous devons un jour faire un emprunt auprès d'un organisme financier.



En fin de compte, l'accalmie dans les signatures de baux nous permet d'être un peu plus sereins face à cette avalanche de chantiers mais nous devrions pouvoir maintenir notre moyenne annuelle de 6 prospections confirmées et de 2,5 projets conclus.

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.

La pandémie reporte trois projets au début 2021.

Rue Dieudonné Lefèvre 47 à Laeken

Transmettre un patrimoine familial en soutenant un projet altruiste.



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.

Nous avons gardé l'affectation **unifamiliale de 4 chambres** de cette jolie maison mitoyenne avec jardin, 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. Malgré un avis unanimement favorable de la commission de concertation en octobre, 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 : l'autorisation d'occupation de la voirie par l'entrepreneur s'est fait attendre, la voirie étant devenue régionale. Le chantier a enfin pu commencer en janvier 2020 et les locataires ont emménagé au **1^{er} mars 2021**.



Coût total de la rénovation : **292.200 €**.

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

Un habitat intergénérationnel exemplaire ouvert sur son quartier dans un immeuble acquis par la Fondation PRO RENVOSSISTANCE.



Ce projet est né d'un appel d'offres lancé en décembre 2014 par la commune propriétaire, pour la vente de 2 maisons mitoyennes en vue de leur rénovation et de leur conversion en logements. Nous y avons répondu en février 2015 et avons été désignés en août.

Le rez-de-chaussée se partagera entre **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 quatre familles dans **deux**

appartements de 2 chambres et deux de 4 chambres. Enfin, **une salle communautaire et un jardin collectif** seront mis à la disposition des habitants de l'immeuble et du quartier.

En partenariat avec « Logement pour Tous », les asbl « Convivial » et « La Rue », nous avons répondu à 2 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 (comme le recours à des isolants en fibre de bois) nécessaires pour répondre aux objectifs sociaux et environnementaux qui sont un plus dans la dynamique de ce projet.



L'objection de la pollution potentielle du sol ayant enfin été levée par Bruxelles Environnement, ce n'est qu'en octobre 2017 que seront signés, en présence de la Bourgmestre, l'acte de vente entre la Commune de Molenbeek et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE ainsi que le bail emphytéotique de 27 ans entre cette dernière et notre asbl. Peu après, en novembre, le permis d'urbanisme était accordé car la demande avait déjà été introduite depuis juin 2016.



Ce chantier, dont les études ont été entamées en 2015, a enfin débuté en novembre 2018. Au cours de cette rénovation lourde, nous avons dû faire face à des mauvaises surprises (amiante, 2 foyers de mérure, charpente à renforcer) et à des aménagements supplémentaires (portail d'entrée cochère, mezzanine au 3^{ème}, élévateur pour personne à mobilité réduite) qui ont entraîné un dépassement du budget et un retard dans le planning. La crise sanitaire a encore aggravé celui-ci et l'entrée des occupants, reportée de plus de 8 mois, n'a pu avoir lieu que **fin janvier 2021**.

Coût total de la rénovation : **1.352.000 €.**

Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

Une friche industrielle reconvertie en 4 logements, propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE



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 dès lors décidé de démolir la maison effondrée à front de rue et de revoir l'aménagement du rez de chaussée du bâtiment arrière, en y créant **un appartement d'une chambre pour une personne à mobilité réduite**. 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 une première fois pendant 2 mois à cause de problèmes de santé de l'entrepreneur, délai mis à profit pour démolir la maison à rue qui menaçait de s'écrouler. Ensuite, ce fut au tour du Covid-19 de paralyser puis ralentir le chantier pendant 4 mois alors que nous avions tablé sur sa fin en octobre 2020. Finalement, **l'occupation pourra avoir lieu en mars 2021.**

Coût total de la rénovation : **882.000 €**

3 immeubles seront achevés au 1^{er} semestre 2022...

Avenue Dailly 134 à Schaerbeek

Nous avons visité en mars 2015 trois propriétés communales de Schaerbeek. En mai, nous faisons une offre pour l'ensemble et pour ce bien, nous demandions à la commune une participation dans le coût des travaux pour qu'ils puissent être amortis en 30 ans. En effet, le maintien d'un secrétariat paroissial au rez-de-chaussée réduisait le revenu locatif et empêchait sa rénovation indispensable en même temps que celle du reste de l'immeuble. Notre offre était restée sans suite.

Mais, en décembre 2017, la commune nous relançait dans le cadre d'un appel d'offres prévoyant le 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 communal acceptait notre proposition et fin septembre suivait la signature du bail de rénovation.

Pour cette belle maison bourgeoise dans le style éclectique du début du XX^{ème} siècle et disposant d'un agréable jardin, le projet a prévu un **appartement de 2 chambres** aux rez-de-chaussée et demi-sous-sol, **un de 2 chambres** au 1^{er} étage et **un de 3 chambres** aux 2^{ème} et 3^{ème} étages.

Le permis d'urbanisme, notifié mi-janvier 2020, était assorti de conditions dont le respect d'une hauteur intérieure de 2,50 m au sous-sol et de l'aspect d'origine pour les nouveaux châssis en façade.

Après adaptation des plans, notre appel d'offres ne sera envoyé qu'en juillet. Quatre entreprises y ont répondu en octobre et le contrat d'entreprise a été signé peu après. Fin janvier 2021, nous n'avions toujours pas reçu l'accord sur la prime à la rénovation, ce qui bloque le démarrage du chantier. Les Afghans que nous hébergeons de maison en maison depuis 2015, devront quitter celle-ci en février. Nous espérons que les locataires pourront entrer **en mai 2022.**

Coût total estimé de la rénovation : **601.700 €.**



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 courriers 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 Agences Immobilières Sociales (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 avions fixé la durée de la convention à 40 ans.

Fin 2016, la commune lançait un appel à projet pour un bail de rénovation et une gestion par A.I.S. Nous l'avons décliné car nous voulions maintenir notre proposition initiale qui ne pouvait pas satisfaire à leur cahier de charges. L'échevin du logement nous a alors répondu que le collège pourrait «élargir» les conditions pour rendre cette opération plus soutenable par un opérateur comme le nôtre. Suite aux discussions avec la commune, 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 nous pouvions 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 des déchets ont déjà été réalisés en novembre 2018.



L'architecte désigné a finalisé la pré-étude en décembre 2018 et les plans définitifs ont été approuvés par notre conseil en mars 2019. Peu après, nous introduisons la demande de permis d'urbanisme. 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 fin janvier 2020. Deux mois plus tard, nous avons contacté les entrepreneurs potentiels et désigné le soumissionnaire fin juillet. Début septembre, nous déposons notre demande de prime et 5 mois plus tard, elle ne nous a pas encore été accordée. Ce délai qui dépasse largement la norme habituelle, met l'entrepreneur en difficulté et nous tablons donc sur une fin de chantier au mieux en **mai 2022**.

Coût total estimé de la rénovation : **509.600 €**.

Rue Bonaventure 61 à Jette

Neuvième immeuble de la Fondation Pro Renovassistance.



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, à condition de poursuivre un objectif d'occupation sociale pendant 30 ans, elle a accepté de nous la vendre à la moitié de la valeur expertisée, ce prix si avantageux nous vaudra d'ailleurs un redressement fiscal, le SPF Finances estimant la valeur de marché à 20% de plus. 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 d'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 envoyé fin février. Nous avons eu beaucoup de difficultés à rassembler les offres d'au moins 3 entreprises, la covid et les congés d'été les ayant mis à l'arrêt de nombreuses semaines. Ce n'est que fin octobre que nous avons pu le désigner et, comme pour Dailly et Josaphat, nous attendons toujours l'accord sur la prime à la rénovation. Cela nous fera une troisième inauguration en **mai 2022**.



Le voisin qui avait d'abors pensé racheter une partie du jardin, a préféré ensuite la louer pour 9 ans.

Coût total estimé de la rénovation : **508.700 €**.

... et 2 autres au 2^{ème} semestre 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.

Nous maintiendrons la division actuelle de l'immeuble en 3 logements : **deux appartements d' une 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 permis a été demandé en novembre 2019 et après des renseignements complémentaires donnés en février 2020, il nous a été notifié en septembre. Le cahier de charges a été envoyé à 4 entrepreneurs et le choix effectué en janvier 2021. Fin des travaux prévue en **septembre 2022**.



Coût total estimé de la rénovation : **443.700 €**.

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 et en novembre 2019, l'architecte était désigné.

Le propriétaire ayant fait murer la porte d'entrée, l'accès au bien était impossible et il a fallu repercer une baie et poser une porte d'entrée provisoire pour effectuer les relevés de mesures.

Comme pour l'avenue Eekhoud, la crise sanitaire a rallongé de 3 mois le délai d'obtention du permis d'urbanisme : demandé fin mars 2020, il a été accordé début février 2021. Le chantier devrait durer jusqu'en **décembre 2022.**

Coût total estimé de la rénovation : **351.000 €.**



Un planning toujours aussi chargé en 2023 avec pas moins de 4 inaugurations

3 immeubles, objets d'un partenariat exceptionnel 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 et la société a confirmé son accord en mai 2019. Avant que celui-ci puisse être formalisé devant notaire, il a fallu signifier au cadastre une division des parcelles pour séparer les sous-stations électriques des habitations, avec les servitudes qui en découlent. Les 3 baux emphytéotiques d'une durée de 50 ans ont été signés juste avant Noël 2019. A l'avenir, nous comptons proposer ce modèle de collaboration aux sociétés industrielles qui exploitent de nombreux sites en région bruxelloise.

En mai et juin 2020, les demandes de permis d'urbanisme ont été introduites et en novembre et décembre, ils nous ont été notifiés pour la rue De Mot et la rue d'Anethan. La rue de la Mutualité devrait suivre, suite à l'avis favorable de la commission de concertation.

La préparation des cahiers de charges, la comparaison des offres, la désignation du soumissionnaire, le dépôt de la demande de prime à la rénovation et son accord devraient nous amener à pouvoir démarrer les travaux au 4^{ème} trimestre 2021. Comme les chantiers durent en moyenne 12 mois, les inaugurations devraient avoir lieu au **début de l'année 2023**

Rue Jean André De Mot 15 à Etterbeek



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



Coût total estimé de la rénovation : **524.700 €**.

Rue d'Anethan 42-44 à Schaerbeek

Ce logement de fonction devrait être divisé en **deux appartements** : celui du 2^{ème} étage offrira **1 chambre** et celui du 1^{er} étage 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 : **296.300 €**.



Rue de la Mutualité 55-57 à Forest



Ici, nous projetons de conserver la disposition en **3 chambres de cette maison unifamiliale**.

Coût total estimé de la rénovation : **219.100 €**.



Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwé-Saint-Lambert.

Un projet ambitieux et un nouveau public-cible pour le dixième immeuble du patrimoine de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE.

En novembre 2019, un des administrateurs de notre Fondation nous signale que la commune de Woluwe-Saint-Lambert met en vente un hôtel de maître transformé en bureaux pour des services communaux. Nous avons immédiatement pensé que ce bien correspondrait aux objectifs du **Fonds Generet**, hébergé à la Fondation Roi Baudouin qui souhaitait financer l'achat d'un immeuble de caractère pour y loger des personnes âgées disposant d'une trop petite pension pour pouvoir se loger décemment.

Il a donc financé entièrement cette acquisition et, grâce à ce don considérable, la Fondation PRO RENOVASSISTANCE a pu présenter fin décembre 2019 une offre soutenue et acceptée par la commune. Suite à la crise sanitaire et aux congés d'été, ce ne sera que 9 mois plus tard que pourront être signés les actes d'achat et de bail à rénovation par lequel la Fondation nous cède les loyers pendant 30 ans, en échange d'une rénovation en profondeur.

Entretemps, nous avons déjà déposé en juillet le dossier de demande de permis auprès de l'urbanisme, au terme d'échanges très positifs facilités par un reportage vidéo permettant une visite virtuelle détaillée de l'immeuble.

