



RENOVASSISTANCE ASBL



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

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	3
Mot du Président	4
Woordje van de Voorzitter	5
3 Inaugurations dont 2 de Projets déjà loués n 2021	6
Nous devrions boucler 7 Chantiers en 2023	9
Le Dernier Chantier sera pour 2024	16
Urgence d'une Meilleure Performance Énergétique	17
Une Prospection plus Encouragante	19
Une « Mise Au Vert » de Nos Conseils d'Administration	22
Gestion Locative Confiée à Logement Pour Tous	25
Comptes Annuels	28
Relations Extérieures	32
Questions Institutionnelles	34
Liste des Annexes	39
Logements Réalisés Au 31/12/2022	40
Logements en Projet Au 31/12/2022	41
Description des Immeubles Rénovés depuis la Constitution de l'asbl	41
Caractéristiques Chiffrées des Projets Réalisés et en Cours	44
Renovassistance - Bilan 2022 : Actif	46
Renovassistance - Bilan 2022 : Passif	47
Renovassistance - Résultat 2022 et Budget 2023 : Charges	48
Renovassistance - Résultat 2022 et Budget 2023 : Produits	49
Règles d'Évaluation Comptable	50
Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale	53
Rapport 2022 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE	56
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2022 : Actif	62
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2022 : Passif	63
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Résultat 2022 : Charges	64
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Résultat 2022 : Produits	65

Mot du président

2022... Une année dense !

Outre nos dix réunions du conseil d'administration, dont les ordres du jour très nourris font toujours, au minimum, une quinzaine de pages, et la gestion de tous nos chantiers et l'administration quotidienne, 2022 fut marquée par quatre événements importants :

- Le 28 avril, nous avons enfin pu inaugurer le projet Quatre-Vents 25, lors d'une belle fête tout ensoleillée. Les 6 appartements étaient occupés depuis début 2021, mais le covid nous imposa à plusieurs reprises de reporter cet événement. Ce fut un moment de bonheur de percevoir la joie qu'eurent les occupants d'accueillir le couple princier et la bourgmestre dans leurs appartements.
- Le 25 mai, nous avons invité le bourgmestre d'Anderlecht et ses échevines des propriétés communales et de la rénovation urbaine à visiter le projet Itterbeek 175-177. Ici aussi, les occupants des 4 appartements habitaient les lieux depuis février 2021. Cette visite fut l'occasion d'échanges très intéressants entre nos locataires, les édiles communaux, et RENOVASSISTANCE.
- Le 16 juin, La Princesse Claire, le Prince Laurent, la bourgmestre de Schaerbeek et son échevin du Logement rehaussaient de leur présence l'inauguration du projet Dailly 134, avant l'entrée des locataires dans les 3 appartements que nous y avons aménagés.
- Le 29 septembre, les conseils d'administration de RENOVASSISTANCE, de Logement pour tous et de la FONDATION PRO RENOVASSISTANCE ont uni leurs réflexions sur l'avenir de nos asbl, lors d'une journée de mise au vert qui fut riche en échanges et en décisions.

Ces 4 événements sont relatés plus loin dans ce rapport ; je n'en dirai donc pas plus ici.

Mais je voudrais une fois de plus remercier tous ceux qui nous ont soutenu encore en 2022, et tous les administrateurs et bénévoles de nos asbl, qui font un boulot fantastique.

Je voudrais remercier plus particulièrement nos prêteurs qui ont compris les difficultés dans lesquelles nous mettaient l'inflation record de 2022, et le manque de vision à long terme qui résultait du renouvellement pour un an seulement de beaucoup de nos prêts. En acceptant pour la grande majorité les nouvelles conditions de prêt que nous leur avons proposées, ils nous ont permis d'entrevoir l'avenir avec beaucoup plus de sérénité et de dynamisme pour nous lancer dans de nouveaux projets.

Philippe Cuylits,
Président

Woordje van de voorzitter

2022... Een druk jaar!

Naast alle tien vergaderingen van de Raad van Bestuur, waarvan de zeer gevulde dagordes die doorgaans minstens vijftien pagina's tellen, naast het beheer van al onze projecten en de dagelijkse administratie, stond 2022 in het teken van vier belangrijke gebeurtenissen:

- Op 28 april konden we eindelijk het Vierwinden- 25 project inhuldigen, tijdens een prachtig zonovergoten feest. De 6 woningen waren sinds begin 2021 bezet, maar covid dwong ons steeds weer om het evenement uit te stellen. Het was een waar geluk om de vreugde te ervaren die de bewoners hadden toen ze het prinselijke paar en de burgemeester hun woningen lieten zien.
- Op 25 mei nodigden we de burgemeester van Anderlecht en zijn schepenen van gemeenteeigendommen en stadsvernieuwing uit om het project Itterbeek 175-177 te bezoeken. Ook hier waren de 4 appartementen van het gebouw al sinds februari 2021 bewoond. Dit bezoek was de kans voor ons en onze huurders interessante gedachten te wisselen met de gemeenteraadsleden.
- - Op 16 juni versterkten prinses Claire, prins Laurent, de burgemeester van Schaarbeek en de schepenen van Woonbeleid met hun aanwezigheid de inhuldiging van het Dailly 134-project, vóór de intrede van de huurders in de 3 woningen die we daar hebben verbouwd.
- - Op 29 september hebben de bestuursleden van RENOVASSISTANCE, Ieder Zijn woning en de STICHTING PRO RENOVASSISTANCE hun reflecties op de toekomst van onze vzw's uiteengezet tijdens een studiedag die rijk was aan uitwisselingen en beslissingen.

-

Deze 4 gebeurtenissen worden verderop in dit rapport nader beschreven en ik hoef hier niet verder uit te weiden.

Ik wil echter nogmaals allen bedanken die ons in 2022 opnieuw hebben gesteund, en alle bestuurders en vrijwilligers van onze vzw's, die puik werk leverden.

En ik wil in het bijzonder onze kredietverstrekkers bedanken die begrip toonden voor de moeilijkheden naar aanleiding van de recordinflatie van 2022, en het gebrek aan langetermijnvisie als gevolg van de verlenging voor slechts één jaar van veel van onze leningen. Dankzij het accepteren door de overgrote meerderheid van de nieuwe voorgestelde leningsvoorwaarden, kunnen we met een rustiger gemoed en een grotere dynamiek naar de toekomst kijken om nieuwe projecten aan te nemen.

Philippe Cuylits,

Voorzitter

3 inaugurations dont 2 de projets déjà loués en 2021

Ces événements sont autant d'occasion de remercier tous les intervenants (propriétaires, locataires, architectes, entrepreneurs, AIS, ...) et de montrer la concrétisation d'un projet aux prêteurs ainsi qu'aux asbl et décideurs politiques œuvrant dans le même esprit que l'association. Une inauguration est souvent un terreau fertile à l'éclosion de futurs projets. Pandémie oblige, nous avons été obligés de reporter à plusieurs reprises l'inauguration de deux acquisitions importantes de la Fondation mais nous avons pu rattraper notre retard au premier semestre 2022.

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

Une inauguration exceptionnelle de ce bien acquis par la Fondation et devenu un habitat intergénérationnel exemplaire et ouvert sur son quartier



Ce projet a mobilisé nos énergies pendant près de 6 ans et détient avec le 175 avenue d'Itterbeek le record de la durée de gestation. En effet, c'est en août 2015 que nous remportons l'appel d'offres lancé par la commune propriétaire pour la vente de ces 2 maisons mitoyennes à convertir en logements et ce ne sera qu'en **février 2021 qu'y entreront les locataires**. Entre les deux, nous avons quasiment accumulé tous les contretemps possibles : une analyse d'une éventuelle pollution du sol, la détection d'amiante et de méréule, une charpente à renforcer et pour finir, la crise sanitaire.

L'aménagement en **6 unités** comporte au rez **un studio et un appartement de 1 chambre** et aux deux étages, **deux 2 chambres** ainsi que **deux 4 chambres**, complétés par une **salle communautaire** et un **jardin collectif** à la disposition des habitants de l'immeuble et du quartier.



C'est donc le **28 avril** que nous avons pu accueillir notre présidente d'honneur, la Princesse Claire et le Prince Laurent, la bourgmestre Madame Catherine Moureaux et les nombreux invités dans le jardin ensoleillé et la salle communautaire décorée de peintures de Bruxelles vendues au profit de notre association. Nous avons pu compter sur la participation et les témoignages enthousiastes des locataires très impliqués dans une cohabitation négociée et créative. Ils ont tenu à accueillir dans leurs intérieurs le couple princier. Les deux asbl associées au projet ont également présenté leurs réalisations : **La Rue** qui a mis en oeuvre le jardin potager ouvert au quartier et **Convivial** qui a apporté dans l'immeuble une dimension de bien-vivre ensemble et de partage intergénérationnel. Enfin, n'oublions pas l'artiste qui a peint et offert la belle fresque multicolore de l'entrée.

Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

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

Pour ce second projet en importance budgétaire, 6 ans s'écouleront entre la première visite en novembre 2014 et l'occupation en mars 2021. La Fondation a achetée cette propriété vouée à la démolition. à la commune d'Anderlecht et l'a confiée à l'asbl par un **bail à rénovation de 21 ans**. Ici également, la commune a dû charger une firme spécialisée de contrôler l'absence de pollution, le terrain figurant à l'inventaire des sols potentiellement pollués. Après de longues tractations avec la commune, nous avons décidé de démolir la maison effondrée à front de rue dont les plans initiaux prévoyaient la rénovation en maison unifamiliale de 5 chambres.



Nous avons dû revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en y créant **un appartement d'une chambre pour une personne à mobilité réduite**. **Des appartements de 2 chambres ont été aménagés, comme prévu, à chacun des 3 étages**. Au total, il a fallu 3 ans pour que le chantier puisse enfin démarrer.

L'inauguration prévue début 2021 a été reculée plusieurs fois jusqu'en **mai 2022**. Seuls le bourgmestre d'Anderlecht et les échevins des propriétés communales et de la rénovation urbaine y étaient invités. Cette rencontre avec les autorités communales nous a permis de mettre en avant le

partenariat à long terme que nous pouvons développer à leur profit : éliminer les chancres urbains, conserver et rénover leur propre patrimoine en même temps qu'accroître leur offre locative sociale. Comme à Quatre-Vents, ce fut également l'occasion de rencontrer des locataires : au rez-de-chaussée, la personne à mobilité réduite était accompagnée par son assistante sociale et au 2^{ème} étage, nous avons été accueillis dans un appartement magnifiquement tenu par une dame qui sera bientôt assistante sociale, tout en s'occupant seule de ses 3 enfants. Un bel exemple du courage des nombreuses mères accueillies par RENOVASSISTANCE et Logement pour Tous et soutenues par les services sociaux. Le sourire de ces locataires fut notre plus belle récompense



Avenue Dailly 134 à Schaerbeek

Seule inauguration sur les 3 prévues en 2022 d'un bien à valeur patrimoniale



Dans cette belle maison bourgeoise de 1908 offrant un agréable jardin, nous avons aménagé **trois logements : deux appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres.**

En plus des aspects sociaux et énergétiques, la rénovation de cette 46^{ème} réalisation a été guidée par la préservation de sa valeur patrimoniale : les sgraffites sous la corniche ont été restaurés, les chassis ont été remplacés en respectant leur aspect d'origine et le plafond ouvragé du rez-de-chaussée a été préservé.

Après un chantier sans problème si ce n'est quelques semaines d'arrêt dû au Covid et des retards dans les approvisionnements, nous avons inauguré **le 16 juin** une des 2 propriétés communales confiées à l'asbl par un **bail à rénovation de 34 ans**. Et comme à Quatre-Vents, nous avons pu compter sur la présence de la Princesse Claire et du Prince Laurent ainsi que de la bourgemesre, Madame Cécile Jodogne

Coût total : **720.000 €**



Nous devrions boucler 7 chantiers en 2023

Nous avons annoncé dans notre rapport de l'année dernière que 3 projets devraient être inaugurés en 2022 et 6 autres en 2023. En fait, il n'y a eu que le chantier de Dailly terminé en 2022, ceux de Bonaventure et de Josaphat étant reportés en 2023, report qui vaudra également pour Brand Whitlock décalé en 2024. Au total, nous devrions donc terminer pas moins de 7 projets l'année prochaine, bien entendu sauf imprévus qui ont une malencontreuse tendance à se généraliser.

Rue Bonaventure 61 à Jette.

Une asbl, qui termine ses activités, a permis à la Fondation d'acquérir son 9^{ème} bien

L'asbl La Thébaïde - en voie de dissolution - a vendu cette maison à un très bon prix à la Fondation à condition d'y maintenir une occupation sociale pendant **30 ans qui est aussi la durée du bail à rénovation** avec notre asbl. Cet achat a été facilité par un prêt de la Fondation Celina Ramos de 150.000 € sur 10 ans.



Pour cette grande maison mitoyenne de 1923 dans le quartier de Dieleghem à Jette et disposant d'un jardin bien orienté, nous avons obtenu un permis autorisant sa division en 3 logements. Toutefois, nous avons dû, à deux reprises, compléter notre demande par des plans modificatifs qui ont abouti à la suppression d'une chambre dans chaque logement et au repositionnement de l'escalier. Au bout de 14 mois, l'aménagement final autorisé a permis d'aménager **un duplex de 2 chambres avec bureau** aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage, **un studio** au 2^{ème} étage et **un second duplex de 2 chambres** aux 3^{ème} et combles.

Ce n'est donc qu'à l'été 2020 que nous avons pu lancer l'appel d'offres. Cet été-là, les entreprises étaient à l'arrêt à cause du COVID et des congés. La collecte d'au moins 3 offres a dès lors été difficile. A l'ouverture du chantier en mai 2021, nous constatons, en retirant les faux plafonds, que les planchers existants sont trop faibles et qu'il faut doubler les gîtes. A l'automne, la fermeture de la rue pour travaux pendant 2 mois ralentira l'accès à la maison et la livraison des matériaux. Ce chantier de 20 mois au lieu de 12 en moyenne, vient de s'achever en **janvier 2023** pour être inauguré le 16 février et n'attend plus que l'entrée des locataires en mars.

Une particularité : en façade à rue 3 nichoirs pour martinets ont été aménagés dans la corniche.

Coût total : **642.000 €**

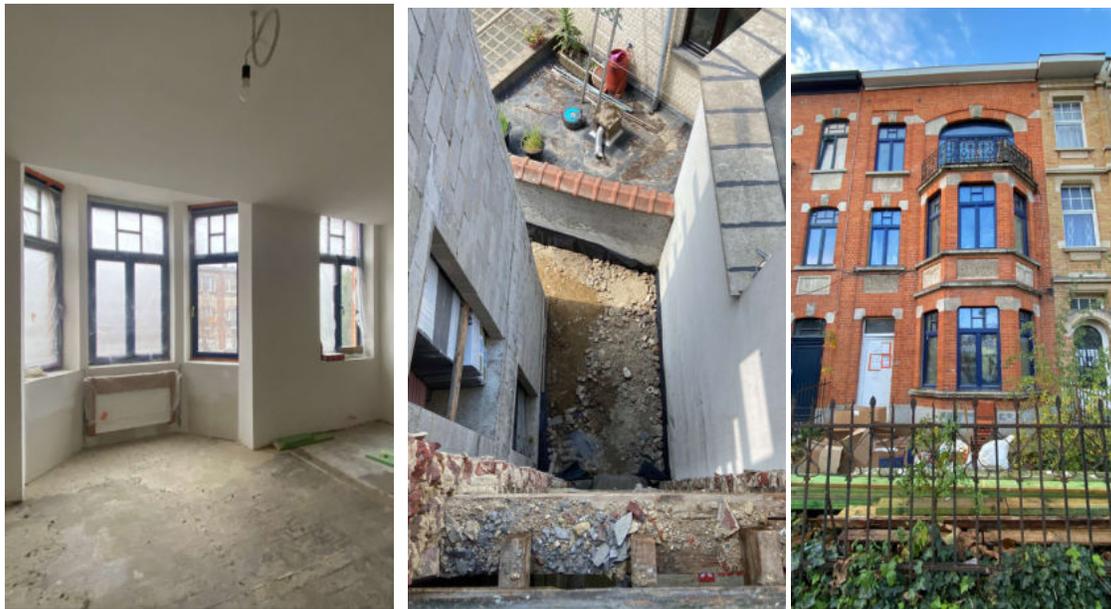
Avenue Georges Eekhoud 48 à Schaerbeek

Quatrième projet avec la même propriétaire

Six mois séparent notre visite en novembre 2018 de la signature en avril 2019 d'un **bail de rénovation réduit à 22 ans** grâce à la participation financière de la propriétaire.