En finale, nous créerons **5 grands studios** sur les 3 niveaux inférieurs, un **duplex de 3 chambres avec terrasse** aux 3^{ème} et 4^{ème} étages ainsi que de **multiples espaces collectifs** : au rez de chaussée avant, un espace à vélos/poussettes et une pièce polyvalente (infirmerie, consultations, coiffeur,...) et au demi sous-sol, une buanderie commune et un vaste espace de rencontre, sans compter un **grand jardin en intérieur d'îlot** accessible par une cour anglaise ainsi qu'un plus petit jardin réaménagé à rue. Tout



cela favorisera au maximum la vie commune de ces logements. Comme ces studios ne sont pas traversants, nous devons ajouter une **seconde colonne d'escaliers** en façade arrière et compte tenu du profil des occupants, **un ascenseur** devra s'intégrer dans le cœur de l'immeuble. Enfin, une attention particulière sera portée à la **préservation de la façade** qui sera nettoyée et dont les différents ornements témoins du style beaux-arts seront conservés. Les châssis seront

remplacés à l'identique et l'imposante porte cochère restaurée et repeinte.

La commission de concertation réunie fin décembre a remis un avis favorable et le permis d'urbanisme devrait suivre quelques semaines plus tard. Les étapes suivantes prendront davantage de temps que d'habitude vu l'ampleur de ce projet de près de 1.500m². et le chantier devrait s'achever **mi 2023**.

Coût total estimé des travaux : **1.267.900 €**.



Gros travaux sur des immeubles rénovés dans les années 90

Par respect de nos engagements vis-à-vis des occupants et des propriétaires, une remise à niveau de l'isolation d'immeubles rénovés il y a 20-25 ans s'imposait face au renforcement des exigences de performance énergétique et au perfectionnement des techniques d'isolation.

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, des travaux d'isolation (murs et toit) et de ventilation ont été réalisés en 2019. En 2020, des devis ont été demandés pour remplacer tous les châssis par des modèles plus performants.

Coût total estimé du chantier : **47.200 €**.



Rue de la Prévoyance 5-7 à Bruxelles



L'immeuble rénové en 1997, dispose de 3 logements et appartient à la Fondation. Nous en avons l'usufruit jusqu'en 2024. Depuis 20 ans, les standards de performance énergétique sont beaucoup plus élevés et nous avons décidé d'y répondre par la pose d'un isolant en façade arrière, à rue et en toiture.

Le permis demandé en février 2019 a été obtenu le 4 mai 2020, nous permettant de tout isoler par l'extérieur, sauf au rez-de-chaussée à rue où il faudra le faire par l'intérieur. Deux entreprises viennent de répondre en janvier 2021 à notre appel d'offres et nous pouvons introduire à présent les demandes pour les primes.

Coût total estimé des travaux : **107.000 €**.

Pose de panneaux photovoltaïques

Courant 2020, nous avons été approchés par la société SKYSUN pour la pose en « tiers investisseur » de panneaux photovoltaïques sur nos immeubles. Ces installations permettront à un bon nombre de nos locataires de réduire leurs factures d'électricité et d'améliorer notre empreinte écologique par la réduction des émissions de carbone.

Jusqu'au 31 décembre 2020, 7 immeubles ont ainsi été équipés d'au moins une installation : rue Seutin 13 et 15 (3 installations), rue Edouard Stuckens 19 (1 installation), avenue Huart Hamoir 124 (1 installation), rue des Quatre Vents 25-25B (5 installations), rue Terre Neuve 153 (2 installations) et 161 (2 installations).

Malgré la diminution de la valeur des certificats verts à partir de 2021, nous avons néanmoins l'intention de continuer à équiper d'autres immeubles et de collaborer avec « Logement pour Tous » dans la recherche de fournisseurs.

Résultats de notre prospection en 2020

Notre taux de réussite se maintient autour de 40 % sur les 7 dernières années et la baisse des visites s'explique en partie par une meilleure information préalable des candidats-proprétaires.

Année	Immeubles visités	Baux (1) conclus	Taux de réussite
2020	5	2	40 %
2019	4	1	25 %
2018	7	5	71 %
2017	6	1	17 %
2016	6	2	33 %
2015	10	5	50 %
2014	12	3	25 %
TOTAL	50	19	38 %

(1) Les baux ne sont quasiment jamais conclus la même année que la visite du bien.

Contacts de 2020 :

En 2020, 5 biens ont fait l'objet d'une visite groupée de 5 ou 6 administrateurs.

* Deux conclusions positives :

- le petit **studio avenue Churchill** visité en mai et terminé en novembre. (Voir page 5) ;
- le rehaussement d'un étage d'un petit **immeuble à Molenbeek de 4 appartements** dont les 2 appartements du 2^{ème} étage deviendront des **duplex de 4 ou 5 chambres** en fonction de ce que l'urbanisme autorisera. Et cela pour répondre à la demande croissante de logements pour des familles nombreuses face à une offre restreinte. Le propriétaire assumera le coût des travaux et demandera éventuellement l'aide de RENOVASSISTANCE pour le suivi du projet. Il déposera le dossier du permis d'urbanisme en janvier 2021

* Deux projets n'ont pas abouti pour des raisons souvent rencontrées avec un propriétaire privé :

- soit, il n'est pas en mesure de participer financièrement au coût des travaux pour que l'amortissement de ceux-ci puisse respecter notre règle d'un maximum de 30 ans ;
- soit, il souhaite continuer à occuper une partie de son immeuble que nous ne pouvons donc pas rénover entièrement, ni louer par la suite. Cette diminution des revenus doit alors être compensée par sa participation financière et/ou par une convention la plus longue possible, l'une ou l'autre de ces contraintes bloquant alors la conclusion du dossier.

* Reste un dernier contact avec une des plus importantes associations d'économie sociale qui nous a sollicités pour convertir en logements un entrepôt situé en coeur d'îlot. Avant d'aller plus loin, nous lui avons conseillé de demander l'avis du service d'urbanisme sur ce changement d'affectation et ses implications avec les propriétés mitoyennes ainsi que celui des pompiers quant à l'accessibilité très limitée au travers de l'immeuble à rue. Depuis la crise sanitaire, les contacts sont à l'arrêt mais nous craignons un avis négatif de ces deux administrations.

Contacts de 2019 :

A côté de l'issue positive du projet du boulevard Brand Whitlock, **les 3 autres** n'ont pas abouti.

* Aux propriétaires d'une maison de rapport près de la gare du Midi, nous avons proposé un bail de 30 ans mais comme la commune n'autoriserait vraisemblablement que 2 logements et pas 3, nous leur demandions une participation financière de 15 % pour respecter notre durée maximale comme expliqué ci-dessus. Comme, en plus, ils ne toucheraient aucun revenu, ils ont décliné notre offre.

* Nous étions très intéressés par deux maisons de fonction en bon état et dans un cadre agréable à Anderlecht. Malgré d'excellents contacts avec l'administration régionale dont elles étaient la propriété et qui était favorable à leur réaffectation en logements, l'autorité de tutelle a décidé que ces bâtiments seraient mis à la disposition d'une autre administration. Une année d'intenses négociations perdue.

* En 2000, un centre médical situé au cœur du Pentagone nous avait demandé de rénover les étages de la maison arrière. Comme le centre a déménagé vers de nouveaux locaux, leurs propriétaires s'interrogeaient sur le sort à réserver à tout leur immeuble. Après la visite de décembre 2019, notre avis était que son aménagement ne pouvait se prêter qu'à la création de petites unités dans la maison avant et à l'entresol et au maintien d'un seul logement de 2 ou 3 chambres dans la maison arrière. Une autre asbl leur a fait également une proposition qui conserverait des bureaux pour une partie et qui ne les engagerait que pour 9 ans en AIS. Mais au vu de l'ampleur des travaux à financer, nous pensons que les propriétaires choisiront de vendre.

Gestion locative confiée à « Logement pour Tous »

Depuis la création de « Logement Pour Tous » en 1996, 270 ménages représentant plus de 800 personnes ont profité des logements qui ont été rénovés par RENOVASSISTANCE. Plus de 500 enfants, jeunes ou moins jeunes, ont pu grandir dans ces logements.

Fin 2020, 113 ménages y vivent, soit près de 400 personnes dont 252 enfants. Les locataires restent en moyenne 6 ans dans leur logement. Les familles avec plusieurs enfants ou les personnes âgées y résident plus longtemps. Une dizaine de locataires sont si bien installés qu'ils louent un logement appartenant à RENOVASSISTANCE depuis plus de 20 ans.

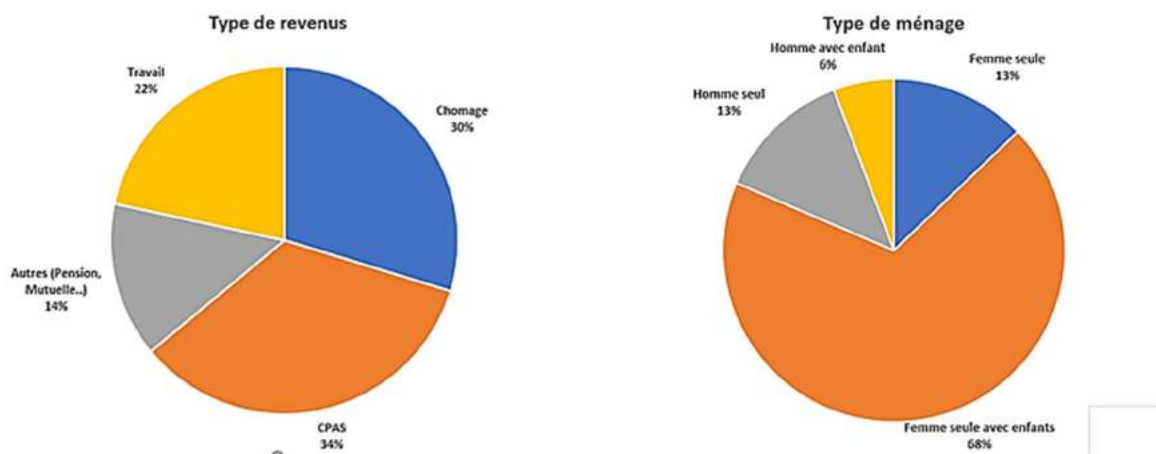
Des logements qui vivent au gré des déménagements externes ou ... internes

« 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.

Deux ménages avec cinq enfants sont devenus propriétaires en 2020 et ont quitté leur logement rénové par RENOVASSISTANCE.

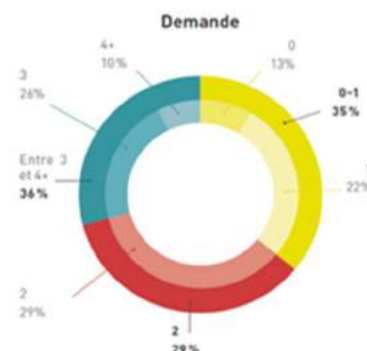
« Logement pour Tous » a mis en place des partenariats avec plus de 20 services sociaux, **entre autres**, afin d'offrir des logements de transit à certaines personnes fortement précarisées et/ou défavorisées. (réfugiés, aide à la jeunesse, sans-abris, personnes porteur d'un handicap...). Un nouveau partenariat avec Rizome, une association qui accompagne les ex-détenus, a été mis en place. Un logement de RENOVASSISTANCE a été mis à la disposition de ce partenaire.

Les deux graphiques suivants montrent que la majorité des habitants sont composés de femmes seules avec enfants et de ménages vivant de revenus du CPAS ou du chômage.



Le graphique ci-contre montre que l'offre de RENOVASSISTANCE dont plus de la moitié des appartements ont plus de 2 chambres répond parfaitement à la demande des candidats de « Logement Pour Tous ».

En effet, le temps d'attente des candidats pour des logements de 3 chambres et plus est de plus de 5 ans alors que les candidats pour des logements de petite taille n'attendent que 2 à 3 ans !



Plusieurs initiatives solidaires ont été entreprises en 2020.

- La création d'un **fonds de solidarité COVID**, grâce à une diminution de loyer pendant trois mois, acceptée par beaucoup de propriétaires dont RENOVASSISTANCE. Ce fonds a récolté plus de 50.000 €. Un quart de nos locataires pourront ainsi recevoir une compensation financière. Cette compensation est comprise entre 100 et 800 € en fonction de l'impact de la crise sur leurs dépenses ou sur leurs revenus (par exemple par la perte de leur emploi) et de la composition familiale.
- Le lancement d'une **coopérative immobilière sociale, Fair Ground**, en collaboration avec une vingtaine d'associations, entre autres : l'Ilot, Communa, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB), les Petits Riens, Home Sweet Coop et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE.
- l'aide aux locataires afin de réduire **la fracture numérique** grâce à l'octroi par le Fonds Venture Philanthropy, hébergé par la Fondation Roi Baudouin, d'un montant de 70.000 €. Ce don nous a permis de mettre des PC ou d'autres outils technologiques à la disposition de nos bénéficiaires et de leur proposer des cours d'initiation.
- **La mise en commun de ressources** au sein de la FEDAIS (Fédération des AIS). De cette manière, LPT a proposé des logements à d'autres AIS qui désiraient reloger des locataires dont le logement devait être libéré pour une fin de bail ou de mandat avec le propriétaire.
- **Des réflexions stratégiques** avec la région bruxelloise concernant les grands projets, notamment la croissance des AIS, la mise en place du PUL (Plan d'Urgence Logement), l'élaboration d'un contrat juridique type et d'une grille d'évaluation.

Comptes annuels

(Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes)

Bilan : actif (voir page 40)

Immobilisations corporelles

Les investissements dans **les rénovations durant l'exercice** se sont montés à **1.512 K€**. Deux chantiers ont été achevés (Godefroid de Bouillon et Dieudonné Lefevre) et deux très gros chantiers sont en voie d'achèvement (Quatre Vents et Itterbeek).

Immobilisations financières

Pas de changement en 2020.

Créances > 1an :

Ce sont les **participations aux travaux** étalées sur plusieurs années et convenues avec les propriétaires de deux biens : Anethan et Lefèvre. La créance totale est répartie entre « créances > 1an » pour ce qui sera payé au cours des exercices suivants et « créances < 1an » pour ce qui sera payé en 2021.

Créances < 1an

- **Fournisseurs débiteurs** : les frais de parution au moniteur sont payés à l'avance et la facture n'arrivera qu'en 2021
- **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 qui seront appelées selon l'avancement du chantier.
- **Don de la Fondation NIF** : pour le subside promis pour Itterbeek, la partie non encore payée sera appelée en fin de chantier. Un nouveau subside de 48,7 K€ a été promis pour Bonaventure et sera appelé progressivement durant le chantier.
- **Subsides de la Région Bruxelles Capitale** : un solde de 22,4 K€ sur le subside « be exemplary » sera payé à la fin du projet Quatre- Vents.
- **Précompte immobilier** : il s'agit de précomptes payés indûment suite à des erreurs de l'administration. Le traitement de ces dossiers accuse un énorme retard.

Trésorerie

Nos liquidités sont restées stables mais nous les avons réparties entre les banques Triodos et Belfius. En effet, depuis le milieu de l'année 2020, Triodos nous compte des intérêts négatifs sur les sommes en dépôt chez eux.

Charges à reporter

Quelques assurances de 2021 ont été payées en décembre 2020.

Bilan : passif (voir page 41)

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 304 k€, inférieur au montant déjà affecté de 344 K€. En effet, ce montant avait été surévalué 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 ne pas diminuer 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. Ils nous permettront :

- 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 269.977 €** a été reporté.

Emprunts auprès de particuliers

L'augmentation nette est de 217 K€, soit 972 K€ pour les nouveaux prêts moins 755 K€ de prêts remboursés.

Pour information, le montant total des prêts s'élève à 5.863 K€ au 31/12/2020

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

- plusieurs prêts anciens ont été clôturés et les intérêts ont été payés,
- l'inflation a été très faible en 2020 (0,64 %.)

Fournisseurs

La firme qui doit effectuer des travaux dans le jardin de la rue des Quatre Vents nous a facturé la totalité mais la facture ne sera complètement payée que lorsque les travaux seront achevés.

Clients créditeurs

Le loyer de janvier des Afghans pour l'avenue Dailly a été payé en décembre

Facture à recevoir

La Régie Foncière Régionale ne nous a pas encore réclamé le loyer annuel pour la rue Terre Neuve : nous avons donc introduit ce montant en facture à recevoir.

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 42)

Entretien des immeubles (610.200)

Ces frais de 91 K€ en 2020 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 152 K€ prévu au budget 2021.

Occupations précaires (610.204 à 610.207)

Bien que nous ayons plusieurs immeubles vides en attente de rénovation, un seul est occupé par un groupe d'Afghans. Pour les autres, ils sont soit dans un état tel qu'il est impossible de les rendre habitables à frais raisonnables, soit ils appartiennent à un propriétaire qui refuse ces occupations précaires comme c'est le cas pour les immeubles de la STIB. Les frais comptabilisés ici sont les consommations d'eau, gaz et électricité.

Précomptes immobiliers (610.400)

Depuis 2018, les biens confiés à une AIS sont totalement exonérés de précompte immobilier mais nous devons encore le payer pour les biens dont le mandat de gestion n'est pas encore signé avec l'AIS.

Logiciels informatiques (612.400)

Tous les administrateurs et certains bénévoles peuvent travailler sur tous les fichiers de notre base de données hébergée sur la plateforme cloud Dropbox et les abonnements donnant accès à celle-ci sont pris en charge par l'asbl.

Dotation fonds Corona (637.010)

Sur proposition de « Logement pour Tous », nous avons décidé d'affecter une partie des loyers (5% pendant trois mois) à un fonds de solidarité Corona pour aider les locataires en difficulté suite à la pandémie.

Charges financières – précomptes mobiliers (650.031)

Quelques prêteurs ont encore un contrat qui stipule que RENOVASSISTANCE prend en charge le précompte mobilier lors du remboursement du prêt. Nous demandons à ces prêteurs de clôturer leur prêt et éventuellement de le renouveler aux nouvelles conditions (précompte à charge du prêteur). C'est ainsi que le montant des intérêts payés cette année est assez important, mais en même temps la provision pour le paiement des intérêts et des précomptes mobiliers diminue.

Charges financières – intérêts négatifs (651.200)

La banque Triodos nous réclame depuis cette année des intérêts à payer sur les montants qui dépassent 500.000 € sur les comptes à vue et d'épargne additionnés. Nous avons divisé nos réserves entre les banques Triodos et Belfius pour réduire ces intérêts négatifs.

Résultat : produits (voir page 43)

Loyers et charges reçues (70)

Le poste le plus important est bien entendu constitué par les **loyers (761 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 7,4 K€.

Pour les occupations précaires, nous demandons aux occupants de payer une contribution aux charges. Cette contribution ne couvre malheureusement pas tous les frais (3,65 K€ < 5,99 K€).

Dons et subsides (73)

Un des prêteurs de la première heure est décédé cette année et ses héritiers ont souhaité faire don à l'ASBL du prêt et des intérêts, ce qui explique le montant important comptabilisé en « don direct ».

D'une année à l'autre, nous demandons des subsides ponctuels suivant les projets et nous avons reçu la promesse de deux nouveaux subsides en 2020 (fondation NIF : 48,7 K€ et Give EurHope 7 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 :

- des 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 ;
- des 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 ;
- des postes tout à fait aléatoires pour lesquels la seule règle possible est celle de la prudence. Cela concerne notamment les frais pour l'entretien des immeubles que nous estimons à 0,7 % de la valeur assurée (« valeur de reconstruction ») ;
- du fait que de petites variations peuvent avoir des conséquences importantes. 1% de variation de l'indice-santé entraîne automatiquement une augmentation de plus de 40.000 € de la provision pour le paiement des intérêts et des précomptes mobiliers sur les emprunts.

Le budget comptable (voir pp. 42 et 43) 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 bancaire. Par contre, pour accepter des projets futurs, nous comptons comme toujours sur de nouveaux prêts.

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

Malgré la pandémie, de nombreux contacts ont été gardés ou créés avec d'autres associations.

1- Avec l'AIS « Logement pour Tous »

Comme co-fondateur de l'AIS qui gère quasiment tous nos logements, RENOVASSISTANCE mandate un de ses administrateurs, Isabelle Seghin, pour participer à ses conseils d'administration. Marc Buckens directeur en fonction depuis septembre 2019 participe à nos CA. Outre une croissance continue du nombre de biens gérés, « Logement Pour Tous » a pris en gestion de grands ensembles de logements, nécessitant un renforcement de son équipe. Mettre en location les 134 logements neufs livrés en 2019 et 2020 a demandé un gros surcroît de travail.

L'examen en commun des projets de travaux et de leur suivi, tout comme des gros travaux d'entretien font l'objet de visites et de discussions. Des tableaux de suivi sont échangés en particulier au niveau des demandes de primes régionales.

L'AIS a proposé à tous les propriétaires de participer à la création d'un fonds d'aide pour les locataires financièrement impactés par le coronavirus. Notre CA a accepté un prélèvement de 5 % des loyers pendant trois mois pour la constitution de ce fonds.

RENOVASSISTANCE a soutenu la revendication des AIS pour la suppression du moratoire imposé par la Région sur la création de nouveaux logements mis en gestion auprès des AIS. Son annulation a été acquise mais le budget régional réservé aux AIS n'a pas été relevé et le nombre de logements par immeuble pris en gestion limité à 15!

2- Avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)

Quatre membres de RENOVASSISTANCE sont administrateurs de cette Fondation qu'elle a créée en 2009 et dont le rapport annuel est repris dans les annexes du présent rapport de l'ASBL.

3- Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements

Fonds hébergés par la Fondation Roi Baudouin

- Le fonds **Generet** a accepté de financer l'acquisition par la FPRA d'une maison de maître à valeur patrimoniale au 105, boulevard Brand Whitlock à Woluwé-Saint-Lambert. (Voir page 16)

-Le fonds **des Amis de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE** a été créé en vue d'obtenir l'octroi de la déductibilité fiscale aux dons versés. Les dons reçus en 2020 s'élèvent à 47.000 € et seront affectés soit à la rénovation de l'immeuble de la rue Bonaventure, soit à l'acquisition d'un nouvel immeuble faisant partie d'une succession dont la FPRA est légataire universelle.

Fondation NIF

La fondation NIF soutient notre action depuis de nombreuses années en nous accordant des subsides. En 2019, Ce fut la rénovation de l'immeuble de la rue Godefroid de Bouillon qui en a bénéficié et en 2020, c'est celle de l'immeuble de l'avenue d'Itterbeek.

Give Eur-Hope

Cette asbl fait appel à la générosité des fonctionnaires européens pour financer des micro-projets de lutte contre la pauvreté. Comme elle l'a déjà fait dans le passé, elle a financé l'aménagement de 2 cuisines dans l'immeuble de la rue des Quatre-Vents.

4- 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 : imaginer ensemble d'autres voies pour créer des logements accessibles pour les personnes en difficulté.

RENOVASSISTANCE a participé à plusieurs activités organisées par cette plateforme. Elle a également participé à des réunions de travail entre autres sur la définition du « logement sociétal » pouvant aboutir à la création d'un label pour ce type de logement. Les projets immobiliers pourraient ainsi être plus transparents quant à leur impact social et plus valorisés vis-à-vis des investisseurs. Ce label pourrait devenir un outil de lobbying auprès des pouvoirs publics et permettre de sensibiliser le grand public. Le moratoire sur les AIS y a été discuté et a fait l'objet d'une carte blanche dans la presse. La problématique du logement d'urgence « Housing Deal » a fait également l'objet d'une rencontre.

Home Sweet Coop

Cette coopérative a pour objectif d'acquérir et de rénover des immeubles à Bruxelles et en Wallonie pour y loger des sans-abris. Toutefois son action étant actuellement centrée sur la Wallonie, RENOVASSISTANCE est moins impliquée.

Community Land Trust Brussels (CLTB)

Le CLTB souhaite faciliter l'accès à la propriété à un public défavorisé, en dissociant la propriété du bâti de celle du sol qui devient un bien commun. Ainsi, les constructions peuvent être acquises par des particuliers à un coût moindre sans impact du foncier et par ailleurs, comme le CLTB reste propriétaire du terrain, il pourra éviter la spéculation à la hausse lors de la revente d'un bâti.

Le CLTB a créé une coopérative Common Ground (devenue entretemps "Fair Ground") qui permettra, entre autres, de créer du logement locatif à finalité sociale (Projet Calico). RENOVASSISTANCE envisage d'y participer par un prêt et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE a souscrit pour 60.000 € de parts de fondateur.