Elle nous connaît bien pour nous avoir déjà confié en 2013 la maison jumelle sise au numéro 46. Nous reprenons donc l'architecte qui avait déjà mené cette rénovation et conservons la division actuelle en 3 logements : **deux appartements d'une chambre** et aux 3^{ème} et combles, **un duplex de 3 chambres**.

Cependant, cette rénovation va s'avérer plus complexe à cause de la démolition-reconstruction de toute l'aile arrière qui présente des problèmes de stabilité. L'avant-projet demandera de multiples remaniements pour optimiser l'aménagement du duplex et repenser l'éclairage des pièces de l'annexe arrière en tenant compte de la proximité des maisons voisines.



Le permis a été obtenu en 10 mois en septembre 2020 et lors du choix du soumissionnaire en février 2021, nous avons retenu parmi les 4 offres, celle d'un entrepreneur avec lequel nous n'avions pas encore travaillé mais qui avait d'excellentes références. Commence alors la saga de la prime à la rénovation : la demande introduite en juin est déclarée incomplète en août, réintroduite en octobre. En décembre, le décompte des primes n'arrive que pour 2 logements sur les 3 et de plus est calculé sur des montants de travaux arbitrairement diminués et n'incluant pas les frais d'architecte.

Comme Urban Brussels lance en janvier 2022 son nouveau système de primes Renolution, nous décidons d'abandonner l'ancienne procédure pour nous concentrer sur l'expulsion des squatteurs qui occupaient les lieux. Obtenue en Justice de Paix fin janvier 2022, il faudra attendre 2 mois pour qu'elle soit exécutée à cause des délais du greffe puis de la police. Dans la semaine qui suivait, l'entrepreneur commençait le chantier dont l'avancement progressera rapidement et sans mauvaises surprises. Il l'aura ainsi terminé **pour notre AG d'avril 2023** et donc endéans les 12 mois, comme c'était la norme avant cette crise.

Coût total estimé : **528.000 €**.

Rue Josaphat 312 à Schaerbeek

Chantier difficile d'un bien fortement endommagé par une précédente rénovation

C'est en mars 2015 que nous avons visité, en même temps que le 134 av. Dailly, cette autre propriété communale à l'abandon. Elle cumulait plusieurs handicaps : étroitesse, mauvais état et début de rénovation catastrophique, exigeant une pré-étude de faisabilité par un architecte. Ce ne sera qu'à l'issue d'un appel à projet pour un bail de rénovation lancé par la commune fin 2016 que les discussions reprendront pour aboutir à un accord validé par le collège échevinal, nous permettant de mener à bien une pré-étude.

Notre projet de créer **un appartement duplex de 2 chambres** aux demi sous-sol et bel-étage, **un studio** au 1^{er} étage et **un second duplex de 2 chambres** aux 2^{ème} et 3^{ème} étages a été approuvé par le conseil communal en juin 2018 et le **bail à rénovation de 35 ans** signé en septembre en même temps que Dailly. Pour une fois, la procédure du permis d'urbanisme délivré en janvier 2020, s'est déroulée sans problème et dans les temps et l'entreprise soumissionnaire fut désignée en juillet. Mais c'est la promesse de prime à la rénovation qui se fera attendre pendant 6 mois. Elle n'est arrivée qu'en mars 2021.



Nous n'étions pourtant pas au bout de nos peines car les quarantaines sanitaires du personnel vont se cumuler aux problèmes techniques : enlèvement des débris du jardin plus important que prévu, mitoyens à étançonner lors de la démolition de la façade arrière; niveau des égouts à rue trop haut, terrain tellement humide que les Fondations se remplissent continuellement d'eau, nécessitant un cuvelage puis une isolation de la cave. Ensuite, ce sera l'attente du raccordement électrique qui paralysera la poursuite du chantier suivi par les problèmes de santé de l'entrepreneur qui voudra terminer en priorité d'autres chantiers encore plus en retard. En finale, l'inauguration prévue l'an dernier pour mai 2022 sera reculée d'un an au moins vers **juin 2023**.

Coût total estimé : **717.000 €**

Chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek

Délais et budget largement dépassés pour un bien très enclavé

En mai 2016, 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 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 mais pour effectuer les relevés de mesures préparatoires aux plans, il a fallu percer le mur qui condamnait l'accès et poser une porte d'entrée provisoire.

En février 2020 les plans ont dû être profondément revus pour supprimer



l'ancienne cage d'escalier, isoler les façades et ajouter un local vélo ainsi qu'une terrasse au 2^{em}. De plus, comme pour nos autres chantiers, la crise sanitaire a rallongé d'au moins 3 mois l'obtention du permis d'urbanisme arrivé en février 2021. Toutefois, l'architecte, débordé, ne put clôturer le cahier de charges que mi-juillet auquel ne répondra finalement qu'une seule entreprise qui sera désignée en novembre 2021. Son devis dépasse de 50 % notre plan financier de mars 2018. En effet, aux compléments de travaux, s'est ajouté



l'augmentation importante du coût des matériaux

. La réouverture de l'électricité pour placer le compteur de chantier et la réservation de l'espace public pour l'échafaudage ont pris encore quelques semaines et c'est fin avril 2022 que l'entrepreneur commence les démolitions.



En pratique, l'installation d'un container en voirie s'avérant impossible, il a fallu tout vider et évacuer sac par sac à charger dans des camionnettes ! Heureusement, la faible surface a permis de se dispenser de l'inventaire de l'amiante et l'architecte a réalisé lui-même l'étude énergétique. En juin,

après l'enlèvement des gravats et débris recouvrant la cour, le bureau-conseil en stabilité a procédé au sondage du sol et comme il était moins bon qu'escompté, il nous a recommandé un renforcement des Fondations. Comme souvent, la rénovation s'apparente à une loterie car il est impossible de prévoir dans la négociation préalable à l'acte toutes les surprises.



Nous pouvons compter, une fois de plus, sur le soutien et la générosité de la Fondation NIF qui a subsidié ce projet à hauteur de 10 % de son coût total. Cela nous permettra de supporter plus facilement l'absence du versement anticipé de la prime à la rénovation. En effet, avec ce chantier, nous allons passer au nouveau système Renolution qui prévoit le paiement de toutes les primes après l'introduction du dossier dans les 12 mois suivant la fin du chantier. Reste à régler avec notre voisin le problème de la servitude de vue depuis la terrasse arrière. Comme l'entrepreneur fait le nécessaire pour que le chantier progresse bien, l'inauguration devrait avoir lieu en **juin 2023**.

Coût total estimé : **592.000 €**.

Lent démarrage des chantiers des 3 immeubles de la S.T.I.B.

Logement Pour Tous nous a mis 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 et les faire gérer ensuite par des AIS conformément à son engagement sociétal. 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 ne 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 à Noël 2019. En mai et juin 2020, toutes les demandes de permis d'urbanisme étaient introduites et à partir de là, chaque projet va tracer son propre chemin.

Rue Jean André De Mot 15 à Etterbeek

En novembre 2020, soit en 6 mois incluant les vacances, nous obtenons le permis pour **3 logements : un duplex de 3 chambres** au 1^{er} étage en utilisant la pièce arrière du rez-de-chaussée comme troisième chambre, **un appartement 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**. En février 2021, l'appel d'offres est lancé et après avoir comparé 4 devis, l'entreprise est désignée en avril à un coût proche de notre plan financier d'octobre 2019. En juin, nous déposons le dossier de l'indispensable demande de prime à la rénovation, déclaré incomplet en août. Après de nombreuses relances, Urban Brussels annonce en novembre que le dossier est débloqué. En janvier, comme il n'y a toujours aucune notification officielle, nous décidons de passer au nouveau système de primes a posteriori et donnons le feu vert à l'entrepreneur.



Avec tous les retards qu'il a accumulés sur d'autres chantiers, il n'a pu commencer celui-ci qu'après l'été 2022 lorsque Sibelga est venu placer les nouveaux compteurs. Les démolitions ont été terminées en octobre mais avaient dû être arrêtées quelques semaines suite à des dégâts causés à l'immeuble voisin, nécessitant le passage d'un expert. De plus, le léger déplacement des baies pour améliorer la luminosité intérieure et l'harmonie de la façade, a demandé la démolition de leurs linteaux en béton et ce travail conséquent non visible au départ, a été facturé en supplément.

Dernière surprise (espérons -le !) : lors d'une visite de la STIB fin décembre, il nous été demandé de ne pas bloquer, lors de la construction des caves, une large fosse à câbles recouverte de plaques métalliques amovibles qui traverse en oblique la surface prévue. Elle est la propriété de ELIA (et pas de la STIB) et doit rester atteignable en cas de problème, ce qui complique fortement le cloisonnement de cet espace. Une rencontre est prévue pour savoir comment cloisonner celui-ci dans le respect des normes de sécurité. La fin des travaux est prévue vers **octobre 2023**.

Coût total estimé : **573.000 €**

Rue d'Anethan 42-44 à Schaerbeek

Ce logement de fonction sera 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 de droite donnera accès à un **local commun pour les vélos**.

Comme pour De Mot, nous obtenons le permis début décembre 2020 mais il faudra 6 mois pour que l'architecte finalise le cahier des charges. Il sera envoyé à 5 sociétés dont 2 contactées pour la première fois sans succès, leurs devis étant 20% au-dessus de celui de l'entrepreneur désigné en novembre 2021. Le dossier de prime est déposé en octobre 2021 encore dans l'ancienne procédure mais nous est renvoyé avec un accusé de réception de dossier incomplet car il manque encore des plans, des photos et des documents cadastraux que Logement pour Tous renvoie en février.

La promesse arrive fin mars 2022 mais vu son montant trop peu élevé et le refus de la prime façade, nous informons Urban Brussels en juin que nous passons au système Renolution. Le chantier commence fin août mais un mois plus tard, l'entrepreneur nous avertit qu'il n'a pas l'agrément pour procéder au désamiantage plus conséquent qu'estimé initialement. Deux firmes spécialisées remettent offre pour ce travail qui sera exécuté fin novembre après la réception du permis d'environnement.



Les difficultés et lenteurs habituelles pour ouvrir les compteurs d'eau de gaz et d'électricité ont considérablement augmenté ces derniers temps. Nos suiveurs techniques et Logement pour Tous perdent donc beaucoup de temps en relances continues. Cela se complique encore à Anethan par le fait que les arrivées depuis la rue aboutissent dans un couloir où passent les câbles à haute tension de la STIB dont l'accès nous est interdit. Donc, pour tous les raccordements provisoires, il faut demander l'autorisation d'y procéder en un minimum de temps. Pour finir, la difficulté d'obtenir un raccordement électrique sera telle que l'entrepreneur s'alimentera par son propre générateur. Heureusement, cela n'a pas ralenti la bonne progression du chantier qui devrait finir en **juin 2023** avant les vacances d'été.

Coût total estimé : **460.000 €**.

Rue de la Mutualité 55-57 à Forest

Alors que nous avons conservé ici la disposition en **3 chambres de cette maison unifamiliale**, il faudra néanmoins 13 mois pour avoir le permis ! En mai 2020, nous déposons le dossier, puis en octobre les compléments demandés. Fin décembre, le dossier est complet et en janvier, la commission de concertation émet un avis favorable mais demande des compléments sur les couleurs des châssis et sur le système de gestion de l'eau de pluie, problématique vu l'absence d'accès à la cour. Après l'étude de différentes solutions, les compléments demandés sont déclarés bien reçus en avril et le permis est délivré en juin 2021.



Sans l'attendre, nous avons déjà interrogé 5 entreprises en avril et le choix est fait en août dans le respect de notre plan financier. Mi-octobre, la demande de prime est introduite et ici également, il est décidé de ne plus attendre et de passer au nouveau système de primes Renolution instauré en janvier 2022. Malgré notre insistance, l'entrepreneur, débordé ailleurs, ne commence le chantier qu'en mai. A la reprise après les congés, les travaux ont progressé mais doivent s'arrêter en décembre, l'eau ayant été coupée suite à une fuite dans le passage souterrain des câbles de la STIB. Après de laborieuses négociations avec Vivaqua et la STIB, une solution a pu être trouvée pour un nouveau raccordement au réseau de distribution d'eau. La reprise du chantier aura lieu début mars.

Nous avons mis à profit ces retards pour résoudre le problème de l'isolation du pignon de gauche impossible de l'intérieur, l'escalier étant trop près du mitoyen. Mais à l'extérieur, les arbres plantés le long du mur devront être taillés et commence alors la recherche de leur propriétaire car ce mur est mitoyen avec 4 parcelles ! Après plusieurs mois, l'accord avec deux voisins prévoit que l'élagage soit fait par un professionnel et la couleur du crépi soumise à leur approbation. Nous visons maintenant une fin de chantier en octobre ou novembre 2023.

Coût total estimé : **290.000 €**.

Le dernier chantier sera pour 2024

Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert

Un projet ambitieux et un nouveau public-cible pour le 10^{ème} immeuble de la Fondation

En novembre 2019, lors de la mise en vente par la commune d'un hôtel de maître transformé en bureaux, nous avons demandé au **Fonds Generet** son soutien pour acquérir cet immeuble de caractère, destiné à loger des personnes âgées disposant d'une trop petite pension pour se loger décemment sur le marché libre. Comme ce projet rencontrait parfaitement ses objectifs, ce Fonds a **financé entièrement cette acquisition** et notre Fondation signait donc en septembre 2019 l'acte d'achat ainsi que le **bail à rénovation de 30 ans** avec notre asbl qui la rénovera en profondeur.

En juillet 2020, nous avons déposé la demande de permis d'urbanisme au terme d'échanges très positifs avec la commune, facilités par une visite virtuelle détaillée de l'immeuble. Nous projetions de créer **5 studios** sur 3 niveaux destinés à des seniors autonomes désireux de partager des services ou des activités. Au dernier étage et dans les combles, nous avons prévu un **duplex de 3 chambres** et aux sous-sol et rez-de-chaussée, des **locaux collectifs** pour favoriser au maximum la vie commune suivant un mode de gestion encore à préciser.

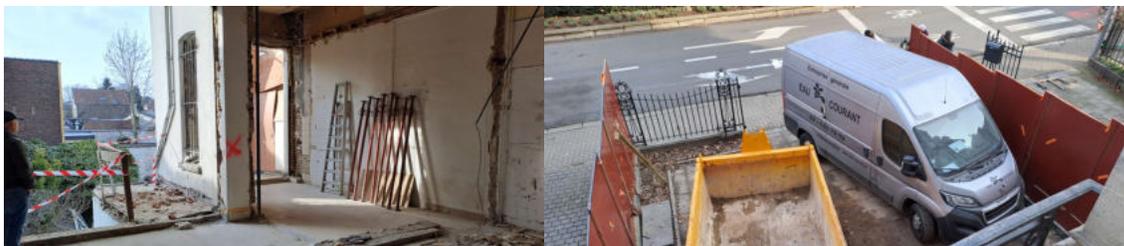
Le tout est complété par un **grand jardin en intérieur d'îlot** accessible par une cour anglaise et un autre plus petit réaménagé en façade à rue. Comme ces studios ne sont pas traversants, une **seconde cage d'escaliers** devra être ajoutée en façade arrière et compte tenu du profil des occupants, un **ascenseur** sera intégré au cœur de l'immeuble. Enfin, une attention particulière sera portée à la **préservation de la façade** : elle sera nettoyée et ses 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 ayant remis un avis favorable fin décembre 2020, le permis a suivi en mars 2021. Deux entreprises seulement, ont répondu à l'appel d'offres envoyé en juillet mais, vu l'importance du budget, supérieur au million, nous leur avons demandé davantage d'informations sur plusieurs postes de leurs devis afin qu'ils soient parfaitement comparables. C'est en janvier 2022 que nous avons finalisé le choix de l'entreprise et comme elle a déjà plusieurs autres chantiers en cours pour nous, elle ne pourra commencer qu'après les vacances d'été 2022.