En Région Flamande

Het Pandschap à Gand, une asbl sœur créée en février 2018, a rénové 13 logements en 2020. S'inspirant largement de notre action, elle partage les mêmes objectifs que nous à cette différence près que dans la majorité des cas, le financement des travaux est assuré par le propriétaire, l'asbl prenant en charge toute la maîtrise d'ouvrage. Leur site : <https://pandschap.weebly.com/>.

WarmNest, actif depuis mai 2020 dans le Brabant flamand, a également profité de notre expérience. Leur objectif est d'encourager des propriétaires à rénover leur immeuble inoccupé pour en faire du logement social. Leur site : <https://www.facebook.com/WarmNest>.

Action « Réno-Lab-C » Rénovons ensemble

RENOVASSISTANCE participe à ce projet de rénovation collective à Molenbeek en tant que membre d'une équipe qui comprend entre autres la KU-Leuven et la maison de quartier Bonnevie. Il s'agit de la réalisation de rénovations à des degrés divers dans une vingtaine de logements situés dans le vieux Molenbeek. Une plateforme régionale d'accompagnement appelée « Rhizoom » est en constitution et permettra aux demandeurs de ce quartier de faire appel à une assistance technique « sur mesure ».

Dans ce cadre, deux projets de rénovation lourde nous ont été proposés, chaque fois pour des propriétaires qui veulent rester dans leur bien mais ont trop peu de moyens pour le remettre en état. Une solution a été étudiée et proposée et elle attend la décision des propriétaires concernés.

5 Visibilité

Concert de la Chorale à Cœur Joie à BOZAR

A l'occasion de ce concert prévu le 2 mai 2020 où 200 choristes devaient chanter la « Messa Da Requiem » de Giuseppe Verdi dans la grande salle Henri Le Bœuf, RENOVASSISTANCE aurait pu profiter d'une publicité dans le programme. Mais, vu la pandémie ce concert a été malheureusement annulé ou reporté.

6 Bulletins semestriels

Tous les six mois, plus de 1.000 personnes sont informées par mail de l'avancement des nombreux projets en gestation ou en chantier ainsi que des événements marquants de notre association.

Questions institutionnelles

1. Vie du conseil d'administration

Cette année, le conseil d'administration n'a pu se réunir qu'à 9 reprises et, depuis mars, en visio-conférence. Cette nouvelle façon de procéder nous a permis de rester aussi exhaustifs dans l'examen de 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 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, Yen Nguyen** 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 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** et **Françoise Louveaux** 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, Denis Grimberghs, Stéphanie Roose, Isabelle Seghin, Pierre Thomas, 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 procès-verbal (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 collégialement des décisions mûrement réfléchies que le **PV mettra en évidence** quand elles concernent l'adoption de projets et le choix d'architectes ou d'entrepreneurs. Merci à **Eliane Simons** et à **Emmanuel Waucquez** pour consigner soigneusement tout cela dans les longs ordres du jour et 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 par des back-up réguliers.

2. Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration actuel est composé de :

Michel Billiet,
Bernard Cassiers, trésorier et administrateur délégué,
Philippe Cuylits, président,
Paul Defawe,
Philippe Etienne,
Denis Grimberghs,
Françoise Louveaux, administratrice déléguée,
Stéphanie Roose,
Isabelle Seghin,
Eliane Simons-Waucquez, secrétaire,
Emmanuel Waucquez.

Pierre Thomas, ingénieur architecte qui a une grande expérience tant administrative que technique dans le bâtiment, suit nos conseils d'administration et nos travaux depuis plusieurs mois à notre entière satisfaction. Il est proposé à l'Assemblée Générale (AG) de l'élire comme 12^{ème} administrateur.

Les mandats de

Michel Billiet,
Bernard Cassiers, trésorier-comptable et administrateur délégué,
Philippe Cuylits, président,
Paul Defawe,
Françoise Louveaux, administratrice déléguée,
Stéphanie Roose,
Isabelle Seghin,

viennent à échéance à l'Assemblée Générale de 2021. 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 de 2023.

3. Membres effectifs

Le nombre de membres effectifs après l'AG de 2020 était de 52.

Jacques Adnet, a demandé de devenir membre effectif , Il est vivement remercié de son intérêt et de son soutien à l'asbl.

Il est proposé à l'AG de l'accepter.

4. Commissaire aux comptes

La s.c.r.l. **FCG**, rue de Jausse 49 à 5100 Naninnes représentée par **Olivier Ronsmans**, a été désignée en tant que commissaire aux comptes par l'Assemblée Générale de 2018 pour 3 ans et son mandat expire à l'issue de l'Assemblée Générale de 2021. Cette mission a été remplie avec beaucoup de compétence, de finesse et de qualité. Sa présentation très claire des comptes de résultat à nos assemblées générales est appréciée par tous. Il est proposé à l'assemblée générale de renouveler son mandat pour 3 ans soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2024.

5. Représentation au conseil de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Trois personnes sont choisies par l'AG pour représenter RENOVASSISTANCE au sein du conseil d'administration de la Fondation :

Nicole Bivort,

Paul Defawe,

Bernard Cassiers.

Leur mandat est de quatre ans et celui de de Paul Defawe arrive à expiration cette année.

Nous proposons de le renouveler pour un nouveau terme de quatre ans.

Liste des Annexes

33

Logements réalisés au 31/12/2020	34
Logements en projet au 31/12/2020	35
Caractéristiques des projets réalisés et en cours	38
Bilan 2020 : actif	40
Bilan 2020 : passif	41
Résultat 2020 et budget 2021 : charges	42
Résultat 2020 et budget 2021 : produits	43
Règles d'évaluation comptable	44
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	47
Rapport 2020 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE	50
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2020 : actif	56
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2020 : passif	57
Fondation PRO RENOVASSISTANCE -Résultat 2020 charges	58
Fondation PRO RENOVASSISTANCE Résultat 2020 : produits	59

Logements réalisés au 31/12/2020

adresse	année	m² 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 Boetendaël 103	2011	518	1		1	3				5	12
chaussée de Bruxelles 64	1998	253		1		1				2	4
rue Godefroid de Bouillon 55	2020	150		1	1					2	3
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
avenue Winston Churchill 234	2020	30	1							1	1
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
42 immeubles		15.577	4	21	40	44	10	6	1	126	313

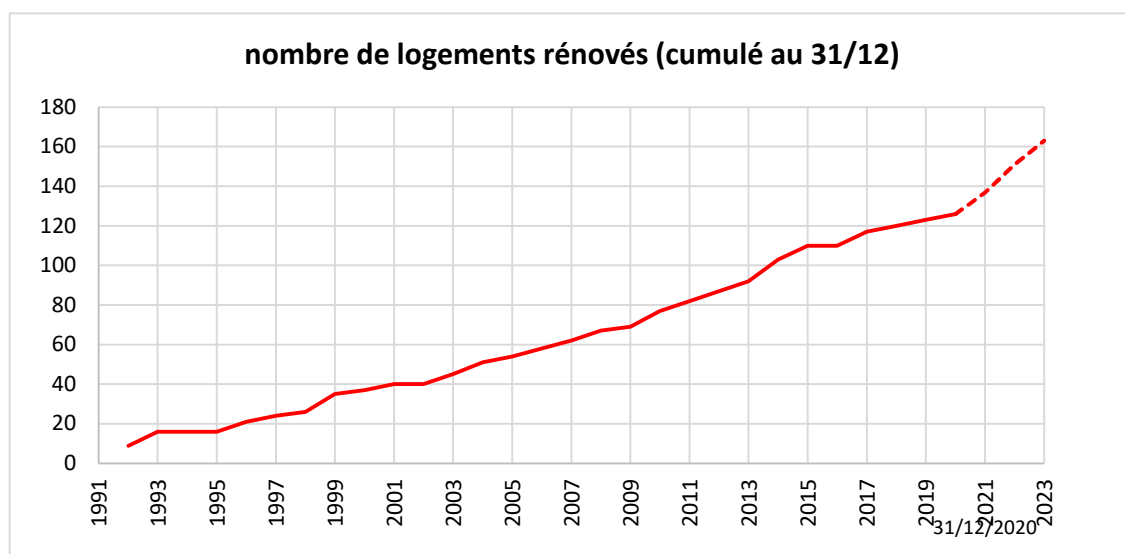
Parmi les 42 immeubles rénovés, 7 étaient propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE en jaune). Après la vente en 2016 du 28, rue Dr De Meersman, le parc de la Fondation est revenu à 6 immeubles et passé de 16 à 11 logements (8,9 % du total) dont l'affectation sociale n'est pas limitée par la durée d'un bail. Lorsque les 4 nouvelles acquisitions seront rénovées, ces 10 immeubles totaliseront 30 logements sur un total de 163, soit 18 % du parc en 2023. En gris, les biens qui ne sont plus sous contrat suite à leur vente ou à la fin de leur bail.

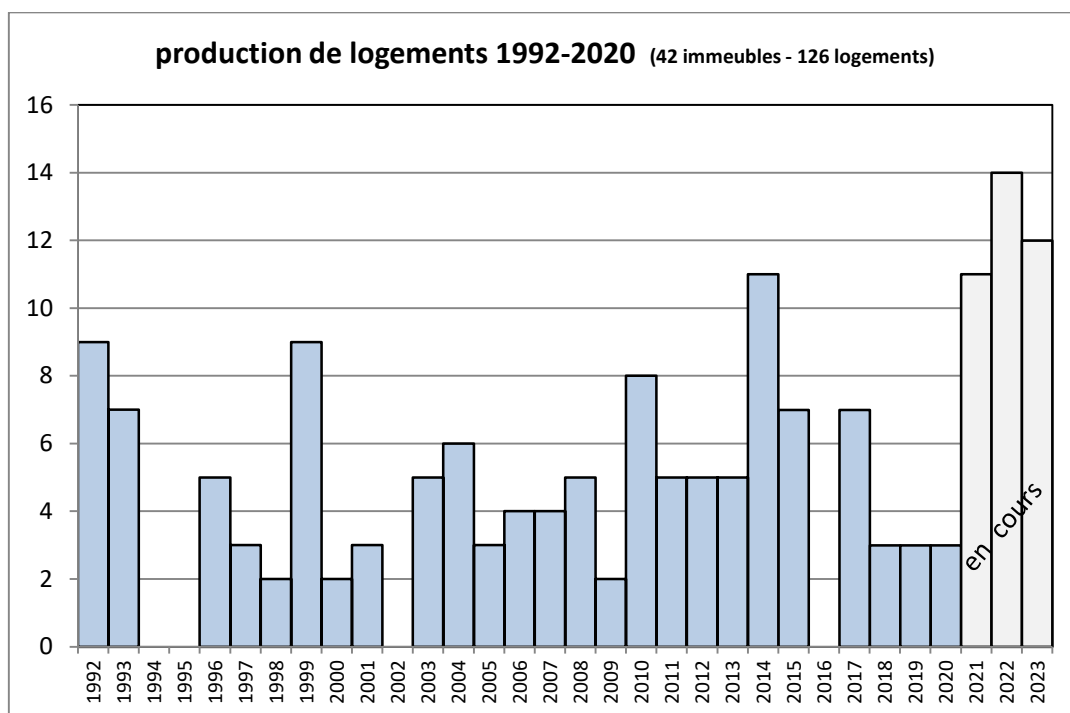
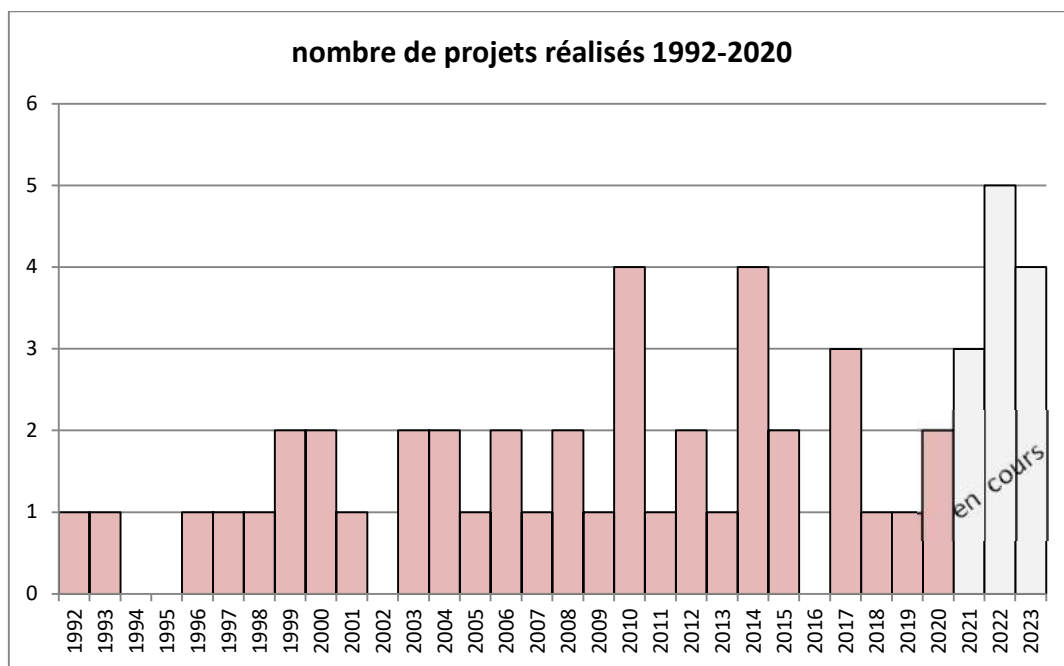
Logements en projet au 31/12/2020