Evidemment, cet immeuble ne pouvait pas rester inoccupé pour éviter, entre autres, d'être squatté. Son gardiennage a donc été assuré par «notre» groupe d'Afghans de mars 2021 à septembre 2022. Comme nous n'avions pas d'autres immeubles inoccupés à leur proposer malgré nos recherches tous azimuts, nous avons dû mettre fin à leur hébergement successif dans 5 immeubles en 7 ans.

Leur départ était nécessaire pour que l'entreprise spécialisée en désamiantage puisse exécuter cette première phase des travaux préalable à toute démolition. L'entrepreneur général lui a succédé début janvier et, vu l'importance des travaux, il faut tabler sur une durée de 18 mois avant que **l'immeuble ne soit habitable, c'est-à-dire à l'été 2024.**



Dès le départ du projet, nous nous sommes souciés de favoriser une vie communautaire en offrant un cadre de rencontres dans des espaces intérieurs et extérieurs aménagés en ce sens.

Mais les murs seuls ne suffisent pas : il faut aussi des animateurs. Leur recherche est une mission que nous avons confiée à Logement pour Tous qui, avec succès, a multiplié les contacts avec de très nombreuses associations de tous les horizons possibles. Au final, nous sommes sur le point de conclure une convention d'accompagnement social collectif avec une association spécifiquement orientée vers les seniors. Elle a trouvé que notre projet présentait de nombreux points positifs pour réussir cet accompagnement. Par ailleurs, nous avons également un bon contact avec le CPAS de la commune qui assurerait la sélection des habitants, se basant sur sa longue expérience d'habitats groupés avec des personnes vieillissantes. Nous avons soumis ces propositions au Fond Generet qui les a soutenues sans réserve. Au terme de cette recherche, nous allons modifier légèrement les plans **en remplaçant le duplex du 3^{ème} étage par un sixième studio**. Il faut en effet abandonner l'idée initiale de trouver un profil d'animateur dans la population candidate au logement social pour lui préférer une place supplémentaire destinée à notre public cible.

Coût total estimé : **1.430.000 €**.

Urgence d'une meilleure performance énergétique

Commencer par celle de nos logements insuffisamment isolés

Depuis plusieurs années, la PEB (*performance énergétique des bâtiments*) de nos projets est étudiée dès leur démarrage par un consultant spécialisé qui émet toutes les recommandations techniques à suivre par l'architecte lors de la constitution de notre dossier de permis d'urbanisme. Mais ce n'est qu'en fin de chantier que Logement pour Tous demande la certification obligatoire pour toute mise en location qui doit légalement être communiquée au candidat locataire.

Or la Région bruxelloise vient de limiter l'indexation du loyer à 50 % pour la classe E de la PEB et même de la bloquer pour les 2 classes les plus basses F et G. En outre, elle est occupée à préparer des réglementations pour inciter ou obliger les propriétaires dont le logement est en-dessous de la classe C à entreprendre les travaux pour y arriver progressivement. Ces réglementations concerneront d'abord les habitations les plus mal classées.

Nous avons donc demandé à Logement pour Tous la situation de nos 126 biens occupés. En retirant les quelques lots qui ne sont pas des logements et ceux encore à certifier car loués avant l'obligation, les 85 logements contrôlés se répartissent à raison de 3 en classe B, 40 en C, 27 en D, 10 en E et 5 en F & G . Pour les moins biens classés, nous allons rapidement faire réaliser un audit énergétique pour chiffrer les travaux à entreprendre en commençant par les biens qui sont la propriété de la Fondation.

Equiper un maximum de nos immeubles avec des panneaux photovoltaïques

Nous avons poursuivi notre programme d'installations partout où c'était possible techniquement (exposition et surface suffisantes) et juridiquement (droits réels sur l'entièreté de l'immeuble et accord du propriétaire). Cela avait permis d'équiper déjà 7 immeubles, fin 2021 avec plus de 10 panneaux en moyenne, soit au total 73 panneaux photovoltaïques et 16 onduleurs, pour une puissance totale de 24,09 kWc.

En 2022, nous avons changé de fournisseur - toujours en tiers investisseur – pour prendre celui choisi par Logement pour Tous suite à leur étude de marché pour leur propre parc immobilier. Pour 2022 et jusqu'à février 2023, cette seconde société a équipé 15 de nos immeubles, totalisant 193 panneaux (plus de 12 en moyenne) pour une puissance totale de 71,41 kWc.

Les sociétés installatrices, qui se rémunèrent via les certificats verts, restent propriétaires des panneaux - garantis 25 ans - pendant une période de dix ans au terme de laquelle les installations appartiennent alors aux propriétaires des immeubles. Depuis janvier 2023, les conditions octroyées sont moins favorables mais grâce aux conventions souscrites, les installations en cours de réalisation bénéficient encore de celles de 2022. Cet avantage prend fin officiellement le 31 mars 2023.

Les installations photovoltaïques sont actuellement branchées sur le compteur électrique soit des parties communes, soit d'une maison individuelle, soit d'un seul logement dans un immeuble qui en compte plusieurs, les locataires pouvant donc faire des économies soit directement, soit collectivement. La formule de la « communauté d'énergie » qui est un système technique et juridique permettant de partager entre voisins une production électrique locale, se met progressivement en place et nous espérons pouvoir en faire bénéficier l'ensemble de nos locataires et améliorer sensiblement l'autoconsommation. Mais, parmi les différentes formules existantes, le challenge sera de choisir la plus rentable et la plus facile à gérer.



Une prospection plus encourageante

En 2022, 66% des contacts et 100 % des projets viennent des communes

Par rapport à l'année dernière, notre nombre de visites n'est pas en augmentation puisque nous n'avons vu que 4 immeubles contre 5. Mais cette fois avec plus d'issues positives puisque la commune d'Evere nous a confié la rénovation d'une maison unifamiliale et que celle d'Anderlecht nous en propose 2 autres au terme d'échanges prometteurs.

La moitié de nos 4 visites se matérialise en projets

* Un **groupe scolaire** pour lequel nous avons déjà rénové plusieurs maisons à front de rue, nous a contacté en 2021 pour nous en proposer une 4^{ème} dont la visite a eu lieu en mars 2022. Nous avons présenté un projet de division en 3 logements et, vu le caractère pérenne de l'institution, avons accepté de passer à 40 ans au lieu de 30 la durée du bail pour ne limiter qu'à 6% leur participation financière au coût des travaux.

En juin, ils nous ont demandé une simulation pour 2 logements mais la diminution des loyers perçus et l'augmentation des coûts des chantiers ont fait grimper leur contribution à 20%. Le pouvoir organisateur de l'école devait, ensuite, en référer au gestionnaire immobilier des écoles de l'archevêché mais à ce jour, nous sommes **sans nouvelle sur l'avancement** de ce projet. De plus, se pose pour eux le problème de reloger la famille très nombreuse qui loue cette maison depuis 34 ans.

* En mars, une fabrique d'église nous a fait visiter **leur cure paroissiale inoccupée depuis 15 ans**. Cette grande maison qui est une propriété communale, a été bâtie sur la partie à front de rue d'un terrain appartenant à la paroisse qui a toutefois gardé toute la partie arrière comme jardin attenant. La surface bâtie de 350 m² pouvait être divisée en 3 logements mais l'isolation de la toiture et des 4 façades - probablement par l'intérieur vu le style d'inspiration Art Déco - pesera très lourdement sur le coût de la rénovation. Si la commune en supportait 7%, la durée de la convention pouvait alors respecter notre plafond de 50 ans. C'est ce que nous leur avons communiqué en juillet en ne garantissant ces conditions que pendant 3 mois, vu l'augmentation continue des matériaux et des salaires. En février 2023, la commune nous a annoncé **ne pas vouloir prendre le risque de concéder un droit d'emphytéose** devant l'imbricatio juridique sur le partage exact des droits de propriété entre elle et la fabrique d'église.

* En mai, **la commune d'Evere** nous a consulté sur la possibilité de rééditer la même opération que celle menée ensemble en 2009 pour la rénovation d'une maison unifamiliale au **19 rue Stuckens** mais **cette fois pour le 111 de la même rue**. Rénovée il y a plus de 20 ans, elle est assez défraîchie mais en bon état fonctionnel. Plutôt que de se contenter d'une simple remise en état, la commune a accepté notre proposition de la rénover en profondeur avec une remise à niveau de sa performance énergétique. L'ayant visitée pendant les congés d'été, nous avons fait une proposition en octobre, acceptée en novembre par le collège des bourgmestre et échevins.

Initialement, la commune ne souhaitait pas de travaux demandant un permis d'urbanisme mais si nous devons modifier la grande verrière à l'arrière visible depuis la rue, il faudra introduire une demande qui pourrait être faite en cours de chantier. En décembre, le projet de bail et la convention de subsidiation ont été mis au point avec le service juridique et approuvé lors du conseil communal de février 2023.

Douze mois seulement se sont écoulés entre le premier contact et la passation de l'acte, une performance que nous avons presque oubliée !

* Nous avons signalé en début de rapport que le **175-177 avenue d'Itterbeek à Anderlecht** n'avait pas fait l'objet d'une inauguration comme nous en avons l'habitude. Nous avons préféré en faire le thème d'une rencontre restreinte avec le **bourgmestre et les échevins de la commune**.

Fin juin, un mois après cette rencontre, l'échevine des propriétés communales nous convie à une réunion et nous transmet une liste de biens vides pour lesquels une convention pourrait être passée, soit avec Logement pour Tous pour une gestion locative, soit avec nous via un bail à rénovation s'ils nécessitent des travaux importants. **Fin août**, un de nos administrateurs a visité 4 biens avec Logement pour Tous qui fait offre de les gérer mais, après analyse, l'un d'entre eux situé au **9 rue Odon** demandait des travaux trop importants et son dossier nous a alors été transmis. **En janvier 2023**, nous avons eu l'occasion d'y effectuer notre traditionnelle **visite groupée**. Quelques semaines plus tard, la commune nous proposait de rénover également la maison jumelle sise au **n°7**.

Le secteur public est devenu notre premier axe de prospection

* Une des raisons de notre attachement à inaugurer nos projets est de favoriser la rencontre avec des candidats potentiels. L'architecte du projet de l'avenue Dailly avait invité la **responsable de la maintenance du parc immobilier d'une autre commune**. Impressionnée par la qualité de notre travail, elle avait pensé à nous pour la rénovation de plusieurs logements en fin de bail.

Au terme de 2 réunions de travail en août et en octobre, il s'est confirmé que **deux de nos principes de base n'étaient pas compatibles avec les exigences de la commune** :

- le choix des locataires dans l'ordre de la liste des candidats validés par l'agence immobilière sociale et pas sur base d'avis et de recommandations des fonctionnaires ou édiles communaux ;
- la prise en charge de la gestion des compteurs et des primes par l' AIS qui ne pouvait pas être assuré par celle de la commune à l'effectif très réduit.

* En 2021, **L'asbl La Rue** nous avait sollicité pour une collaboration dans le projet **Rénovation R+ du contrat de quartier durable « Les Etangs Noirs » à Molenbeek**. Il s'agit généralement de propriétaires-occupants et de rénovation moins lourde, ce qui ne cadre pas tout à fait avec notre approche. Ce dossier a mis beaucoup de temps pour progresser et ce n'est qu'à la fin de l'année qu'une **convention a été signée entre les asbl et la Région dans laquelle nous sommes partenaires**, nous donnant droit à une subvention si La Rue nous propose un projet réalisable.

* Comme le montrent tous les contacts ci-dessus, **un des axes majeurs de notre prospection actuelle est le secteur public ou assimilé** avec lequel nous avons déjà mené de nombreux projets. Notre succès avec la S.T.I.B. nous a incité à rencontrer d'autres acteurs semblables :

- SIBELGA nous a répondu négativement ;
- BPost n'a pas d'immeubles vides car ils sont généralement locataires de leurs agences ;
- Proximus a un grand patrimoine immobilier géré par une filiale spécialisée mais qui doit respecter le principe de ne pas mélanger « technique » et « logement » dans un même bâtiment. Ceux qu'ils n'occupent pas, sont valorisés sur le marché.
- Infrabel a acheté au fil du temps près de 28 maisons rue du Progrès en vue de les démolir pour l'agrandissement du site du TGV. Depuis 10 ans, ils attendent le permis d'urbanisme et la situation ne se débloquera pas avant 10 ou 15 ans au mieux. Certaines maisons sont en gestion directe par des

AIS et d'autres en occupation précaire, mais l'incertitude concernant la durée d'amortissement possible pour des travaux de rénovation empêche la concrétisation de projets.

En finale, un des seuls contacts positifs reste celui d'un de nos administrateurs avec le **SEGEC**, l'organisation coupole de l'enseignement catholique. Il a rencontré des responsables du service des bâtiments et de l'accompagnement des pouvoirs organisateurs pour les questions patrimoniales. Ils ont tous bien compris l'intérêt de collaborer avec nous pour reproduire les expériences positives déjà menées dans la rénovation de 3 biens pour l'Institut Cardinal Mercier à Schaerbeek.

* Pour finir, nous n'aurons eu cette année qu'un seul contact avec des personnes privées. Spontanément, une des héritières d'une belle maison à Anderlecht nous avait fait part de son souhait de la conserver et de la rénover. Le projet n'a pas pu se réaliser car comme dans beaucoup d'indivisions, les attentes de toutes les parties sont souvent divergentes et ici, l'une d'entre elles avait un intérêt bien légitime à vouloir vendre ce bien pour disposer d'un capital, vu son état de santé très précaire.

Les trois contacts restants de l'année dernière n'ont pas abouti

* La coopérative immobilière sociale Fair Ground dont nous sommes membres, nous avait proposé de participer à un **projet immobilier non spéculatif à Saint-Gilles** avec des associations et entreprises d'économie. Un ancien siège social très vaste (7.000 m²) devait être morcelé. Pour deux lots, nous avons fait offre d'achat sur les constructions seulement car pour le terrain et les espaces communs, il fallait souscrire des parts dans une structure faîtière montée par Fair Ground. Comme un des partenaires les plus importants s'est désisté, les promoteurs ont dû redimensionner le financement du projet où interviennent plusieurs sociétés emphytéotes pour la partie vendeuse. **Devant la complexité de ce montage, nous n'avons pas poursuivi les discussions.**

* Une **association d'aide aux réfugiés disposait à Ixelles** d'un immeuble que nous avons visité en décembre 2021. Il leur a été donné en location gratuite pendant 36 ans et les revenus de sa sous-location partielle pouvaient ainsi financer leur action. La partie avant est à usage commercial mais il était possible d'aménager à l'arrière 2 logements pour autant qu'un accès indépendant soit créé. **Diverses raisons ont bloqué ce projet :**

- il a peu de chances de recevoir l'autorisation de l'urbanisme et des pompiers,
- l'alternative la plus favorable du plan financier excède déjà de 8 ans notre maximum
- nous serions en situation de sous-locataire.

* Nous avons approché **la ville de Bruxelles** qui disposait d'un listing des immeubles vides sur son territoire et après avoir été vérifier sur place une soixantaine d'adresses, nous en avons sélectionné **32 auxquelles la ville a adressé un courrier présentant notre action**. En février 2022, la cellule de planification à l'urbanisme nous informe **n'avoir reçu que 3 réponses par mail dont aucune intéressée par notre action**.