adresse	estimat. année	m ² bruts	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	logemts	chamb.
rue d'Anethan 42-44	2023	188		1	1					2	3
rue Bonaventure 61	2022	284	1		2					3	5
avenue Dailly 134	2022	380			2	1				3	7
rue J.-A de Mot 15	2023	330			2	1				3	7
avenue Georges Eekhoud 48	2022	289		2		1				3	5
chaussée d'Haecht 406	2022	257			2					2	4
avenue d'Itterbeek 175- 177	2021	434		1	3					4	7
rue Josaphat 312	2022	262	1		2					3	5
rue Dieudonné Lefèvre 47	2021	173					1			1	4
rue de la Mutualité 55	2023	135				1				1	3
rue des Quatre-Vents 25-25b	2021	807	1	1	2		2			6	14
blvd. Brand Whitlock 105	2023	1467	5			1				6	8
12 immeubles		5.006	8	5	16	5	3	0	0	37	72

Au total, RENOVASSISTANCE aura rénové 54 immeubles comportant 163 logements et 385 chambres, d'ici 2023.

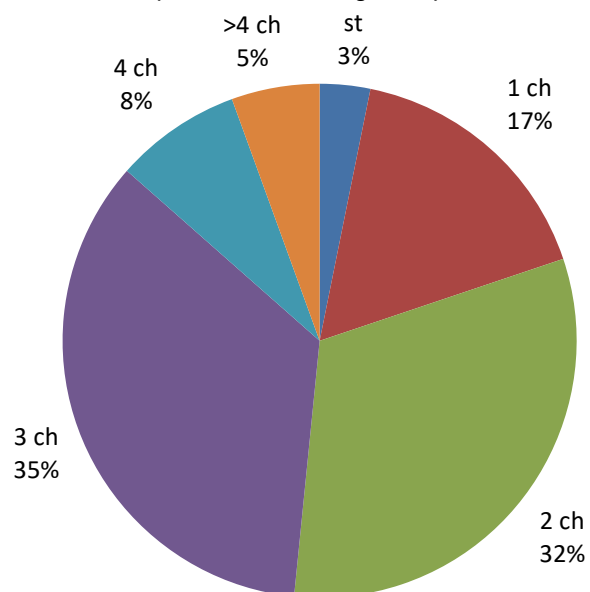
12 (7,4%) logements seront constitués d'un studio ; 26 (16%) logements comporteront 1 chambre ; 56 (34%) en comporteront 2 ; 49 (30%) en comporteront 3 ; 13 (8%) en comporteront 4 ; 6 (4%) en comporteront 5 et 1(0,6%) en comportera 6.





logements réalisés par nombre de chambres

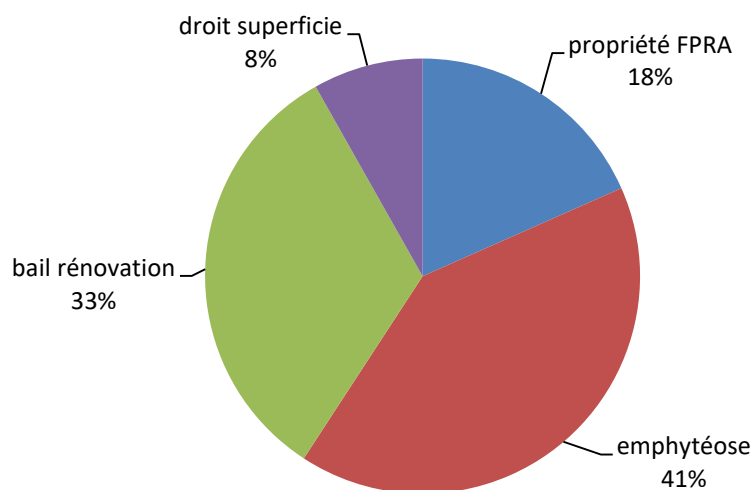
(42 immeubles - 126 logements)



31/12/2020

statut des immeubles en gestion

(49 immeubles: 42 rénovés + 12 non encore rénovés - 5 sortis)



31/12/2020

Caractéristiques des projets réalisés et en cours

Les montants sont actualisés suivant l'indice ABEX AU 31/12/2020 : 858

adresse	UESB	Ans	M2 brut	Nb Log.	Nb ch.	Rénovation actualisée	Primes actualisées	Rénovation /M2	Rénovation /chambre	% Prime
rue d'Anethan 15-17	B	20	190	1	4	386.875 €	50.978 €	2.036 €	96.719 €	13%
rue d'Anethan 42-44	E	50	188	2	3	305.193 €	79.310 €	1.623 €	101.731 €	26%
rue d'Anderlecht 36	OUT	18	114	1	2	129.432 €	36.652 €	1.135 €	64.716 €	28%
rue Berthelot 16	E	27	295	2	6	282.438 €	73.980 €	957 €	47.073 €	26%
rue de Boetendaël 103	B	22	518	5	12	629.344 €	207.643 €	1.215 €	52.445 €	33%
rue Bonaventure 61	B	30	284	3	5	523.967 €	115.390 €	1.845 €	104.793 €	22%
chaussée de Bruxelles 64	U	15	253	2	4	189.768 €	53.559 €	750 €	47.442 €	28%
Blvd Brand Whitlock 105	B	30	650	6	8	1.305.952 €	231.680 €	2.328 €	163.244 €	18%
rue Camusel 5	OUT	18	66	1	2	83.231 €	25.586 €	1.261 €	41.616 €	31%
rue des Chartreux 22	E	29	455	3	8	627.408 €	147.544 €	1.379 €	78.426 €	24%
rue de Chambéry 21	S	25	526	5	11	648.380 €	138.853 €	1.233 €	58.944 €	21%
rue du Chevreuil 2	OUT	18	274	3	5	210.307 €	65.916 €	768 €	42.061 €	31%
avenue Churchill 234	B	20	28	1	1	38.060 €	- €	1.359 €	38.060 €	0%
avenue Dailly 134	B	34	380	3	7	609.514 €	119.512 €	1.604 €	87.073 €	20%
rue Dr De Meersman 28	OUT	0	559	5	11	442.981 €	128.608 €	792 €	40.271 €	29%
rue Dr De Meersman 17	S	11	512	4	10	748.463 €	173.394 €	1.462 €	74.846 €	23%
rue J.-A De Mot 15	E	50	330	3	7	540.447 €	111.616 €	1.638 €	77.207 €	21%
avenue G. Eekhoud 46	E	27	290	3	5	468.499 €	93.800 €	1.616 €	93.700 €	20%
avenue G. Eekhoud 48	B	22	289	3	5	456.996 €	107.431 €	1.581 €	91.399 €	24%
rue des Fleuristes 31	E	49	982	9	26	831.316 €	385.323 €	847 €	31.974 €	46%
quai au Foin 23-25	E	30	971	8	17	1.012.141 €	247.457 €	1.042 €	59.538 €	24%
rue Godefr. de Bouillon 55	E	28	150	2	3	312.858 €	71.120 €	2.086 €	104.286 €	23%
av. Gloires Nationales 50	U	15	75	1	1	58.476 €	12.142 €	780 €	58.476 €	21%
chaussée d'Haecht 406	B	40	257	2	4	361.534 €	75.990 €	1.407 €	90.384 €	21%
rue Louis Hap 83	E	30	378	3	8	577.361 €	105.635 €	1.527 €	72.170 €	18%
rue Haute 245	E	30	540	3	9	417.791 €	112.006 €	774 €	46.421 €	27%
avenue Huart Hamoir 124	S	25	354	3	7	485.720 €	82.318 €	1.372 €	69.389 €	17%
rue de Hollande 74	E	30	485	3	9	405.567 €	118.913 €	836 €	45.063 €	29%
avenue d'Itterbeek 175-177	B	21	434	4	7	864.885 €	152.957 €	1.993 €	123.555 €	18%
avenue d'Itterbeek 179	E	45	278	3	5	512.758 €	133.880 €	1.844 €	102.552 €	26%
rue Josaphat 312	B	35	262	3	5	524.894 €	110.043 €	2.003 €	104.979 €	21%
boulevard Lambermont 35	E	27	336	2	6	373.607 €	66.458 €	1.112 €	62.268 €	18%
rue Dieudonné Lefèvre 47	B	24	173	1	4	251.175 €	47.020 €	1.452 €	62.794 €	19%
rue Marie-Christine 103	OUT	20	315	4	6	302.915 €	80.795 €	962 €	50.486 €	27%
chaussée de Mons 1447	E	35	240	2	5	424.774 €	90.386 €	1.770 €	84.955 €	21%
rue de la Mutualité 55	E	50	135	1	3	225.689 €	44.245 €	1.672 €	75.230 €	20%
rue Saint Nicolas 16	U	15	133	1	3	182.219 €	19.343 €	1.370 €	60.740 €	11%
parvis Notre Dame 5	S	25	320	2	7	405.608 €	85.298 €	1.268 €	57.944 €	21%
rue Portaels 44	B	30	326	3	5	435.666 €	114.388 €	1.336 €	87.133 €	26%
rue de la Prévoyance 5	U	15	150	3	5					
r.des Quatre-Vents 25-25b	E	27	807	6	14	1.351.075 €	208.230 €	1.674 €	96.505 €	15%
rue Rempart des Moines 17	E	30	522	3	12	476.392 €	118.008 €	913 €	39.699 €	25%
avenue Rogier 19	B	35	315	3	6	539.136 €	132.813 €	1.712 €	89.856 €	25%
rue de la Ruche 26	E	27	384	3	8	347.636 €	101.477 €	905 €	43.454 €	29%
rue Seutin 13	B	30	386	3	7	535.900 €	129.750 €	1.388 €	76.557 €	24%
rue Seutin 15	B	30	480	4	8	631.968 €	166.002 €	1.317 €	78.996 €	26%
rue Edouard Stuckens 19	E	32	160	1	4	229.147 €	48.260 €	1.432 €	57.287 €	21%
rue Terre-Neuve 153 & 161	E	49	922	7	22	728.675 €	273.636 €	790 €	33.122 €	38%

adresse	UESB	Ans	M2 brut	Nb Log.	Nb ch.	Rénovation actualisée	Primes actualisées	Rénovation /M2	Rénovation /chambre	% Prime
rue Vandeweyer 41	B	22	450	3	10	553.805 €	134.309 €	1.231 €	55.380 €	24%
rue Théod. Verhaegen 149	B	20	353	3	7	492.379 €	99.256 €	1.395 €	70.340 €	20%
bd G. Van Haelen 54	E	40	375	3	8	656.607 €	102.348 €	1.751 €	82.076 €	16%
rue de la Victoire 104	B	22	481	3	7	528.867 €	111.529 €	1.100 €	75.552 €	21%
chaussée de Wavre 602	U	15	262	1	6	151.320 €	36.434 €	578 €	25.220 €	24%
rue Adolphe Willemyns 205	E	50	190	1	5	330.098 €	71.524 €	1.737 €	66.020 €	22%
54 immeubles			19.582	163	385		Moyennes :	1.358 €	70.607 €	