Une « mise au vert » de nos conseils d'administration pour actualiser l'ensemble de notre modèle

Un monde en profonde mutation

Tous les 3 ou 4 ans depuis une quinzaine d'années, notre association a pris l'habitude de se réunir toute une journée pour faire le point sur son fonctionnement, ses réalisations, ses objectifs et les moyens pour y parvenir. La précédente « mise au vert » datait de 2018 à un moment où les exigences de bonne gouvernance nous avaient conduits à rédiger notre charte devenue la partie centrale de la brochure éditée pour nos 30 ans. Aujourd'hui, ce sont plusieurs changements profonds et irréversibles de notre environnement qui nous imposent de repenser notre modèle de fonctionnement.

- Le premier changement fondamental pour nous a été la remontée de l'inflation car c'est sur elle que se base la rétribution de nos prêts. Passer tout à coup d'un intérêt inférieur à 2% à un intérêt supérieur à 10 % est devenu intenable d'autant plus que le taux de l'épargne bancaire reste 100 fois moins élevé (0,11 %). Notre financement était donc compromis à très brève échéance.
- Ensuite, les fortes hausses des salaires et de tous les matériaux de construction menacent non seulement la survie de nos partenaires entrepreneurs – et donc des chantiers en cours car nous travaillons avec des devis à prix fixes - mais également l'équilibre budgétaire des futurs projets. En effet, leur amortissement excédera une durée supportable et exigera une participation financière des propriétaires alors que nous ciblons justement ceux qui n'en ont pas la capacité. A cela, s'ajoutent les difficultés d'approvisionnement qui retardent la fin de nos chantiers et réduisent donc la durée de perception des loyers qui servent à amortir le coût des travaux.
- Enfin, c'est à présent la performance énergétique qui est passée en tête des exigences immobilières et particulièrement pour nous, puisque ce sont les ménages les plus démunis qui sont le plus touchés par l'emballement du prix des énergies. Nous serons également amenés à relever le niveau de performance de nos réalisations les plus anciennes par des travaux complémentaires car de nouvelles normes environnementales et urbanistiques vont être applicables aux rénovations complètes, augmentant encore leur coût.

Une large participation et une préparation soignée

Notre journée de réflexion du 29 septembre dans le cadre verdoyant de la Fraternité du Bon Pasteur a été préparée par les nombreuses contributions de nos administrateurs et de plusieurs experts dont nous avons sollicité l'avis. Nous tenons à remercier tout spécialement : notre réviseur Olivier Ronsmans pour les aspects financiers et bilantaires, Dominique Vercruysse pour la bonne gouvernance des asbl et Xavier Mertens pour la gestion de patrimoines immobiliers. Toutes ces informations ont été ensuite collationnées par Denis Grimberghs dans un important document de travail de 20 pages !

Au cours de cette journée qui a rassemblé tous les administrateurs de l'asbl et de la Fondation, rejoints par Bernard Cassiers et Marc Buckens, directeur de Logement pour Tous, les échanges d'idées furent aussi riches que fournis et leur traduction en actions concrètes, à court et moyen terme, demandera encore beaucoup de travail en commission avant d'être entérinées par les 2 conseils.



Des résultats immédiats mais aussi à moyen et long terme

Deux résultats témoignent du formidable soutien de nos prêteurs :

90 % signent l'avenant du nouveau mode de calcul limitant la rétribution de leurs prêts...

Une des premières décisions, concrétisée immédiatement, a été la modification de la rétribution des prêts. En novembre, nous avons adressé à tous nos prêteurs un courrier leur proposant un plafonnement de la rétribution de leurs prêts au taux annuel cumulé de 2%.

Malgré la moins-value que cela représente, 90 % du montant de l'en-cours des prêts est passé à cette nouvelle formule actée par la signature d'un avenant à la convention de prêt initiale. Des 10 % restants, 9 % sont ou seront remboursés et le % restant attendra que le prêt arrive à son terme initial de 5 ans.

... et 50 % acceptent même de reconduire leurs prêts pour 5 ans au lieu d'1 an

Deux experts avaient insisté sur l'intérêt d'avoir une plus grande partie de prêts à long terme pour étaler davantage la charge de leur remboursement et réduire ainsi le déséquilibre entre nos baux à très long terme (> 25 ans) et leur financement à plus de 50 % par des prêts à court terme (< 1an).

Notre lettre annuelle envoyée à tous les prêteurs en janvier 2023 proposait donc à ceux qui étaient en renouvellement tacite annuel de signer un avenant pour des prolongations de 5 ans. Un accord a été obtenu pour 52 % des prêts représentant 47 % de l'en-cours.

Enfin, nous avons remboursé les quelques rares prêteurs qui n'avaient pas accepté de prendre le précompte mobilier à leur charge.

Pour arriver à ces résultats exceptionnels, une intense campagne de négociation a été menée dans laquelle Bernard Cassiers et Michel Lemaire ont joué un rôle prépondérant.

Maintien de plusieurs critères de gestion importants

Nous avons décidé de

- ne pas allonger, pour les futurs projets, la durée maximale de la convention avec le propriétaire déjà suffisamment longue (30 ans avec les acteurs privés et 50 avec les acteurs publics et assimilés) ;
- ne pas demander de prolongation du bail si le coût du chantier explose car ce serait difficile à mettre en œuvre et insécurisant pour le propriétaire ;

- être plus sélectif sur la qualité des immeubles afin de maintenir dans des limites « raisonnables » le coût total de la rénovation ;
- introduire le principe de révision de prix déjà au niveau de l'appel d'offre, pour sécuriser les entreprises et les amener à proposer les prix les plus justes, sans marges protectrices excessives ;
- envisager l'augmentation du volume bâti par le rehaussement d'un étage si c'est techniquement faisable ;
- garder notre politique de privilégier la rénovation et d'exclure la démolition/reconstruction;
- ne pas procéder à des acquisitions immobilières avant le retour d'une visibilité financière suffisante.

Mise en place de 4 groupes de travail

1. Technique

Ce groupe étudiera des alternatives techniques non polluantes et abordables en matière de chauffage et d'isolation.

2. Financier

Cette équipe

- approfondira notre plan financier pluriannuel incluant des crash tests,
- contrôlera que notre financement soit conforme aux règles de la FSMA,
- fixera un ratio entre le patrimoine de la FPRA et les prêts RA à garantir,
- étudiera s'il est nécessaire de plafonner le montant des prêts à leur hauteur actuelle,
- verra si la provision pour l'entretien des rénovations les plus anciennes doit être augmentée ;
- préparera la gestion technique et financière de la Fondation quand elle commencera à retrouver en 2024 la pleine propriété de ses immeubles .

3. Politique

Ce troisième groupe travaillera sur un dossier à présenter aux ministres concernés et demandant un meilleur ciblage de la politique des primes.

La FPRA en serait le moteur en collaboration avec la FEDAIS, SoHoNet, RBDH et d'autres associations pour avoir un poids maximal.

L'objectif principal est de demander **une augmentation importante du taux des primes** et du complément de loyer payé au propriétaire. Cette augmentation devrait être liée à la durée de la gestion en AIS, à l'importance de l'investissement et au gain de l'indice PEB du logement.

A cet objectif, s'en rajoutent deux autres :

- favoriser la création de grands logements (3 à 4 chambres) en revoyant la grille des loyers AIS.
- octroyer des subsides de fonctionnement à ceux qui gèrent les rénovations énergétiques , sous forme par exemple, d'une assistance administrative à la gestion des primes Renolution qui compte pas moins de 45 postes de travaux éligibles.

4. Administratif

La quatrième équipe actualisera et regroupera nos procédures de travail techniques, financières, administratives et promotionnelles. Elle organisera le suivi des dossiers par les groupes de travail et réfléchira à une forme de présidence tournante.

Gestion locative confiée à Logement pour Tous

Depuis la création de Logement Pour Tous en 1996, 285 ménages représentant plus de 840 personnes ont profité des logements rénovés par RENOASSISTANCE. Plus de 500 enfants, jeunes et moins jeunes, ont pu grandir dans ces logements.

Fin 2022, 123 ménages y vivent, soit près de 400 personnes dont plus de 250 enfants. Les locataires restent en moyenne 6 ans dans leur logement. Les familles avec plusieurs enfants et les personnes âgées y résident plus longtemps. Une dizaine de locataires sont si bien installés qu'ils sont locataires de RENOASSISTANCE depuis plus de 20 ans.

Nombreux partenariats

Logement pour Tous coopère avec plus de 20 services sociaux. Cette collaboration lui permet, entre autres, d'offrir des logements de transit à certaines personnes fortement précarisées et/ou défavorisées, telles que réfugiés, bénéficiaires d'aide à la jeunesse, sans-abris, personnes porteuses d'un handicap,

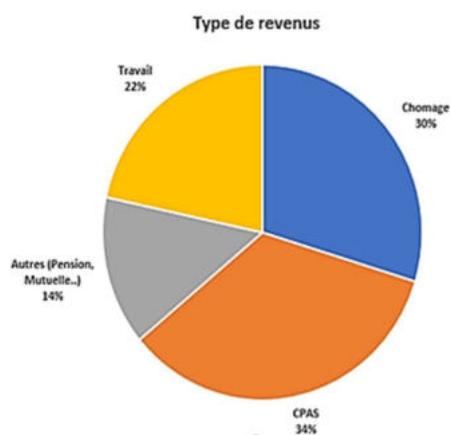
Un quart des logements de RENOASSISTANCE est d'ailleurs mis à la disposition des réfugiés et 10 logements sont réservés pour des personnes sans-abri dans le cadre de notre soutien au Programme d'Urgence Logement (PUL) de la Région Bruxelles Capitale.

Répartition suivant la composition des familles

Près de la moitié sont des femmes seules, les autres catégories étant quasi de la même importance.

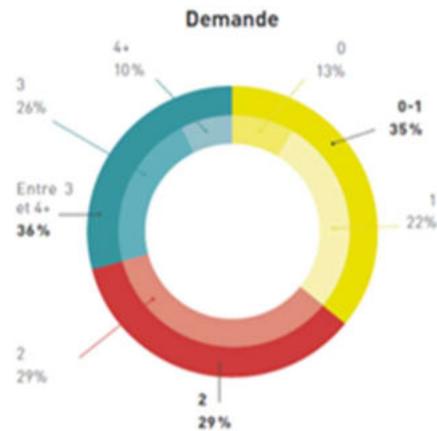
	Avec enfants	Sans enfant	Total	%
Femme Isolée	17	56	73	59%
Couple	18	17	35	28%
Homme Isolé		15	15	12%
Total	35	88	123	100%

Répartition suivant le type de revenus : elle reste stable d'année en année.



Répartition du temps d'attente suivant la taille du logement

Pour des logements de 3 chambres et plus, il est supérieur à 5 ans mais seulement de 2 à 3 ans pour des logements de petite taille !



L'offre de RENOVASSISTANCE répartie à parts égales dans les 3 tranches (0+1 ; 2 ; 3+4 ch.) répond parfaitement à la demande des candidats de Logement Pour Tous.

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 (+/- 15% des déménagements) s'expliquent par des problèmes de mobilité liés à l'âge ou des changements de composition familiale. En effet, les familles s'agrandissent par des naissances ou des regroupements familiaux puis diminuent avec les départs des grands enfants. Trois ménages ont déménagé dans notre parc pour un logement plus adapté à leur composition familiale ou à leur mobilité.

Nous avons également eu trois départs : un ménage de trois enfants est devenu propriétaire, un autre est parti dans un logement social et un dernier a eu son bail interrompu pour comportement inapproprié.

Plusieurs initiatives solidaires ont été entreprises

* Un fonds de solidarité COVID a été créé en 2020, grâce à une diminution de loyer pendant trois mois. De nombreux propriétaires, dont RENOVASSISTANCE, ont accepté l'offre. Ce fonds a récolté plus de 50.000 €. Et donc, en 2021, plus d'un tiers de nos locataires ont pu bénéficier d'une compensation financière comprise entre 100 et 800 € en fonction de la composition familiale et de l'impact de la crise sur leurs dépenses ou sur leurs revenus, par exemple par la perte de leur emploi. Le solde de ce fonds sera utilisé afin d'aider les locataires les plus touchés par la crise d'énergie, c'est-à-dire les habitants de logement avec un PEB inférieur à E et ceux de logements collectifs qui ne peuvent pas accéder aux tarifs sociaux.

* Une coopérative immobilière sociale, Fair Ground Brussels, a été créée en 2020 en collaboration avec une vingtaine d'associations, dont Logement Pour Tous, l'Ilôt, Communa, Community Land Trust Bruxelles, les Petits Riens, Fair Ground Wallonia et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE. Fin 2022, cette coopérative possède et gère 13 logements, dont dix logements pour l'association Angela D ainsi que

trois locaux associatifs grâce aux parts des fondateurs souscrites, entre autres, par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE et par Logement Pour Tous mais aussi au travers d'émissions obligataires citoyennes. Quatre logements ont été acquis en 2022 et seront loués, après rénovation, à des personnes sans-abri.

* Un don de 70.000 € par le Fonds Venture Philantropy, hébergé par la Fondation Roi Baudouin, a permis de réduire *la fracture numérique* de plus de 50 locataires qui ont bénéficié d'ordinateurs mis à leur disposition, provenant d'Oxfam et de cours d'initiation en partenariat avec l'ASBL Solidarité & Savoir.

* Le nombre de panneaux photovoltaïques équipant les immeubles de Logement Pour Tous passera de 26 fin 2022 à 77 à la fin de l'année 2023, soit plus de 1.000 panneaux. Nous avons également fait équiper 21 immeubles de RENOVASSISTANCE avec un total de plus de 250 panneaux. Avec l'aide de l'ASBL Energie Commune, une Communauté d'Energie Solidaire devra permettre à tous nos locataires de profiter de cette énergie et de réduire leur facture énergétique. La production représentera 20 à 25% de l'énergie électrique consommée.

Des locataires heureux ?

Annuellement, Logement Pour Tous effectue un **sondage** pour évaluer la satisfaction des locataires afin de pouvoir améliorer notre service. Comme vous pouvez le voir dans le tableau ci-dessous, près de 2/3 des habitants répondent qu'il se sentent bien ou très bien dans leur logement.

	<u>Résultats enquête janvier 2023 (108 personnes)</u>		
	« Bon » à « très bon »	« OK »	« Mauvais » à « très mauvais »
Logement	67 %	23 %	10 %
Voisins	52 %	32 %	16 %
Quartier	67 %	23 %	10 %
Bruit	67 %	23 %	10 %
Propreté	67 %	23 %	10 %
Gestion locative	67 %	10 %	23 %
Service technique	67 %	10 %	23 %
Administratif/Finances	67 %	23 %	10 %
Permanence / Répondeur	67 %	10 %	23 %
	OUI	NON	Peut-être
Avez-vous un ordinateur ?	56 %	44 %	
Souhaitez-vous en acquérir un via LPT ?	26 %	49 %	25 %

Comptes annuels

(Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes)

Bilan : actif (voir page 46)

Immobilisations corporelles

Les investissements dans **les rénovations durant l'exercice** se sont montés à **2.298 K€**. Un chantier a été achevé (Dailly), sept autres chantiers sont en cours de réalisation.

Immobilisations financières

Pas de changement en 2022

Créances > 1an :

Ce sont les **participations aux travaux** étalées sur plusieurs années et convenues avec les propriétaires de deux biens : Anethan 15 et Lefèvre. La créance totale est répartie entre « créances > 1an » pour ce qui sera payé après 2023 et « créances < 1an » pour ce qui sera payé en 2023.