Les immeubles en gris sont sortis de notre parc et ne sont plus sous contrat pour les raisons suivantes :

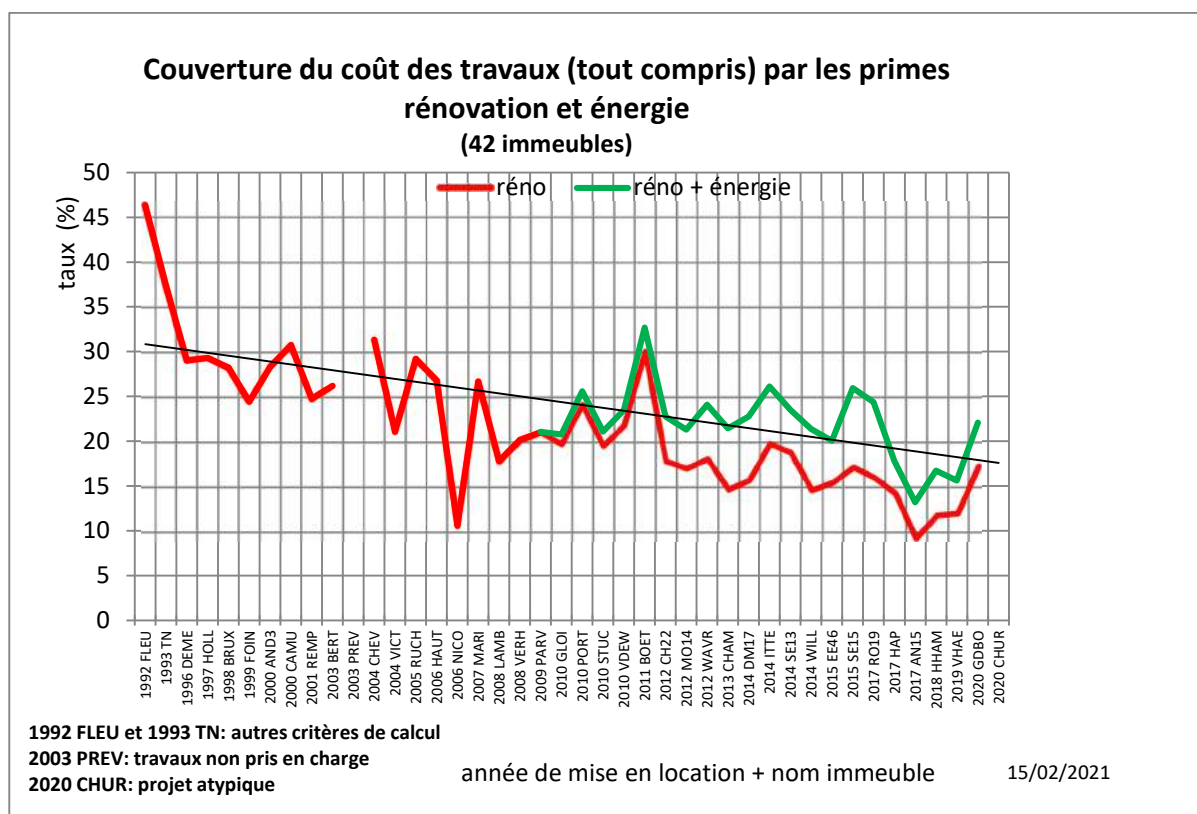
- Camusel 5 (2018) et Chevreuil 2 (2020) : fin du bail ;
- Anderlecht 36 (2014) : contrat écourté de 2 ans pour revente avec le rez commercial ;
- De Meersman 28 (2016) : vendu à une fabrique d'église qui le laisse chez Logement pour Tous ;
- Marie-Christine 103 (2013) : vendu (faillite du propriétaire), indemnité de rupture payée par l'acquéreur.

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

Les lignes **surlignées en jaune** concernent les **propriétés de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE**.

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** = bail de rénovation ; **OUT** = sorti.

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



Bilan 2020 : actif

ACTIF					
		2018	2019	2020	
	ACTIFS IMMOBILISES	6.799.718	7.588.654	8.512.552	
222	Immeubles en usufruit	161.616	135.648	109.680	
	Chaussée de Wavre	101.467	101.467	101.467	
	Amort. usufruit chée de Wavre	-65.615	-71.703	-77.791	
	Chaussée de Bruxelles	81.637	81.637	81.637	
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-52.792	-57.690	-62.588	
	Rue de la Prévoyance	131.272	131.272	131.272	
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-84.889	-92.766	-100.642	
	Rue St Nicolas	53.218	53.218	53.218	
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-34.414	-37.607	-40.800	
	Gloires Nationales	65.204	65.204	65.204	
	Amort. usufruit Gloires nationales	-33.471	-37.384	-41.296	
260	Immobilisations dans les rénovations	6.638.102	7.453.006	8.402.872	
260xx0	Investissements	12.616.232	13.983.681	15.358.909	
260xx9	Amortissements	-5.978.129	-6.530.675	-6.956.037	
	ACTIFS CIRCULANTS	3.409.316	3.489.020	2.862.920	
2	Créances à + 1an	239.960	226.810	213.050	
280010	Parts coopérative HOME SWEET COOP	2.000	2.000	2.000	
280011	Parts coopérative F'IN COMMON	500	500	500	
284010	Parts coopérative NEWB (6parts)	120	1.120	1.120	
288001	Garantie Euclides bureau	390	0	0	
291050	ITSCM particip. travaux ANETHAN +1an	176.000	165.000	154.000	
291060	ANDRE particip. travaux LEFEVRE +1an	60.950	58.190	55.430	
4	Créances à - 1an	686.273	1.133.675	476.819	
400000	Clients	425	11.691	0	
400100	Fournisseur débiteur	155	99	134	
415030	Créance sur FPRA à -1an		450.000	0	
415040	Créance sur LPT à -1an		61.948	0	
415070	ITSCM participation tx ANETHAN -1an	11.000	11.000	11.000	
415080	ANDRE participation tx LEFEVRE -1an	2.760	2.760	2.760	
415100	Primes reno à recevoir	158.255	73.094	39.850	
415110	Primes façade à recevoir	14.587	22.772	7.805	
415130	Participation propriétaire à recevoir	383.334	405.334	322.001	
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	78.940	28.540	22.420	
415200	Primes énergie à recevoir	2	571	3.799	
415300	Don Fondation Nif à recevoir	28.000	56.713	56.401	
415320	Fonds Generet à recevoir	0	0	0	
415400	Legs à recevoir	5.000	5.000	5.000	
416100	Précompte immobilier à récupérer	3.815	4.151	5.425	
416200	fonds de roulement ACP GLOI			225	
53	Placements de trésorerie	2.409.314	2.100.326	1.556.699	
532000	Triodos (épargne)	1.908.683	1.599.374	1.055.847	
532200	Belfius (épargne)	500.631	500.952	500.852	
55-58	Valeurs disponibles	70.042	20.605	613.071	
550200	Triodos (Vue)	69.967	20.555	112.948	
550400	Belfius (vue)	75	50	500.123	
49	Comptes de régularisation	3.727	7.604	3.281	
490000	Charges à reporter	3.727	7.604	3.281	
491000	Produits acquis				
	Total ACTIF	10.209.034	11.077.674	11.375.472	

Bilan 2020 : passif

PASSIF									
		2018		2019		2020			
10/15	Fonds Social	4.349.524		4.768.540		4.902.888			
10	Fonds associatifs	230.764		230.764		230.764			
100	Patrimoine de départ	230.764		230.764		230.764			
13	Fonds affectés	344.157		344.157		344.157			
132000	Fonds affectés pour entretiens extraordinaires	344.157		344.157		344.157			
132100	Fonds affectés pour projets								
14	Résultat reporté	450.674		665.245		935.222			
140000	Résultat de l'exercice	40.568		214.571		269.977			
140100	Résultat reporté exercice précédent	410.106		450.674		665.245			
15	primes et subsides	3.323.929		3.528.373		3.392.745			
151000	Primes et participations propriétaires	5.133.838		5.532.924		5.555.117			
151009	Amortissements primes et particip. propriétaires	-2.190.509		-2.385.150		-2.542.972			
152000	Subsides projets futurs	380.600		380.600		380.600			
17	Dettes >1an	3.456.376		3.521.632		3.804.665			
174	Emprunts particuliers (prêts)	5.166.650		5.646.234		5.863.122			
174999	dont : emprunts reconduits pour 1 an	-2.357.295		-2.763.291		-2.613.681			
179100	Provision pour index à payer	607.830		598.062		530.339			
179101	Provision précompte sur index	39.190		40.627		24.884			
42-48	Dettes <1an	2.400.734		2.785.102		2.662.156			
42	dettes échéant dans l'année	2.357.295		2.763.291		2.628.681			
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	2.357.295		2.763.291		2.613.681			
	prêt payé non encore signé					15.000			
44	Fournisseurs	21.628		0		11.665			
440	Fournisseurs	21.628		0		3.231			
440100	Clients créiteurs					300			
444000	Factures à recevoir					8.134			
45	Impôts et taxes à payer	21.811		21.811		21.811			
450100	Impôts à payer (personnes morales)								
452510	Précomptes immobiliers à payer	21.811		21.811		21.811			
453000	Précompte mobilier à payer								
48	Autres dettes	0		0		0			
489000	Dettes envers FPRA								
49	Comptes de régularisation	2.400		2.400		5.762			
492000	Charges à imputer	2.400		2.400		5.762			
493000	Produits à reporter								
	Total PASSIF	10.209.034		11.077.674		11.375.472			

Résultat 2020 et budget 2021 : charges

Imputations	Charges	2019	Budget 2020	2020	Budget 2021
61	Services et biens divers	170.169	258.850	201.781	262.200
610	Frais des immeubles	156.990	244.300	187.193	248.900
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	51.259	52.300	44.380	52.300
610.001	Loyer du bureau	2.653	3.000	3.000	3.000
610.002	Charges du bureau	566	1.000		
	charges de fin de chantier			1.662	
610.200	Entretien immeubles	50.141	149.000	91.472	152.000
610.204	Frais occupation Dekens	7.269	0	0	0
610.205	Frais occupation Godefroid DB	3.804	0	0	0
610.206	Frais occupation DAILLY	2.491	2.400	5.985	2.400
610.207	Frais occupation Bonaventure	3.841	0	0	0
610.300	Assurances immeubles	32.487	34.100	36.361	38.200
610.400	Précomptes immobiliers	2.479	2.500	4.333	1.000
612	frais de bureau : fournitures, photocop.	3.957	4.500	5.288	6.100
612.100	Poste, téléphone, internet	1.344	1.400	1.641	1.600
612.200	Fournitures de bureau	201	300	174	300
612.300	Matériel et mobilier de bureau	103	500	0	500
612.400	Logiciels informatiques	777	800	2.431	2.500
612.500	Imprimés et photocopies	1.530	1.500	1.043	1.200
613	Promotion, publicité	1.308	1.500	1.130	1.600
613.100	Publications officielles	205	300	206	300
613.200	Événement, AG, inaugurations	312	300	389	400
613.300	Matériel publicitaire	149	300	0	300
613.400	Site WEB	641	600	535	600
614	Cotisations, documents, formations	50	350	316	600
614.100	Cotisations	50	50	316	300
614.200	Formations		300	0	300
615	Honoraires	3.729	3.700	3.146	3.300
615.100	Honoraires architecte ou expert immob.	133	0	0	0
615.400	Frais de consultance (A.F.)	450	500	0	100
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.146	3.200	3.146	3.200
616	autres frais généraux	4.135	4.500	4.709	1.700
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks		200	0	200
616.110	Équipement professionnel	98	100	0	100
616.300	Assurance diverses	4.037	4.200	4.709	1.400
63	Amortissements	578.513	609.668	598.008	702.468
630.100	Réd.de valeur des usufruits	25.968	25.968	25.968	25.968
630.200	Amortissement des rénovations	552.545	583.700	562.625	676.500
637.010	dotation fonds Corona de LpT		0	9.414	0
64	Autres charges d'exploitation	3.054	3.100	2.660	2.660
640.010	Taxes sur le patrimoine	687	700	260	260
640.020	IPM (impôt personne morale)	2.367	2.400	2.400	2.400
65	Charges financières	34.925	121.100	17.239	125.100
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	43.191	40.000	97.958	40.000
650.030	Index sur prêts (provision)	-9.768	80.000	-67.723	80.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	1.437	1.000	-15.742	1.000
651.200	Intérêts négatifs sur compte TRIODOS			2.663	4.000
657.000	Frais bancaires	66	100	83	100
69	Transferts	0	20.000	0	20.000
691.100	transfert à prov. pour entr. extraord.	0	20.000	0	20.000
	Total des charges	786.661	1.012.718	819.688	1.112.428

Résultat 2020 et budget 2021 : produits

Imputations	Produits	2019	Budget 2020	2020	Budget 2021
70	Chiffre d'affaire	766.035	803.550	784.590	862.540
701.010	Mandats de gestion LpT et Hector Denis	741.406	782.200	760.931	838.500
701.020	Rbt assurances ou charges	6.876	6.800	7.437	7.600
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	150	150	640	640
702.000	Loyer hors mandat de gestion	11.853	12.000	11.932	12.000
702.040	Provision occupation Dekens	1.750	0	0	0
702.050	Provision occupation Godefroid	600	0	0	0
702.060	Provision occupation Dailly CBB	400	0	0	0
702.061	Provision occupation Dailly Afghans	3.000	2.400	3.650	600
	Provision occupation BWHI Afghans				3.200
73	Dons, legs et subsides	234.877	219.410	303.557	290.885
730	Participation des membres	0	0	0	0
730.100	Cotisations		0	0	0
732-734	Dons et legs	38.170	7.000	100.943	43.000
732.200	Dons directs à l'ASBL	170	0	45.243	0
732.410	Dons de Fondation Nif	38.000	0	48.700	36.000
732.470	Don Giv-Eur-Hope		7.000	7.000	7.000
734.000	Autres dons				
736	Primes et subsides	196.707	212.410	202.613	247.885
736.100	Primes énergie	1.320	1.000	110	1.000
736.200	Reprise primes rénovation	194.641	210.650	200.844	246.000
736.210	Primes façades		0	792	0
736.250	Index s/participation reno Anethan	691	700	790	800
736.250	Index s/participation reno Lefevre	55	60	77	85
74	Autres produits d'exploitation	0	0	1.481	1.500
743.100	Remboursement de sinistre	0	0	1.481	1.500
75	Produits financiers	321	100	37	0
751.000	Produit des actifs circulants	321	100	37	0
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	1.001.233	1.023.060	1.089.665	1.154.925
	Produits moins charges	214.571	10.342	269.977	42.497

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).

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

4. Frais d'entretien

A. Travaux d'entretien

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

Le budget d'un an de frais d'entretien est fixé à 0,7% de la somme des valeurs de reconstruction des biens en gestion.

La valeur de reconstruction d'un bien correspond au produit de la surface brute multiplié 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.

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.

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

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 2020

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 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **11.375.472,05 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **269.976,62 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2020, 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 0446.111.908 - RPM NAMUR
IBAN: BE14 2500 2896 4083
BIC: GEBABEBB
Membre de l'IRE sous le n° B0164

Membre de

 **PrimeGlobal**
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'efficacité 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 et du Code des Sociétés et des Associations.

Naninne, le 15 février 2021.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

Rapport 2020 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Conseil d'administration (CA)

Etant donné les conditions sanitaires imposées par le coronavirus, le conseil d'administration s'est réuni deux fois en présentiel et une fois par échanges de courriels ou téléphoniques. Le CA prévu au mois de mars 2020 a dû être annulé.

Conscient de ses problèmes de santé, Jean-François Lehembre a demandé d'être libéré de son engagement de Président et d'administrateur de la FPRA. Tous les membres du CA le remercient très chaleureusement pour son action très compétente comme administrateur depuis 2011 et comme Président de la Fondation depuis 2013.

Les membres du CA ont proposé la nomination de Gabrielle Lefèvre comme Présidente. Elle a accepté cette nomination. Un tout grand merci à elle pour ce nouvel engagement !

Après avoir été invité à quatre CA, Denis Grimberghs a proposé de rejoindre notre conseil d'administration. Il a été élu par le CA du 16/11/2020 pour un premier mandat de 4 ans. Un tout grand merci à lui de venir renforcer notre conseil par ses nombreuses compétences !

Les mandats des administrateurs suivants ont été renouvelés pour quatre ans : Michel Lemaire, Nicole Bivort et Gabrielle Lefevre. Le mandat du commissaire, la SCRL FCG représentée par monsieur RONSMANS a été renouvelé pour les exercices 2020, 2021 et 2022.

Collecte de fonds

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

Les dons récoltés cette année ont fortement progressé et se montent à 47.000 €.

Pour information, le total des nouveaux prêts à RENOVASSISTANCE asbl en 2020, diminués des remboursements, s'élève à 217.000 € et le montant total des prêts s'élève à 5.863.000 € au 31/12/2020. Ces prêts sont garantis par les baux à loyers avec les AIS et par 9 des 10 biens immobiliers appartenant à la FPRA.

Notre Fondation a été désignée comme légataire universel de la succession d'André Carré. Les dons reçus en 2020 seront mis en réserve pour le paiement éventuel du solde d'une maison faisant partie de ce legs. Si ce projet ne peut se réaliser, les dons seront affectés aux frais de rénovation de l'immeuble situé rue Bonaventure à Jette.

Contacts avec d'autres associations et fondations

- Une de nos administratrices a participé aux Assemblées Générales de la **Fédération Belge des Fondations Philanthropiques**. Cette Fédération va prochainement présenter ses nouvelles orientations stratégiques pour 2021 - 2024.
- Suite à l'investissement de la FPRA en parts de coopérateur dans la **banque coopérative New B**, deux administrateurs ont participé à son assemblée festive.
- **Association pour une Ethique dans les Récoltes de Fonds (AERF):**
Les statuts de l'AERF posent comme condition que les membres soient agréés par le SPF Finances pour la déduction fiscale des dons. Notre fondation n'ayant plus cette agrégation, l'AERF nous a demandé de ne plus utiliser leur label sur nos communications.
Comme la Fondation Roi Baudouin a le logo AERF et que nos donateurs font leurs dons via le « Fonds des amis » de la FPRA hébergé à la FRB, notre présidente va demander à l'AERF de revoir sa position.
- 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 réunion de travail a été organisée pour finaliser les critères et aborder le mode de fonctionnement du label « logement à finalité sociale ».
 - ◆ Trois administrateurs ont participé à un webinaire organisé par SoHoNet avec la SAU (société d'Aménagement Urbain de Bruxelles-Capitale) sur « Bruxelles et la maîtrise du foncier ». Le webinaire a porté longuement sur la politique foncière envisagée par la Région Bruxelloise et sur l'intervention de partenaires privés dans une politique de logements sociaux. Un de nos administrateurs que FPRA se penche sur le problème de la réticence des communes à accueillir des logements sociaux et sur le problème des commissions de concertation qui bloquent elles-aussi la création de tels logements. Un thème à approfondir ainsi que la problématique des logements vides.
 - ◆ Le Plan d'Urgence Logement de la secrétaire d'Etat au logement et à l'égalité des chances, Nawal Ben Hamou nous a permis de comprendre l'intention du gouvernement bruxellois de prioriser le logement social public. Nous nous sentons davantage concernés par le développement de l'offre des AIS et l'évolution des conditions de mise en gestion suivant ce que dit le PUL : « *Soutenir le développement de l'offre de logement AIS tout en veillant à encadrer les projets issus des promoteurs ou des investisseurs immobiliers* ». A ce propos, **SoHoNet** a publié en décembre une carte blanche au sujet du "moratoire" décrété par le gouvernement bruxellois sur l'évolution du nombre de logements pris en gestion par les AIS. A la suite de nombreuses réactions auprès du gouvernement bruxellois, celui-ci a levé le moratoire mais le budget ne sera pas augmenté. Comme le problème des AIS n'est pas vraiment résolu, celles-ci devront

continuer à faire pression sur les pouvoirs publics bruxellois avec l'aide de toutes les associations concernées.

- ◆ Un administrateur a participé à un groupe de travail de **SoHoNeT** sur la rénovation d'immeubles liés aux AIS et sur l'utilité éventuelle de créer un outil pour dynamiser la rénovation des logements existants pris ou à prendre en location par les AIS. Il retient que la création d'un organisme supplémentaire n'a pas été prévue à ce stade mais qu'il convient plutôt de voir comment renforcer et simplifier les mécanismes existants pour soutenir la rénovation des logements pris en location par les AIS. Il nous semble pourtant utile que les AIS soient outillées pour assurer une mission d'accompagnement ou de prise en charge de la rénovation des logements en amont de leur prise en location. Nous suggérons que cette question soit posée à la FEDAIS.
- ◆ Un administrateur a participé à une rencontre/débat organisée par **SoHoNeT** avec un exposé de Thomas Dawance sur l'avancement du projet HOUSING DEAL et un autre de Thibault Leroy sur Common Ground.
- Notre Fondation est devenue membre fondateur de la **coopérative Common Ground** en y investissant une part de 60.000 €. Cette coopérative initiée par le **Community Land Trust Bruxelles** est soutenue par plusieurs associations et a comme but de financer des projets innovants par leur mixité : logements acquisitifs, logements locatifs, activités collectives et de service, tout en maintenant ce qui fait la base du CLTB : la séparation entre la propriété des constructions et celle du sol. Une administratrice nous représente aux CA de Common Ground. Ses objectifs et son fonctionnement doivent encore être clarifiés. Ces questions seront évoquées en 2021 lors d'une mise au vert.
- Une administratrice a assisté à la première AG du **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)** mais pas à la seconde en raison de l'épidémie de COVID. Lors de cette première AG, les diverses associations ont détaillé les problèmes spécifiques à cette période de pandémie et notamment la difficulté d'accès aux CPAS et aux services administratifs divers car le personnel étant en télétravail n'a pu aider les personnes qui ne disposent pas d'un équipement informatique ou qui sont incapables de s'en servir. Celles-ci ont donc rencontré d'immenses difficultés pour constituer des dossiers à distance. Cette administratrice a également participé aux réunions virtuelles qui étaient organisées.

Toutes nos activités ont reçu un écho dans les deux E-News annuels communs à l'ASBL.

Nouvelles de nos dernières acquisitions immobilières

Pour rappel, la constitution d'un patrimoine immobilier n'est pas, pour nous, une fin en soi mais résulte d'occasions qui nous ont été proposées d'acquérir des immeubles à une valeur bien inférieure à celle du marché, vu leur état et l'obligation de les affecter en logements à finalité sociale sur une longue durée. De plus et comme déjà mentionné ailleurs, tous ces immeubles à l'exception du dernier, servent de garantie de bonne fin aux prêts que les nombreux sympathisants ont consenti à l'asbl RENOVASSISTANCE.

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

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

Les travaux qui ont commencé fin 2018, ont été fortement retardés à cause du confinement et des malades. La réception provisoire aura lieu en janvier 2021. Le projet a été agréé pour l'obtention du label « be exemplary », le jardin sera géré en collaboration avec l'asbl « La Rue » et le logement intergénérationnel sera organisé avec « Convivial ».

Avenue d'Itterbeek 175-177

L'acte d'achat et l'acte de bail-rénovation avec RA ont été signés au mois de novembre 2018. La FPRA participe aux travaux de rénovation pour un montant de 250.000 €.

L'achèvement des travaux est prévu pour février 2021.

Rue Bonaventure 61 à Jette

Cet immeuble a été acquis en 2018 et confié en bail emphytéotique à RENOVASSISTANCE. Le permis d'urbanisme a été octroyé et les travaux commenceront au début de l'année 2021.

Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwé-Saint-Lambert

En septembre 2020, nous avons acheté une maison de maître située Boulevard Brand Withlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert. Cette dixième acquisition a été rendue possible grâce à un don important du fonds Generet qui souhaitait promouvoir la création de logements destinés à des personnes âgées en difficulté financière. En attendant le début des travaux de rénovation, les administrateurs de la Fondation ont marqué leur accord sur un hébergement précaire par des Afghans.