Créances < 1an

- **Créance sur la Fondation PRO RENOVASSISTANCE** : une partie de la trésorerie de l'asbl a été mise dans la Fondation pour réduire les intérêts négatifs à payer à la banque.
- **Créance sur LPT** : il s'agit de loyers de décembre reçus le 2 janvier 2023 et une note de crédit énergie à recevoir.
- **Participation propriétaires -1an** : comme dit ci-dessus, pour les immeubles Anethan 15 et Lefèvre, les propriétaires paient une participation aux frais de rénovation en plusieurs tranches annuelles.
- **Primes à recevoir** : il s'agit d'engagements fermes reçus de la Région.
- **Participations propriétaire à recevoir** : la propriétaire de Eekhoud 48 a payé les travaux de stabilisation de l'annexe arrière. Les propriétaires de Corhay s'engagent à payer la totalité de la rénovation en plusieurs tranches durant le chantier, la première tranche a déjà été versée.
- **Don de la Fondation NIF** : deux tranches supplémentaires du subside de 48,7 K€ promis pour Bonaventure ont été payées, le solde sera versé à la fin du chantier. Un subside de 60 K a été promis pour Haecht.
- **Legs Grimaldi à recevoir** : malgré nos multiples rappels, le notaire n'a toujours pas clôturé la succession qui remonte à 2014.
- **Précompte immobilier** : Il s'agit de précomptes payés indûment suite à des erreurs de l'Administration.

Trésorerie

Nos liquidités sont restées stables mais nous les avons réparties entre les banques Triodos et Belfius.

Charges à reporter

Quelques assurances de 2023 ont été payées en décembre 2022.

Bilan : passif (voir page 47)

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 389 k€, avec une affectation supplémentaire de 38 K€ au montant déjà affecté de 351 K€. La provision a donc été augmentée.

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 1.101 €** a été reporté.

Emprunts auprès de particuliers

L'augmentation nette est de 636 K€, soit 1.169 K€ de nouveaux prêts et 533 K€ de prêts remboursés.

Pour information, le montant total des prêts s'élève à 6.803 K€ au 31/12/2022

Une grande partie des prêteurs ont accepté de plafonner l'indexation au taux de 2% par an.

L'augmentation de la provision pour intérêt est donc semblable à ce qu'elle était les années précédentes.

Fournisseurs

Deux factures arrivées en fin d'exercice seront payées en 2023.

Charges à imputer

Impôt à payer sur les revenus des antennes GSM : 2500 €

Résultat : charges (voir page 48)

Entretien des immeubles (610200)

Ces frais de 162 K€ en 2022 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 194 K€ prévu au budget 2023.

Occupations précaires (610208 à 610209)

Bien que nous ayons plusieurs immeubles vides en attente de rénovation, un seul a été occupé par un groupe d'Afghans. Pour les autres, ils sont dans un état tel qu'il est impossible de les rendre habitables à frais raisonnables, ou alors ils appartiennent à un propriétaire qui refuse ces occupations précaires (immeubles de la STIB). Les frais comptabilisés ici sont les consommations d'eau, gaz et électricité. Cette occupation a pris fin en septembre 2022.

Précomptes immobiliers (610400)

Depuis 2018, les biens confiés à une AIS voient leur précompte immobilier réduit à zéro. Nous devons encore payer le précompte immobilier pour les biens dont le mandat de gestion n'est pas encore signé avec l'AIS. Mais par extension l'administration nous demande de payer le précompte pour les immeubles en chantier, ce qui est discutable et nous avons introduit, avec succès, plusieurs réclamations.

Logiciels informatiques (612400)

Tous les administrateurs et certains bénévoles peuvent travailler sur les mêmes fichiers grâce à un abonnement sur le même cloud (Dropbox). Ces abonnements sont pris en charge par l'asbl.

Dotation provision gros entretiens (692110)

Un montant de 38 K€ a été acté pour augmenter la provision, conformément à nos règles d'évaluation.

Charges financières – intérêts sur prêts (provision)

Le montant de la provision est la somme, pour chaque prêt en cours,

- du montant du prêt,
- multiplié par le nombre d'années d'ancienneté du prêt,
- multiplié par l'indexation moyenne sur la durée du prêt.

L'indexation fut élevée en 2021 (5,2%) mais encore plus élevée en 2022 (10,6%). Notre proposition de plafonner l'indexation annuelle à 2% a rencontré l'adhésion d'un grand nombre de prêteurs, ce qui a ramené la charge financière à un montant raisonnable.

Charges financières – précomptes mobiliers (650031)

Quelques prêteurs ont encore un contrat qui stipule que RA prend en charge le précompte mobilier lors du remboursement du prêt. Ces contrats disparaîtront car nous allons rembourser.

Charges financières – intérêts négatifs (651200)

La banque Triodos nous réclame depuis 2021 des intérêts à payer sur les montants qui dépassent 500.000 € sur les comptes à vue et épargne additionnés. Nous avons divisé nos réserves entre les banques Triodos et Belfius, et nous avons réparti notre réserve entre les comptes de l'asbl et de la Fondation pour réduire ces intérêts négatifs. Ces intérêts sont supprimés à partir de 2023.

Résultat : produits (voir page 49)

Loyers et charges reçues (70)

Le poste le plus important est bien entendu constitué par les **loyers (909 K€) reversés par l'AIS** qui gère nos immeubles (essentiellement Logement pour Tous).

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 9 K€.

Pour les occupations précaires, nous demandons aux occupants de payer une contribution aux charges. Cette contribution ne couvre malheureusement qu'une petite partie des frais (4 K€ >< 10 K€).

Dons et subsides (73)

Un membre de notre CA nous a fait don de son prêt et des intérêts. La Fondation NIF nous a fait un don de 60 K€ pour le projet de la chaussée d'Haecht. 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 entretien des immeubles que nous estimons à 0,7 % de la valeur assurée (« valeur de reconstruction »)

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

Budget de trésorerie

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

Le budget de trésorerie a pour base le budget comptable duquel il élimine toutes les opérations qui n'ont aucun impact sur les finances (amortissements, provisions...). Il est ensuite corrigé avec les montants comptabilisés durant une année mais dont l'impact financier se produit dans une autre (certains dons et subsides, primes et travaux, certaines assurances ...).

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

D'après les estimations de la projection à quatre ans, les projets actuellement acceptés peuvent tous être réalisés sans devoir faire appel à un emprunt extérieur. Cette projection à moyen terme, revue tous les 6 mois, est un outil de travail important mais présente cependant trop d'incertitudes que pour être jointe au rapport.

Relations extérieures

Avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Les départs de Paul Defawe en 2023 et de Bernard Cassiers en 2022 réduisent la présence de RENOVASSISTANCE au sein du CA de la Fondation. François Ladrière, administrateur à la FPRA, a accepté d'entrer également dans le CA de RENOVASSISTANCE. Nous nous en réjouissons car nous souhaitons conserver une étroite collaboration avec la Fondation. Le travail sur la question des logements vides s'est poursuivi. Le rapport annuel de la Fondation en annexe développe son action.

Avec l'AIS « Logement pour Tous »

Nous continuons notre étroite collaboration avec elle. Lors de nos conseils mensuels, nous passons en revue les immeubles en gestion qui posent problème ainsi que nos demandes de primes pour les chantiers en cours dont la gestion devient de plus en plus lourde. Marc Buckens, directeur de LpT, a participé à la mise au vert commune de l'asbl et de la Fondation.

Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements

Donorinfo

Nous sommes présents sur le site de Donorinfo et leur communiquons chaque année nos comptes. Cette Fondation aide les donateurs à comprendre ce que les organisations font de leurs dons et garantit la transparence et la probité des associations qu'elle héberge.

Fonds hébergés par la Fondation Roi Baudouin

- 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 2022 s'élèvent à 23.642€ et seront affectés à la rénovation de l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock.
- Le fonds **Generet** qui a déjà financé la totalité de l'achat du boulevard Brand Whitlock, nous soutient encore pour le financement des travaux mais aussi dans la recherche d'un encadrement de qualité pour ses futurs habitants.

Fondation NIF

La Fondation NIF soutient notre action depuis de nombreuses années en nous accordant des subsides. Après l'immeuble de la rue Bonaventure, en 2021 et 2022, ce sont les immeubles situés boulevard Brand Whitlock et chaussée de Haecht qui en bénéficieront.

Give Eur-Hope

Cette asbl fait appel à la générosité des fonctionnaires européens pour financer des micro-projets de lutte contre la pauvreté. Elle a déjà financé les cuisines de plusieurs projets et vient de nous confirmer la prise en charge de celles qui équiperont la maison de la rue Josaphat.

Avec d'autres associations actives dans notre domaine

SoHoNet (Social Housing Network)

Un de nos administrateurs a été nommé à leur conseil d'administration. Ce réseau a beaucoup travaillé, cette année, sur la production de logements sociaux par le secteur privé et sur le projet du nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).

La production de logements neufs réalisée par le secteur privé devrait s'ouvrir à la rénovation/réaffectation d'immeubles de bureau. Ils seraient confiés pendant une très longue période en AIS (45 ans au minimum) avec une intervention du public qui consisterait en l'apport (ou au financement) du foncier sous la forme d'une emphytéose ou d'un droit de superficie.

Coopérative d'investissement Fair Ground Brussels

La coopérative Fair Ground Brussels (FGB) a été créée il y a plus d'un an sous l'instigation du CLTB et nous y détenons également un mandat d'administrateur. Elle poursuit son chemin dans plusieurs directions :

- ✓ une campagne de capitalisation a été lancée avec succès vers le grand public ;
- ✓ une employée à temps plein a été engagée pour coordonner tous les secteurs d'activités ;
- ✓ un achat d'immeuble décrit plus loin dans le rapport de la Fondation.

Réseau Habitat

Le Réseau Habitat rassemble 9 associations bruxelloises actives dans le domaine de la rénovation urbaine, et notamment des conseillers en rénovation et énergie qui accompagnent les ménages bruxellois précarisés dans leurs projets de rénovation diverses.

RENOLAB.ID a été créée par la Région Bruxelles Capitale pour soutenir les idées et projets qui contribuent à lever les freins à la rénovation durable et circulaire du bâti bruxellois. Des expériences pilotes peuvent ainsi être lancées afin d'aider à la mise en œuvre de la nouvelle stratégie de primes RENOLUTION.

Pour ce faire, le Réseau a mis sur pied un groupe de travail afin de développer un outil d'intervention permettant la rénovation d'une partie spécifique du parc de logement pour laquelle aucune solution n'existe aujourd'hui, p.ex des maisons en mauvais état appartenant à des personnes à faible revenu. Un de nos administrateurs a assisté à une séance d'information sur ce groupe.

Avec divers acteurs intéressés par le social

Vente de peintures à l'huile du vieux Bruxelles

Lors de l'inauguration de l'immeuble de la rue des Quatre-Vents en avril 2022, nous avons eu l'occasion de vendre quelques peintures de Jacqueline Lebrun au profit de notre ASBL.

Bourse d'idées-logement de la Commune de Watermael-Boitsfort

Deux de nos administrateurs ont participé avec une vingtaine d'acteurs communaux et régionaux à la Bourse d'idées-logement de la Commune de Watermael-Boitsfort. Ils ont eu un bon contact dans le cadre du projet d'animation des futurs locataires de l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock.

Interview par un chercheur de l'ULB sur la rénovation par le secteur privé

Un de nos administrateurs a été interviewé dans le cadre du programme Be-REEL financé par l'EU pour accélérer la rénovation du patrimoine immobilier. Menée conjointement par plusieurs centres, cette recherche vise à identifier des acteurs privés qui auraient développé des « business models » intéressants (ou non) pour leur balance commerciale, de les analyser et d'en retirer une série de recommandations.

Questions institutionnelles

Vie du conseil d'administration

Le conseil d'administration a pu se réunir à nouveau en présentiel pour 10 longues séances aux ordres du jour toujours bien chargés et articulés autour de **5 grandes sections**. Comme son fonctionnement a été largement décrit dans le rapport précédent, nous préférons illustrer brièvement quelques sujets plus importants, souvent traités sur plusieurs réunions.

Gestion locative par Logement Pour Tous avec suivi des primes

Nouveau système régional de primes RENOLUTION à partir de 2022

Ce système est applicable aux 6 chantiers commencés depuis lors (Eekhoud 48, Haecht 406, Anethan 42, Mutualité 55, De Mot 15, Brand Whitlock 105). Ses principales nouveautés sont les suivantes :

- certaines primes sont majorées mais d'autres réduites : l'impact final sera à vérifier après le chantier, créant une incertitude pour nos plans financiers,
- le préfinancement sous forme d'avance de 90 % de la prime avant travaux est supprimé,
- une plateforme désormais commune à Bruxelles Environnement et à Urban permet d'avoir un seul interlocuteur pour tous les types de travaux et donne accès à 3 volets (simulation, demande et suivi). La simulation permet de voir si d'autres primes, notamment communales, sont recevables.

Suppression des primes pour les nouvelles chaudières à gaz

En décembre, une annonce très discrète a été faite excluant des primes l'installation de nouvelles chaudières au gaz à partir du 1^{er} janvier. Nous avons donc été obligés de demander en urgence aux entrepreneurs d'en facturer un maximum avant le 31 décembre.

Matières financières, techniques et administratives

Accord de révision des prix pour les devis des chantiers en cours

Nos entrepreneurs ont subi de plein fouet l'augmentation des prix des matières premières et des salaires alors que leur devis étaient à prix fixes générant des difficultés financières susceptibles de menacer l'achèvement des chantiers actuels et la conclusion des chantiers futurs. Nous avons donc décidé d'appliquer la formule de révision utilisée pour les marchés publics. Elle se base pour 40% sur les salaires et pour 40% sur les fournitures, les indices de référence étant publiés par le Service Public Fédéral Économie. Ensuite, nous avons mis cette formule dans un outil de calcul pour faciliter aux entrepreneurs la révision de leurs factures. À Bonaventure, premier chantier facturé dans ces conditions, la révision approche les 25 %, soit un surcoût de près de 100.000 €.

Litiges avec Bruxelles Fiscalité

Les immeubles gérés en AIS sont exonérés de précompte immobilier mais pour une dizaine d'entre eux, cette gestion n'a pas été enregistrée par le fisc ou bien leurs données n'ont pas été mises à jour par l'administration du cadastre ou encore le propriétaire nous a transmis tardivement l'avertissement extrait de rôle. Toutes nos réclamations ont été suivies d'un avis rectificatif avec remboursement le cas échéant.

Reprise des baux par le propriétaire lors de la restitution de son bien

Notre convention de mise à disposition prévoit de demander l'accord préalable du propriétaire pour conclure des baux dont l'échéance dépasserait celle de la restitution du bien. Cette clause, supprimée dans nos nouvelles conventions, complique la remise en location par Logement pour Tous, lorsque le

bail emphytéotique arrive à sa fin car la durée habituelle d'un bail est de 9 ans. Les locataires risquent dès lors d'être confrontés à un départ forcé.

Le tableau de suivi de nos renégociations indique que sur les 16 immeubles en fin de convention d'ici à 10 ans, nous avons pu maintenir leur affectation sociale en AIS pour les trois quarts d'entre eux.

Couverture de l'assurance RC bâtiment dans l'attente de début des travaux.

Nous avons été victimes de squatteurs au 48 Eekhoud qui n'avait pas pu être gardé en occupation précaire. La compagnie a donc suspendu la police jusqu'à ce que les accès au bien soient condamnés, ajoutant désormais cette clause à nos contrats vu l'aggravation du risque par inoccupation. Cette fermeture complique évidemment la mise en chantier des projets et nous devons absolument continuer à trouver des occupants précaires mais fiables comme l'a été notre groupe de réfugiés afghans hébergé depuis 7 ans successivement dans 5 immeubles. En finale, la prévention de ce risque a été ajoutée dans nos procédures techniques et nous avons demandé à notre courtier de positionner cette assurance face à des propositions concurrentes.

Extension à la Fondation de la RC Administrateurs souscrite par l'asbl RENOVASSISTANCE .

Vu l'extension des activités patrimoniales de la Fondation, nous avons souhaité que la responsabilité de ses administrateurs soit également couverte. La compagnie a accepté de l'inclure dans la police de l'asbl, compte tenu de leurs liens très étroits, mais moyennant une augmentation du montant assuré.

Mise à jour permanente de nos procédures de travail

Celles-ci précisent les points déjà soulevés plus haut et d'autres encore, notamment : :

- la collaboration avec l'AIS dans les dossiers de primes et d'ouverture de compteurs,
- la protection des bâtiments inoccupés jusqu'au démarrage du chantier,
- la nécessité d'un inventaire préalable de l'amiante,
- l'organisation et le debriefing des inaugurations,
- la restitution des biens à leurs propriétaires en fin de convention.

Des « au revoir » et des « bienvenue » mais toujours avec un immense merci

Au terme d'un très long engagement, deux vaillants octogénaires nous quittent pour se consacrer entièrement à leur famille. Leur souhaitant une seconde retraite bien méritée, nous leur témoignons une gratitude à la mesure de tout ce qu'ils nous ont apporté.

En septembre dernier, notre administratrice **Eliane Waucquez-Simons** nous annonçait qu'elle renonçait à son mandat tout en restant encore membre effectif. Elle a assuré le secrétariat de notre conseil pendant près de 25 ans, condensant nos longues réunions mensuelles en de soigneux comptes rendus et veillant à l'organisation de nos assemblées générales annuelles ainsi qu'à la bonne tenue de leurs procès-verbaux. Sa relève est assurée par notre administratrice déléguée Françoise Louveaux et par Emmanuel Waucquez pour le secrétariat des réunions du conseil.

Au terme de sa longue présidence de 2008 à 2018 que nous avons fêtée lors de nos 30 ans, **Paul Defawe** avait accepté de rester administrateur aussi longtemps qu'il le pourrait. C'est lors de notre « mise au vert » qu'il a fait part de sa décision de rester seulement membre effectif à partir de cette assemblée générale. Il avait recentré son engagement sur notre représentation au sein de la Fondation et de nombreuses associations et sur l'hébergement successif dans nos immeubles de notre groupe d'Afghans. Il restait très attentif à l'encadrement de notre fonctionnement par des procédures mises à jour en fonction des changements de notre environnement.

A la tristesse de voir s'en aller des piliers de notre association, succède heureusement la joie d'en accueillir de nouveaux et de les voir assumer très rapidement des responsabilités.

Après avoir longtemps dirigé une importante organisation active en médecine du travail, **François Ladrière**, juriste de formation, vient de rejoindre le conseil de la Fondation mais s'est déjà bien impliqué dans l'asbl. Prenant part activement à notre atelier de réflexion, il a accepté de piloter la refonte de nos statuts et d'affiner encore notre gestion financière. Qu'il soit déjà remercié pour son engagement enthousiaste !

Nous avons aussi le plaisir d'accueillir un candidat administrateur en la personne de Philippe **Dedobbeleer** qui termine sa carrière dans une grande banque où il s'occupe de promouvoir la rénovation énergétique des bâtiments dans les secteurs publics et sociaux. Intéressé par la problématique des taux d'intérêt et par les communautés d'énergie, il va assister, comme le veut l'usage, à quelques-unes de nos réunions avant de décider s'il est prêt à assumer des responsabilités dans ces domaines particuliers.

Enfin, notre association ne pourrait pas fonctionner sans le travail de terrain de plusieurs bénévoles. Pendant plus de 5 ans, **Pierre Joosten** a tenu notre comptabilité journalière et assuré une présence au bureau. Il doit maintenant nous quitter pour raison de santé mais sa disponibilité et sa bienveillance nous manqueront. Il a pris le temps de former une nouvelle recrue, **Clara Delgado** que nous accueillons avec plaisir.

Notre équipe de suiveurs de chantiers bénévoles s'est encore étoffée par l'arrivée d' **Arnout Verhaegen**, jeune ingénieur, qui va seconder Isabelle Seghin sur le chantier de Haecht.

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration actuel est composé de :

Michel Billiet,
Philippe Cuylits, président,
Paul Defawe, démissionnaire,
Philippe Etienne,
Denis Grimberghs,
Françoise Louveaux, administratrice déléguée,
Yen Nguyen,
Isabelle Seghin,
Pierre Thomas ,
Eliane Simons-Waucquez, secrétaire, démissionnaire,
Emmanuel Waucquez.

Les mandats de :

Michel Billiet,
Philippe Cuylits, président,
Françoise Louveaux, administratrice déléguée,
Isabelle Seghin,
Pierre Thomas,

viennent à échéance à cette assemblée générale de 2023. 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 dont la durée passe à 4 ans, comme acté dans les nouveaux statuts et viendra donc à expiration à l'issue de l'assemblée générale de 2027.

Il est également proposé à l'assemblée générale d'élire **François Ladrière** comme 10^{ème} administrateur pour un mandat de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale de 2027.

Modifications mineures de nos statuts

Afin de les rendre conformes à la loi du 29 mars 2019, nous avons modifié ou complété les articles concernés et respecté la parité des genres par l'utilisation de l'écriture inclusive. L'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2023 sera donc invitée à voter ces modifications et c'est pour cette raison que le texte dans ses versions actuelle et nouvelle a été joint à la convocation.

Les points marquants sont la suppression de la différence entre membre effectif et adhérent, le passage à 4 ans pour la durée des mandats, la convocation d'une assemblée générale extraordinaire pour modifier les statuts et la création en cours d'un règlement d'ordre intérieur pour le fonctionnement quotidien des organes de gestion.

Jusqu'à présent, ce terme décrivait plutôt le fonctionnement de nos activités techniques, financières et administratives désormais qualifiées de « procédures de travail ».

Membres effectifs

Le nombre de membres effectifs est actuellement de 48. **François Ladrière** et **Philippe Dedobbeleer** souhaitent compléter ce nombre.

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 2021 pour 3 ans et son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2024. Cette mission a été remplie avec beaucoup de compétence, de finesse et de qualité. Sa présentation très claire des comptes de résultats à nos assemblées générales est appréciée par tous.

Représentation au conseil de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Suite à la démission de Bernard Cassiers l'année dernière, il ne reste plus que trois personnes sur les quatre qui avaient été choisies par l'AG de 2021 pour représenter RENOVASSISTANCE pendant quatre ans au conseil d'administration de la Fondation :

Nicole Bivort,

Paul Defawe, démissionnaire.

Denis Grimberghs.

L'assemblée prend acte de la démission de **Paul Defawe** comme représentant au sein du conseil de la Fondation et confirme son remplacement par **François Ladrière**. Conformément aux statuts, il y aura donc toujours trois personnes pour représenter l'asbl au conseil de la Fondation.

Liste des Annexes

Logements réalisés Au 31/12/2022	40
Logements en Projet Au 31/12/2022	41
Description des Immeubles Rénovés depuis la Constitution de l'asbl	41
Caractéristiques chiffrées des Projets réalisés et en Cours	44
Renovassistance - Bilan 2022 : Actif	46
Renovassistance - Bilan 2022 : Passif	47
Renovassistance - Résultat 2022 et Budget 2023 : Charges	48
Renovassistance - Résultat 2022 et Budget 2023 : Produits	49
Règles d'Évaluation Comptable	50
Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale	53
Rapport 2022 de La Fondation PRO RENOVASSISTANCE	56
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2022 : Actif	62
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2022 : Passif	63
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Résultat 2022 : Charges	64
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Résultat 2022 : Produits	65

Logements réalisés au 31/12/2022

	année	m ² bruts	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	n log	n ch
rue d'Anethan 15-17	2017	190					1			1	4
rue d'Anderlecht 36	2000	114			1					1	2
rue Berthelot 16	2003	295				2				2	6
rue de Boetendael 103	2011	518	1		1	3				5	12
chaussée de Bruxelles 64	1998	253		1		1				2	4
rue Camusel 5	2000	66			1					1	2
rue des Chartreux 22	2012	455			2		1			3	8
rue de Chambéry 21	2013	526	1		2	2				5	11
rue du Chevreuil 2	2004	274		2		1				3	5
avenue Churchill 234	2020	28	1							1	1
avenue Dailly 134	2022	380			2	1				3	7
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
rue Godefr. De Bouillon 55	2020	150		1	1					2	3
av. Gloires Nationales 50	2010	75		1						1	1
rue Louis Hap 83	2017	378		1		1	1			3	8
rue Haute 245	2006	540			2			1		3	9
avenue Huart Hamoir 124	2018	354			2	1				3	7
rue de Hollande 74	1997	485				3				3	9
avenue d'Itterbeek 175-177	2021	434		1	3					4	7
avenue d'Itterbeek 179	2014	278	1	1		1				3	5
boulevard Lambermont 35	2008	336				2				2	6
rue Dieudonné Lefèvre 47	2021	173					1			1	4
rue Marie-Christine 103	2007	315		2	2					4	6
chaussée de Mons 1447	2012	240			1	1				2	5
rue Saint Nicolas 16	2006	133				1				1	3
parvis Notre Dame 5	2009	320			1			1		2	7
rue Portaels 44	2010	326		1	2					3	5
rue de la Prévoyance 5	2003	150		2		1				3	5
rue des Quatre-Vents 25-25b	2021	807	1	1	2		2			6	14
rue Rempart des Moines 17	2001	522					3			3	12
avenue Rogier 19	2017	315			3					3	6
rue de la Ruche 26	2005	384			1	2				3	8
rue Seutin 13	2014	386			2	1				3	7
rue Seutin 15	2015	480		1	2	1				4	8
rue Edouard Stuckens 19	2010	160					1			1	4
rue Terre-Neuve 153 et 161	1993	922			2	3	1	1		7	22
rue Vandeweyer 41	2010	450			1	1		1		3	10
rue Théod. Verhaegen 149	2008	353			2	1				3	7
bd G. Van Haelen 54	2019	375		1		1	1			3	8
rue de la Victoire 104	2004	481		1		2				3	7
chaussée de Wavre 602	1999	262							1	1	6
rue Adolphe Willemys 205	2014	190						1		1	5
46 immeubles		17.187	5	23	47	45	13	6	1	140	345

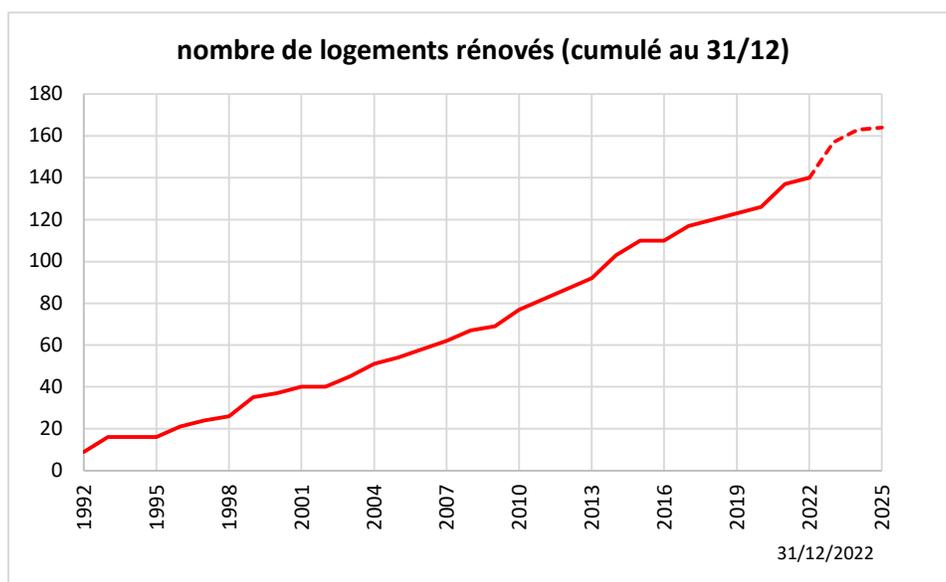
Parmi les 46 immeubles rénovés, 8 sont propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (surlignés en jaune). le 28, rue Dr De Meersman ayant été revendu en 2016. Cela représente 21 logements (16,7 % du total) dont l'affectation sociale n'est pas limitée par la durée d'un bail.

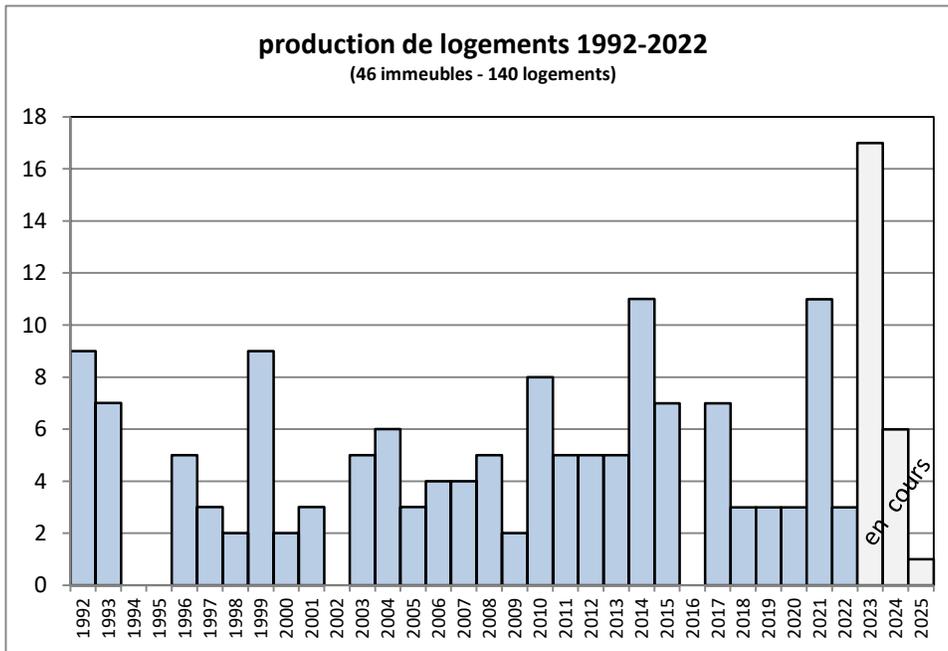
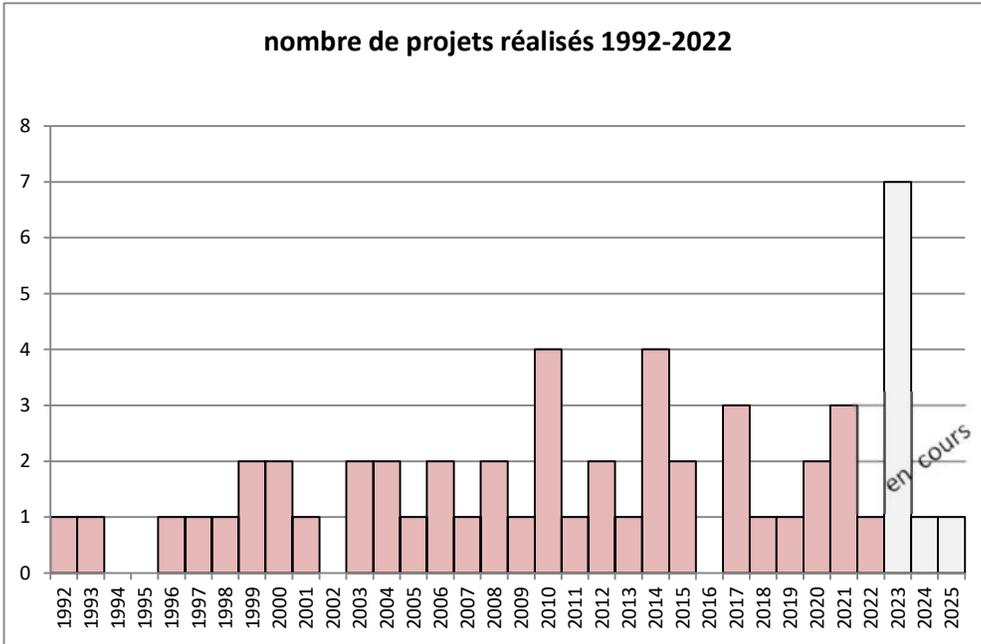
Logements en projet au 31/12/2022