Bilan et résultats

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

Bilan – Actif (page 56)

- ◆ Le principe de base est que pour un immeuble donné, la valeur inscrite dans la fondation est la valeur expertisée moins la valeur inscrite dans l'asbl
 - Pour les immeubles donnés en usufruit par la Fondation à l'asbl, la valeur inscrite à l'actif dans l'asbl est la valeur de l'usufruit restant à courir. Les usufruits sont comptés sur 15 ans depuis 2009 et s'éteindront donc en 2024 ou 2026 pour l'immeuble situé avenue des Gloires Nationales.
 - Pour les immeubles rénovés par l'asbl, la valeur dans l'asbl est au départ le montant de la rénovation moins le montant des primes. Cette valeur diminue de 5% chaque année car tous les projets sont amortis sur 20 ans
- ◆ Six immeubles ont été expertisés en 2017 : leurs valeurs sont restées inchangées
- ◆ Les deux immeubles quasiment-terminés (Quatre Vents 25 et Itterbeek 175) ont été réévalués approximativement fin 2020 mais seront expertisés en 2021
- ◆ Les deux immeubles non encore rénovés (Bonaventure 61 et Brand Whitlock 105) sont provisoirement inscrits pour leur valeur d'acquisition.
- ◆ La FPRA a investi cette année 60.000 € dans la création de la nouvelle coopérative Common Ground

Bilan – Passif (page 57)

- ◆ Le fonds Celina Ramos nous a prêté 150.000 € pour nous permettre d'acquérir la maison de la rue Bonaventure. Prêt sans intérêt et à 10 ans renouvelable.
- ◆ Dette à l'asbl pour la rénovation rue des Quatre Vents : 1/3 de l'engagement de 200.000 € a déjà été payé en 2018 et 1/3 en 2019.
- ◆ Dette à l'asbl pour la rénovation, avenue d'Itterbeek 175 : 1/3 a été payé en 2019
- ◆ Dette à la Fondation Roi Baudouin (FRB) : 5% de ce qu'a reçu le « Fonds des amis de la FPRA » sera retenu par la FRB pour les frais de gestion du fonds.
- ◆

Résultat – charges (page 58)

A part les honoraires du réviseur, il y a très peu de frais généraux.

Résultat – produits (page 59)

Quelques donateurs n'ont pas souhaité recevoir d'attestation fiscale et ont fait leurs dons directement à notre Fondation

Par ailleurs, nous avons reçu 47.000€ de dons sur le « Fonds des Amis de la FPRA » via la FRB, ce qui est en forte progression par rapport à 2019.

L'exercice se termine avec un boni de 152.000€

Perspectives pour l'année 2021

La Fondation a marqué son accord pour une collaboration avec Nicolas Bernard, Véronique van der Plancke et Vincent Letellier, respectivement professeur et avocats/chercheurs à l'Université Saint-Louis, Bruxelles sur le thème de « logement et pauvreté ». C'est l'occasion de faire connaître notre expertise auprès du gouvernement bruxellois.

Nous poursuivons notre réflexion pour l'organisation « d'ateliers » sur le foncier bruxellois et sur d'autres sujets : suite au webinaire organisé par Sohonet avec la SAU sur « Bruxelles et la maîtrise du foncier ». La FPRA a accepté de se pencher sur le problème de la réticence des communes à accueillir des logements sociaux et sur celui des commissions de concertation qui bloquent elles-aussi la création de tels logements. Ce sera un thème à approfondir, de même que la problématique des logements vides.

Le conseil d'administration :

Gabrielle Lefèvre, présidente

Nicole Bivort, secrétaire

Bernard Cassiers, trésorier et délégué à la gestion journalière

Jean Blavier

Brigitte De Wolf – Cambier

Denis Grimberghs

Michel Lemaire

Fondation Pro Rénovassistance - Bilan 2020 : actif

ACTIF												
imput.	Description	2018			2019			2020				
20/28	ACTIFS IMMOBILISES	2.458.693 €			2.501.929 €			3.526.238 €				
22/27	Immobilisations corporelles	2.458.693 €			2.500.929 €			3.465.238 €				
22	Terrains et constructions	2.458.692 €			2.500.928 €			3.465.237 €				
222110	chaussée de Wavre 602	407.000 €			407.000 €			407.000 €				
222115	usufruit chaussée de Wavre 602	- 35.852 €			- 29.764 €			- 23.676 €				
222120	rue de la Prévoyance 5	429.000 €			429.000 €			429.000 €				
222125	usufruit rue de la Prévoyance 5	- 46.383 €			- 38.506 €			- 30.630 €				
222130	chaussée de Bruxelles 54	300.000 €			300.000 €			300.000 €				
222135	usufruit chaussée de Bruxelles 54	- 28.845 €			- 23.947 €			- 19.049 €				
222140	rue Saint Nicolas 16	218.000 €			218.000 €			218.000 €				
222145	usufruit rue Saint Nicolas 16	- 18.804 €			- 15.611 €			- 12.418 €				
222150	appart. Gloires Nationales 50	144.000 €			144.000 €			144.000 €				
222155	usufruit appart. Gloires Nationales 50	- 31.733 €			- 27.820 €			- 23.908 €				
222160	avenue G. Eekhoud 46	391.000 €			391.000 €			391.000 €				
222165	av G. Eekhoud 46 dans RA : RENO - primes	- 258.362 €			- 242.095 €			- 225.827 €				
222170	rue des Quatre Vents 25-25b (avant renov.)	342.374 €			342.374 €							
222170	rue des Quatre Vents 25-25b : estimation							1.330.000 €				
222175	rue des Quatre Vents dans RA : reno- primes							- 767.269 €				
222180	avenue d'Itterbeek 175-177 (avant renov)	490.559 €			490.559 €							
222180	avenue d'Itterbeek 175-177 : estimation							780.000 €				
222185	avenue d'Itterbeek dans RA : réno-primes							- 443.099 €				
222190	Bonaventure 61 (avant rénovation)	156.738 €			156.738 €			163.338 €				
222190	Bd Brand Whitlock 105 (avant rénovation)							848.774 €				
26	Autres immobilisations corporelles	1 €			1 €			1 €				
261010	rue de la Carrière (donation PAK)	1 €			1 €			1 €				
26	Immobilisations financières	- €			1.000 €			61.000 €				
284010	Parts NEWB				1.000 €			1.000 €				
284020	Parts fondateur coopérative Common Ground							60.000 €				
20/28	ACTIFS CIRCULANTS	471.414 €			818.097 €			265.092 €				
40/41	Créances à un an au plus	5.000 €			5.000 €			6.016 €				
40	Créances commerciales	- €			- €			1.016 €				
400100	fournisseurs débiteurs	- €			- €			1.016 €				
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	362.729 €			7.728 €			196.980 €				
530000	Triodos épargne	362.729 €			7.728 €			196.980 €				
54/58	Valeurs disponibles	103.685 €			805.369 €			62.095 €				
550000	Triodos vue	68.815 €			771.059 €			10.751 €				
553000	Fondation Roi Baudouin	34.870 €			34.310 €			51.344 €				
490/1	Comptes de régularisation	- €			- €			- €				
491000	produits acquis	- €			- €			- €				
	TOTAL DE L'ACTIF	2.930.107 €			3.320.026 €			3.791.330 €				

Fondation Pro Rénovassistance - Bilan 2020 : passif

PASSIF												
imput.	Description	2018			2019			2020				
10/15	CAPITAUX PROPRES	2.395.030 €			2.483.327 €			3.485.478 €				
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	660.030 €			748.327 €			900.328 €				
140000	Résultat reporté exercice actuel	73.634 €			88.297 €			152.001 €				
140100	Résultat reporté exercices précédents	586.396 €			660.030 €			748.327 €				
15	Suside en capital	- €			- €			850.150 €				
151100	reçu du fonds GENERET pour achat BWHL							850.150 €				
20/28	DETTES	535.078 €			836.700 €			305.852 €				
17	Dettes à + 1 an	150.000 €			150.000 €			150.000 €				
174	prêt du fonds Celina Ramos	150.000 €			150.000 €			150.000 €				
42/48	Dettes à un an au plus	385.078 €			686.700 €			155.852 €				
44	Dettes commerciales	- €			- €			134 €				
444000	Factures à recevoir	- €			- €			134 €				
48	Dettes diverses	385.078 €			686.700 €			155.718 €				
489100	Dettes envers RENOVASSISTANCE	- €			450.000 €							
	participation propriétaire Quatre Vents	133.334 €			66.667 €			66.667 €				
	participation propriétaire Itterbeek 175	250.000 €			166.667 €			83.334 €				
	dettes envers la FRB	1.744 €			3.366 €			5.717 €				
49	Comptes de régularisation	- €			- €			- €				
493	produits à reporter											
	TOTAL DU PASSIF	2.930.107 €			3.320.026 €			3.791.330 €				

Fondation Pro Rénovassistance -Résultat 2020 charges

Charges					
Imput.	Description	2019	Budget 2020	2020	Budget 2021
61	Frais généraux	3.619 €	3.805 €	3.772 €	3.905 €
610	Bâtiments	0 €	0 €	0 €	0 €
610210	travaux à charge du nu-propriétaire	0 €	0 €	0 €	0 €
610400	précompte immobilier	0 €	0 €	0 €	0 €
612	Consommations, fournitures	52 €	205 €	171 €	205 €
612100	poste	0 €	0 €	0 €	0 €
612120	internet	52 €	55 €	52 €	55 €
612200	fournitures de bureau		100 €		100 €
612210	imprimés et photocopies		50 €		50 €
612300	logiciels et informatique			120 €	
613	Honoraires, services	3.567 €	3.600 €	3.584 €	3.700 €
613100	commissaire	2.662 €	2.700 €	2.692 €	2.700 €
613200	avocats et experts				
613500	cotisations	700 €	700 €	625 €	700 €
613600	publications légales	205 €	200 €	267 €	300 €
613700	participation à des colloques				
614	Publicité, notoriété	0 €	0 €	17 €	0 €
614100	matériel publicitaire		0 €	0 €	0 €
614200	événement colloque		0 €	17 €	0 €
617	personnel occasionnel				
64	Autres charges	2.000 €	0 €	0 €	0 €
640	Taxes	0 €	0 €	0 €	0 €
640020	taxe régionale		0 €	0 €	0 €
640300	droit d'enregistrement		0 €	0 €	0 €
641	Moins-values	0 €	0 €	0 €	0 €
641100	Prise en cpte usufruits RA-asbl		0 €	0 €	0 €
643	Dons à d'autres	2.000 €	0 €	0 €	0 €
643100	Dons à RENOVASSISTANCE		0 €	0 €	0 €
	Dons à diverses associations	2.000 €	0 €	0 €	0 €
65	Frais financiers	1.669 €	1.550 €	2.431 €	1.550 €
650000	Inntérêts à payer				
650110	frais de mandat hypothécaire				
657000	frais bancaires	47 €	50 €	79 €	50 €
657110	gestion dons par extérieur	1.622 €	1.500 €	2.352 €	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	7.288 €	5.355 €	6.203 €	5.455 €

Fondation Pro Rénovassistance Résultat 2020 : produits

PRODUITS					
Imput.	Description	2019	Budget 2020	2020	Budget 2021
70	Chiffre d'affaires	4 €	4 €	5 €	5 €
	loyers	4 €	4 €	5 €	5 €
73	Dons, legs et subsides	53.345 €	30.000 €	49.264 €	30.000 €
732	dons	53.345 €	30.000 €	49.264 €	30.000 €
732100	dons directs à FPRA	20.905 €	0 €	2.230 €	0 €
732200	dons via la FRB	32.440 €	30.000 €	47.034 €	30.000 €
734	Legs	0 €	0 €	0 €	0 €
734100	legs en duo ou autre legs		0 €	0 €	0 €
736	Subsides	0 €	0 €	0 €	0 €
736100	subside Région Bruxelles C.		0 €	0 €	0 €
74	Autres produits	42.235 €	42.235 €	108.935 €	42.235 €
741111	plus-value selon estimation provisoire			66.700 €	0 €
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)				
	TOTAL des produits	95.584 €	72.239 €	158.204 €	72.240 €

	Produits - charges	88.297 €	66.884 €	152.001 €	66.785 €
--	---------------------------	-----------------	-----------------	------------------	-----------------



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)