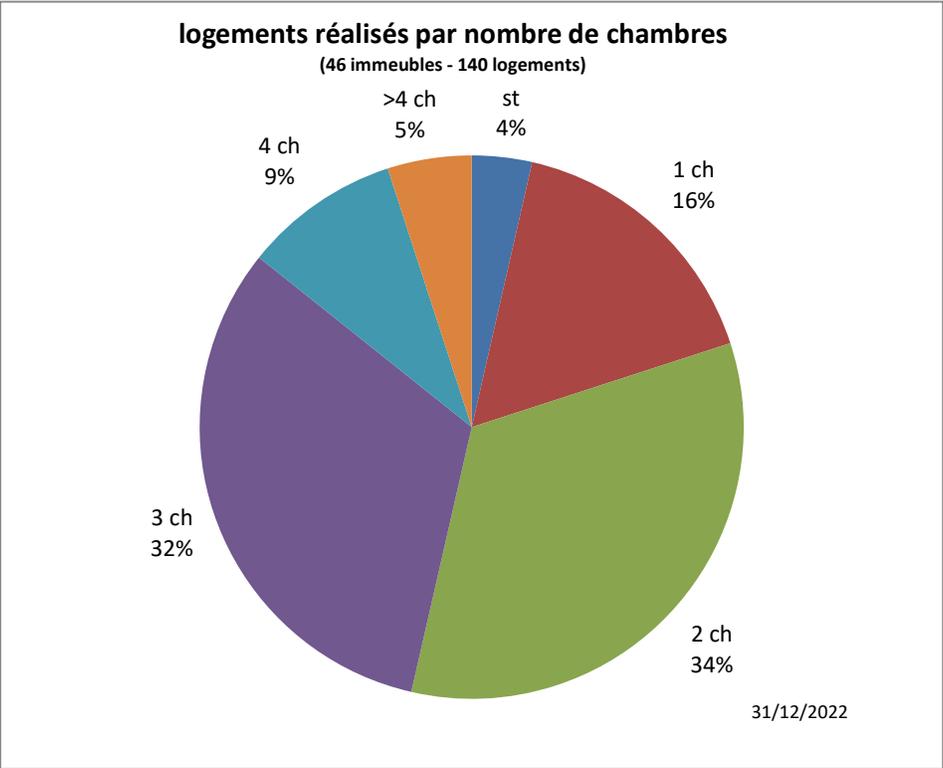
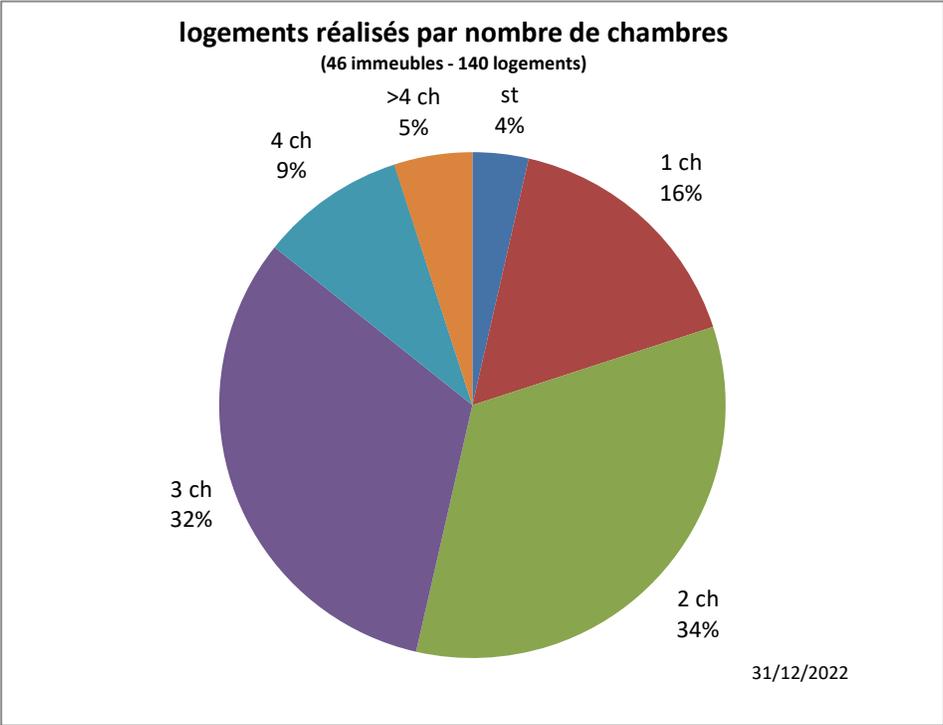
adresse	estimat. année	m ² bruts	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	n log	n ch
avenue G. Eekhoud 48	2023	289		2		1				3	5
chaussée d'Haecht 406	2023	257			2					2	4
rue Bonaventure 61	2023	284	1		2					3	5
rue d'Anethan 42-44	2023	188		1	1					2	3
rue de la Mutualité 55	2023	135				1				1	3
rue J.-A de Mot 15	2023	330		1	1	1				3	6
rue Josaphat 312	2023	262	1		2					3	5
boulevard Brand Whitlock 105	2024	650	5			1				6	8
rue Edouard Stuckens 111	2025	212					1			1	4
9 immeubles		2.607	7	4	8	4	1	0	0	24	43

Au total, d'ici 2023, RENOVASSISTANCE aura rénové 55 immeubles comportant 164 logements et 388 chambres : 12 (7,%) logements seront constitués d'un studio ; 27 (16%) logements comporteront 1 chambre ; 55 (34%) seront des 2 chambres ; 49 (30%) compteront 3 chambres ; 14 (8%) disposeront de 4 chambres ; 6 (4%) en offriront 5 et 1(0,6%) en aura 6.

Description des immeubles rénovés depuis la constitution de l'asbl







Caractéristiques chiffrées des projets réalisés et en cours

Les montants sont actualisés suivant l'indice ABEX AU 31/12/2022 : 1004

adresse	UESB	ans	m ² brut	n log	n ch	rénovation actualisée	primes actualisées	rénovation /m ²	rénovation /chambre	% prime
rue d'Anethan 15-17	B	20	190	1	4	452.706 €	59.653 €	2.383 €	113.177 €	13%
rue d'Anethan 42-44	E	50	188	2	3	357.125 €	92.806 €	1.900 €	119.042 €	26%
rue d'Anderlecht 36	OUT	18	114	1	2	151.457 €	42.889 €	1.329 €	75.728 €	28%
rue Berthelot 16	E	27	295	2	6	330.499 €	86.569 €	1.120 €	55.083 €	26%
rue de Boetendael 103	B	22	518	5	12	736.435 €	242.976 €	1.422 €	61.370 €	33%
rue Bonaventure 61	B	30	284	3	5	613.127 €	135.025 €	2.159 €	122.625 €	22%
chée de Bruxelles 64	U	15	253	2	4	222.060 €	62.673 €	878 €	55.515 €	28%
bl. Brand Whitlock 105	B	30	650	6	8	1.528.177 €	271.103 €	2.351 €	191.022 €	18%
rue Camusel 5	OUT	18	66	1	2	97.394 €	29.940 €	1.476 €	48.697 €	31%
rue des Chartreux 22	E	29	455	3	8	734.169 €	172.651 €	1.614 €	91.771 €	24%
rue de Chambéry 21	S	25	526	5	11	758.710 €	162.481 €	1.442 €	68.974 €	21%
rue du Chevreuil 2	OUT	18	274	3	5	246.094 €	77.132 €	898 €	49.219 €	31%
Avenue Churchill 234	B	20	28	1	1	44.537 €	0 €	1.591 €	44.537 €	0%
avenue Dailly 134	B	34	380	3	7	713.231 €	139.849 €	1.877 €	101.890 €	20%
rue Dr De Meersman 28	OUT	0	559	5	11	518.360 €	150.493 €	927 €	47.124 €	29%
rue Dr De Meersman 17	S	11	512	4	10	875.824 €	202.899 €	1.711 €	87.582 €	23%
rue J.-A de Mot 15	E	50	330	3	6	632.412 €	130.609 €	1.916 €	105.402 €	21%
avenue G. Eekhoud 46	E	27	290	3	5	548.221 €	109.762 €	1.890 €	109.644 €	20%
avenue G. Eekhoud 48	B	22	289	3	5	534.760 €	125.712 €	1.850 €	106.952 €	24%
rue des Fleuristes 31	E	49	982	9	26	972.776 €	450.890 €	991 €	37.414 €	46%
quai au Foin 23-25	E	30	971	8	17	1.184.370 €	289.565 €	1.220 €	69.669 €	24%
rue G. De Bouillon 55	E	28	150	2	3	366.095 €	83.223 €	2.441 €	122.032 €	23%
av. Gloires Nat. 50	U	15	75	1	1	68.427 €	14.208 €	912 €	68.427 €	21%
chaussée d'Haecht 406	B	40	257	2	4	423.054 €	88.921 €	1.646 €	105.764 €	21%
rue Louis Hap 83	E	30	378	3	8	675.607 €	123.610 €	1.787 €	84.451 €	18%
rue Haute 245	E	30	540	3	9	488.884 €	131.065 €	905 €	54.320 €	27%
av. Huart Hamoir 124	S	25	354	3	7	568.372 €	96.326 €	1.606 €	81.196 €	17%
rue de Hollande 74	E	30	485	3	9	474.579 €	139.147 €	979 €	52.731 €	29%
av. d'Itterbeek 175-177	B	21	434	4	7	1.022.001 €	178.984 €	2.355 €	146.000 €	18%
avenue d'Itterbeek 179	E	45	278	3	5	600.010 €	156.662 €	2.158 €	120.002 €	26%
rue Josaphat 312	B	35	262	3	5	614.212 €	128.769 €	2.344 €	122.842 €	21%
blvd Lambermont 35	E	27	336	2	6	437.181 €	77.766 €	1.301 €	72.863 €	18%
r. Dieudonné Lefèvre 47	B	24	173	1	4	352.196 €	44.656 €	2.036 €	88.049 €	13%
rue Marie-Christine 103	OUT	20	315	4	6	354.460 €	94.544 €	1.125 €	59.077 €	27%
chaussée de Mons 1447	E	35	240	2	5	497.055 €	105.766 €	2.071 €	99.411 €	21%
rue de la Mutualité 55	E	50	135	1	3	264.093 €	51.774 €	1.956 €	88.031 €	20%
rue Saint Nicolas 16	U	15	133	1	3	213.226 €	22.634 €	1.603 €	71.075 €	11%
parvis Notre Dame 5	S	25	320	2	7	474.628 €	99.813 €	1.483 €	67.804 €	21%
rue Portaels 44	B	30	326	3	5	509.800 €	133.853 €	1.564 €	101.960 €	26%
rue de la Prévoyance 5	U	15	150	3	5					
r. Quatre-Vents 25-25b	E	27	807	6	14	1.582.237 €	289.977 €	1.961 €	113.017 €	18%
rue Rempart des Moines 17	E	30	522	3	12	557.456 €	138.089 €	1.068 €	46.455 €	25%
avenue Rogier 19	B	35	315	3	6	630.877 €	155.413 €	2.003 €	105.146 €	25%
rue de la Ruhe 26	E	27	384	3	8	406.790 €	118.744 €	1.059 €	50.849 €	29%
rue Seutin 13	B	30	386	3	7	627.090 €	151.828 €	1.625 €	89.584 €	24%
rue Seutin 15	B	30	480	4	8	739.505 €	194.249 €	1.541 €	92.438 €	26%
r. Edouard Stuckens 111	E	20	212	1	4	275.370 €	49.769 €	1.299 €	68.843 €	18%
r. Edouard Stuckens 19	E	32	160	1	4	268.140 €	56.472 €	1.676 €	67.035 €	21%

adresse	UESB	ans	m ² brut	n log	n ch	rénovation actualisée	primes actualisées	rénovation /m ²	rénovation /chambre	% prime
r. Terre-Neuve 153- 161	E	49	922	7	22	852.669 €	320.199 €	925 €	38.758 €	38%
rue Vandeweyer 41	B	22	450	3	10	648.042 €	157.163 €	1.440 €	64.804 €	24%
r.Théo. Verhaegen 149	B	20	353	3	7	576.163 €	116.146 €	1.632 €	82.309 €	20%
bd G. Van Haelen 54	E	40	375	3	8	768.337 €	119.764 €	2.049 €	96.042 €	16%
rue de la Victoire 104	B	22	481	3	7	618.861 €	130.508 €	1.287 €	88.409 €	21%
chaussée de Wavre 602	U	15	262	1	6	177.069 €	42.633 €	676 €	29.512 €	24%
rue A. Willemys 205	E	50	190	1	5	386.269 €	83.695 €	2.033 €	77.254 €	22%
55 immeubles			19.794	164	388					

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

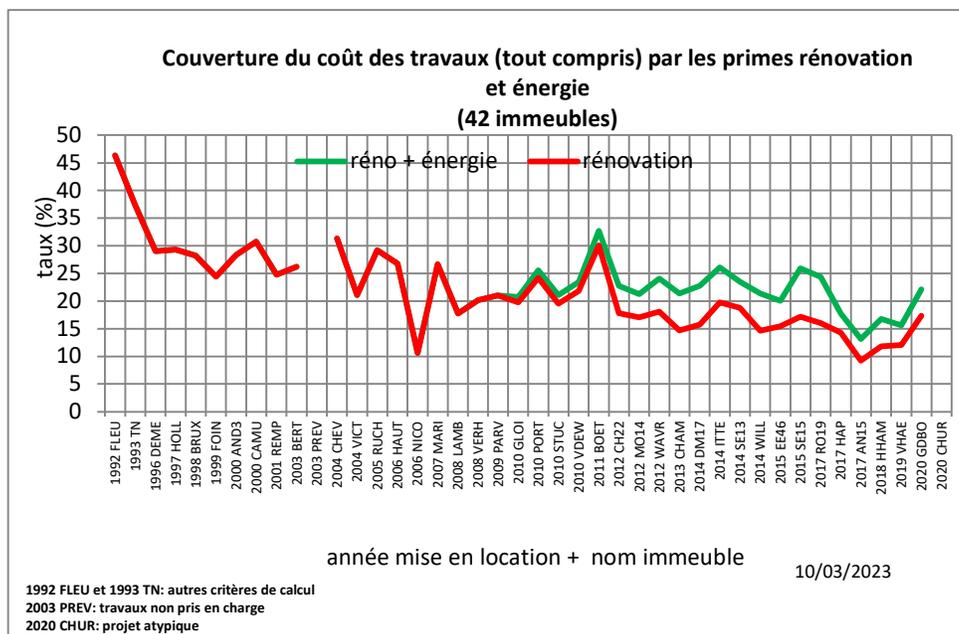
- Camusel 5 (2018) et Chevreuil 2 (2020) : fin du bail ;
- Anderlecht 36 (2014) : contrat écourté de 2 ans pour revente avec le rez commercial ;
- De Meersman 28 (2016) : vendu à une fabrique d'église, laissé chez «Logement Pour Tous» ;
- Marie-Christine 103 (2013) : vendu, indemnité de rupture payée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

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 c d  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. En dehors de ces primes, RENOVASSISTANCE ne jouit d'aucun autre subside. En particulier, il n'a aucun subside de fonctionnement.



RENOVASSISTANCE - bilan 2022 : actif

ACTIF						
		2.020	2.021	2.022		
	ACTIFS IMMOBILISES	8.512.552	8.762.911	10.344.904		
222	Immeubles en usufruit	109.680	83.712	57.744		
	Chaussée de Wavre	101.467	101.467	101.467		
	Amort. usufruit chée de Wavre	-77.791	-83.879	-89.967		
	Chaussée de Bruxelles	81.637	81.637	81.637		
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-62.588	-67.487	-72.385		
	Rue de la Prévoyance	131.272	131.272	131.272		
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-100.642	-108.518	-116.395		
	Rue St Nicolas	53.218	53.218	53.218		
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-40.800	-43.994	-47.187		
	Gloires Nationales	65.204	65.204	65.204		
	Amort. usufruit Gloires nationales	-41.296	-45.208	-49.120		
260	Immobilisations dans les rénovations	8.402.872	8.679.199	10.287.160		
260xx0	Investissements	15.358.909	16.301.329	18.598.964		
260xx9	Amortissements	-6.956.037	-7.622.129	-8.311.805		
	ACTIFS CIRCULANTS	2.862.920	3.178.643	2.703.213		
2	Créances à + 1an	213.050	199.290	185.530		
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)	1.120	1.120	1.120		
291050	ITSCM particip. travaux ANETHAN +1an	154.000	143.000	132.000		
291060	ANDRE particip, travaux LEFEVRE +1an	55.430	52.670	49.910		
4	Créances à - 1an	476.819	970.968	1.158.532		
400000	Clients	0	0	0		
400100	Fournisseur débiteur	134				
415030	Créance sur FPRA à -1an	0	650.000	392.000		
415040	Créance sur LPT à -1an	0	1.511	81.422		
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	39.850	58.449	18.623		
415110	Primes façade à recevoir	7.805	10.452	4.643		
415130	Participation propriétaire à recevoir	322.001	172.000	572.000		
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	22.420	22.420	0		
415200	Primes énergie à recevoir	3.799	2	0		
415300	Don Fondation Nif à recevoir	56.401	36.129	68.812		
415400	Legs à recevoir	5.000	5.000	5.000		
416100	Précompte immobilier à récupérer	5.425	1.020	2.048		
416200	Fonds de roulement ACP GLOI	225	225	225		
53	Placements de trésorerie	1.556.699	1.346.841	639.974		
532000	Triodos (épargne)	1.055.847	845.990	54.127		
532200	Belfius (épargne)	500.852	500.851	585.847		
55-58	Valeurs disponibles	613.071	660.710	717.909		
550200	Triodos (Vue)	112.948	160.614	71.194		
550400	Belfius (vue)	500.123	500.095	646.715		
49	Comptes de régularisation	3.281	834	1.268		
490000	Charges à reporter	3.281	834	1.268		
491000	Produits acquis					
	Total ACTIF	11.375.472	11.941.554	13.048.118		

RENOVASSISTANCE - bilan 2022 : passif

PASSIF					
		2020	2021	2022	
10/15	Fonds Social	4.902.888	4.887.884	4.733.208	
10	Fonds associatifs	230.764	230.764	230.764	
100	Patrimoine de départ	230.764	230.764	230.764	
13	Fonds affectés	344.157	350.505	388.419	
132000	Fonds affectés pour entretiens extraordinaires	344.157	350.505	388.419	
14	Résultat reporté	935.222	885.891	886.992	
140000	Résultat de l'exercice	269.977	-49.331	1.101	
140100	Résultat reporté exercice précédent	665.245	935.222	885.891	
15	primes et subsides	3.392.745	3.420.723	3.227.033	
151000	Primes et participations propriétaires	5.555.117	5.821.240	5.874.727	
151009	Amortissements primes et particip. propriétaires	-2.542.972	-2.781.117	-3.028.295	
152000	Subsides projets futurs	380.600	380.600	380.600	
17	Dettes >1an	3.804.665	3.953.164	5.119.641	
174	Emprunts particuliers (prêts)	5.863.122	6.167.333	6.803.322	
174999	dont : emprunts reconduits pour 1 an	-2.613.681	-3.078.891	-2.666.501	
179100	Provision Intérêts sur prêts à payer	530.339	834.530	950.320	
179101	Provision précompte sur intérêts	24.884	30.192	32.500	
42-48	Dettes <1an	2.662.156	3.097.444	3.192.769	
42	dettes échéant dans l'année	2.628.681	3.078.891	2.666.501	
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	2.613.681	3.078.891	2.666.501	
	Prêt payé non encore signé	15.000	0	0	
44	Fournisseurs	11.665	11.692	2.763	
440	Fournisseurs	3.231	3.326	2.763	
440100	Clients créditeurs	300	0	0	
444000	Factures à recevoir	8.134	8.366		
45	Impôts et taxes à payer	21.811	290	0	
450100	Impôts à payer (personnes morales)				
452510	Précomptes immobiliers à payer	21.811	0	0	
453000	Précompte mobilier à payer		290		
48	Autres dettes	0	6.571	523.504	
488260	Garantie COREBAT		6.571		
480200	CORHAY avance propriétaire			600.000	
480201	CORHAY avance chantier			-76.496	
49	Comptes de régularisation	5.762	3.063	2.500	
492000	Charges à imputer	5.762	2.863	2.500	
493000	Produits à reporter		200		
	Total PASSIF	11.375.472	11.941.554	13.048.118	

RENOVASSISTANCE - résultat 2022 et budget 2023 : charges

Impu- tations	Charges	2021	Budget 2022	2022	Budget 2023
61	Services et biens divers	225.857	288.300	295.846	315.300
610	Frais des immeubles	216.844	276.000	282.562	299.700
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	49.358	52.000	52.843	55.000
610.001	Loyer du bureau	3.000	3.000	3.000	3.000
610.100	Charges de fin de chantier	34	0	0	0
610.200	Entretien immeubles	108.068	175.000	161.607	194.200
610.208	Frais occupation DAILLY	815	0	4.162	0
610.209	Frais d'occupation Brand Whitlock	9.045	3.000	9.927	0
610.300	Assurances immeubles	35.996	38.000	40.436	42.500
610.400	Précomptes immobiliers	10.528	5.000	10.587	5.000
612	frais de bureau : fournitures, photocop.	4.090	5.600	4.614	5.000
612.100	Poste, téléphone, internet	1.434	1.600	1.678	1.700
612.200	Fournitures de bureau	133	300	125	300
612.300	Matériel et mobilier de bureau		0	0	0
612.400	Logiciels informatiques	1.321	2.500	1.081	1.500
612.500	Imprimés et photocopies	1.202	1.200	1.730	1.500
613	Promotion, publicité	293	1.200	3.856	4.800
613.100	Publications officielles	208	300	216	300
613.200	Evénement, AG, inaugurations		400	3.554	4.000
613.300	Matériel publicitaire		300	0	300
613.400	Site WEB	86	200	86	200
614	Cotisations, documents, formations	388	600	230	600
614.100	Cotisations	266	300	230	300
614.200	Formations	121	300	0	300
615	Honoraires	3.267	3.600	3.587	4.100
615.110	Honoraires certificats PEB			260	500
615.400	Frais de consultance (A.F.)	60	100	60	100
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.207	3.500	3.267	3.500
616	autres frais généraux	975	1.300	997	1.100
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks		200	0	0
616.300	Assurance diverses	975	1.100	997	1.100
63	Amortissements	692.060	748.968	715.643	775.968
630.100	Réd.de valeur des usufruits	25.968	25.968	25.968	25.968
630.200	Amortissement des rénovations	666.093	723.000	689.675	750.000
64	Autres charges d'exploitation	3.866	4.200	3.825	4.300
640.010	Taxes sur le patrimoine	1.716	1.800	1.264	1.800
640.020	IPM (impôt personne morale)	2.100	2.400	2.562	2.500
640.100	Amendes	50			
65	Charges financières	326.235	445.100	204.457	177.100
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	14.408	40.000	84.650	40.000
650.030	Intérêts sur prêts (provision)	304.191	400.000	115.790	136.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	5.308	2.000	2.308	1.000
651.200	Intérêts négatifs sur compte TRIODOS	2.164	3.000	1.637	0
657.000	Frais bancaires	164	100	72	100
	Total des charges	1.248.018	1.486.568	1.219.772	1.272.668

RENOVASSISTANCE - résultat 2022 et budget 2023 : produits

Imputations	Produits	2021	Budget 2022	2022	Budget 2023
70	Chiffre d'affaire	862.388	902.040	935.670	1.001.660
701.010	Mandats de gestion LpT et Hector Denis	836.928	879.000	908.546	980.000
701.020	Rbt assurances ou charges	8.331	8.000	9.192	9.000
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	319	640	657	660
702.000	Loyer hors mandat de gestion	12.309	12.000	13.255	12.000
702.061	Provision occupation Dailly Afghans	900	0	0	0
702.062	Provision occupation BWHI Afghans	3.600	2.400	3.600	0
704.000	Ventes à l'occasion d'un événement			420	0
73	Dons, legs et subsides	324.585	295.000	323.113	272.000
730	Participation des membres	0	0	0	0
730.100	Cotisations	0	0	0	0
732-734	Dons et legs	85.489	43.000	72.495	0
732.200	Dons directs à l'ASBL	75.489	0	12.495	0
732.410	Dons de Fondation Nif		36.000	60.000	0
732.430	Dons de la Fondation pro RENOVASSISTANCE	3.000		0	
732.470	Don Giv-Eur-Hope	7.000	7.000	0	0
734.000	Autres dons			0	
736	Primes et subsides	239.095	252.000	250.618	272.000
736.100	Primes énergie		1.000	1.430	1.000
736.200	Reprise primes rénovation	238.144	250.000	247.178	270.000
736.250	Index s/participation reno Anethan	854	900	1.764	900
736.250	Index s/participation reno Lefevre	97	100	246	100
74	Autres produits d'exploitation	0	0	0	0
743.100	Remboursement de sinistre		0	0	0
75	Produits financiers	66	0	4	0
751.000	Produit des actifs circulants	66	0	4	0
76	Produits exceptionnels	17.996	0	0	0
764.200	Reprise provisions PRI anciennes	17.996	0	0	0
	Total des produits	1.205.035	1.197.040	1.258.786	1.273.660
	Résultat (Produits moins charges)	-42.983	-289.528	39.014	992
69-79	Affectations et Prélèvements	-6.348	-20.000	-37.913	-40.000
692.110	Dotation fonds affecté gros entretiens	-6.348	-20.000	-37.913	-40.000
693	Résulta de l'exercice à reporter	-49.331	-309.528	1.101	-39.008

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 destiné 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 2022

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 17 juin 2021, 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 2023. 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 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **13.048.117,52 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **39.014,30 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2022, 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
B/C: GEBABEBB
Membre de l'IRE sous le n° B0164

Membre de

www.fcg-audit.be

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de l'Association ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de l'Association. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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 mission 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

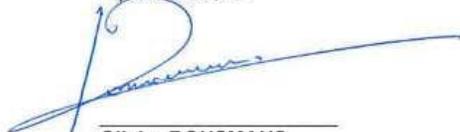
Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de l'Association au cours de son mandat.

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 10 avril 2023.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL
Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

Rapport 2022 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA) s'est réuni 4 fois en 2022. Sa composition a connu cette année quelques changements. **Arabella Moulinasse**, invitée, n'a malheureusement pas pu poursuivre sa collaboration mais **François Ladrière**, accueilli d'abord comme candidat, a rapidement confirmé son engagement à devenir administrateur. **Paul Defawe** ayant demandé d'être libéré de ses mandats tant à l'asbl qu'à la Fondation, nous poursuivons les contacts pour étoffer notre conseil et avons prolongé de 3 ans le mandat de notre commissaire-réviseur **Olivier Ronsmans** et de 4 ans celui de notre administratrice **Brigitte De Wolf-Cambier**.

Notre conseil actera la démission de **Paul Defawe** lors de sa séance du 17 avril 2023 et elle sera également présentée à l'assemblée générale de RENOVASSISTANCE du 25 avril 2023. Celle-ci procédera à son remplacement comme représentant de RENOVASSISTANCE en nommant **François Ladrière** dès sa nomination comme administrateur de l'asbl lors de cette même AG. En effet, nos statuts prévoient que trois de nos administrateurs doivent être également membres du conseil de RENOVASSISTANCE ou désignés par lui (marqués ci-dessous d'une *) .

Nos statuts ont été réexaminés en fonction de leur conformité par rapport à la loi du 29 mars 2019 et nous avons conclu à leur maintien en l'état car aucun élément ne justifie d'entamer une procédure de révision très lourde. Par contre, il pourrait être utile de réfléchir à l'intensité des rapports que l'on souhaite entre l'asbl et notre Fondation.

Enfin, le bilan et les comptes de résultat 2022 ainsi que le budget 2023 ont été approuvés lors de la séance du 17 avril 2023.

Le conseil d'administration actuel est donc composé de :

Gabrielle Lefèvre, présidente,

Nicole Bivort*, secrétaire,

Brigitte De Wolf – Cambier

Denis Grimberghs*, délégué à la gestion journalière,

François Ladrière*, trésorier,

Michel Lemaire.

Collecte de fonds, prêts, legs et aspects financiers

Dons et legs

Comme chaque fin d'année, nous avons lancé une campagne de récolte de fonds, notre courrier proposant, au choix, un don au Fonds des Amis de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE ou un prêt à l'asbl RENOVASSISTANCE. Les **dons récoltés cette année se montent à 23.620 €**.

Notre Fondation a été désignée comme **légataire universel de la succession d'André Carré** dans le cadre d'un legs en duo. Le bien immobilier a été vendu en vente publique à un prix supérieur à celui de l'expertise. C'est pourquoi nous avons renoncé à en faire l'acquisition. La Fondation a déjà reçu 242.427 €. Le dossier n'est pas clôturé car il reste deux terrains non bâtissables difficiles à vendre.

Également dans le cadre d'un legs en duo, notre Fondation a été désignée comme **légataire universel de la succession de l'abbé Pierre Smeyers** qui était propriétaire d'un appartement. Expertisé à 195.000 €, il a été vendu de gré à gré à un co-proprétaire à 199.000€. Le décompte définitif nous laisse un montant net de 46.155 €.

Ces différents legs seront affectés partiellement aux frais de rénovation d'immeubles en cours, vu les augmentations des prix et délais amplement développées dans le rapport de RENOVASSISTANCE.

Investissement dans Fair Ground, coopérative immobilière à finalité sociale .

Notre Fondation est devenue membre fondateur de la **coopérative Fair Ground Brussels (FGB)** en prenant part à son capital à hauteur de 60.000 € et un de nos administrateurs siège à leur conseil. Cette coopérative initiée par le **Community Land Trust Bruxelles (CLTB)** 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. En ce qui concerne l'acquisition d'un logement, FGB respecte le principe de base du CLTB , à savoir la séparation entre la propriété des constructions qui peut être cédée et celle du sol qui reste incessible. Mais FGB a aussi l'ambition de constituer un capital pour acquérir un patrimoine de logements à vocation sociale à donner en location.

Dans le cadre de **l'acquisition démembrée d'un immeuble rue Serkeyn**, la FPRA a accepté, à la signature de l'acte, de prendre en charge le tréfonds de 20 % (175.000 €) au loyer annuel de 3.500 €. La gestion locative à vocation sociale sera assurée par une AIS. La FPRA participera également au financement des travaux de remise en état locatif et, pour ce faire, a introduit une demande de subvention auprès de la COCOM de 445.000 € qui lui a été accordée. Elle a également reçu une aide de 45.000 € de la Fondation Roi Baudouin.

FGB a décidé de créer une Fondation pour Bruxelles et la Wallonie à laquelle nous participerions en lui cédant partiellement ou totalement le tréfonds de la rue Serkeyn.

Gestion financière de la FPRA

Celle-ci a été assurée jusqu'à présent par RENOVASSISTANCE mais à partir de 2024, la FPRA va disposer de revenus locatifs, lui donnant les moyens de soutenir les actions de RA et d'autres associations. En effet, l'usufruit de 15 ans, concédé à RA pour financer les travaux, prendra fin en 2024 pour 4 immeubles, et en 2026 pour un cinquième. Mais nous ne sommes pas outillés pour leur gestion technique et financière. Dès lors, suite aux décisions prises lors de notre « mise au vert » de septembre dernier, **FPRA et RA vont étudier une convention de gestion** moyennant une rétribution à convenir.

Contacts avec d'autres associations et Fondations

- **Fédération Belge des Fondations Philanthropiques** : une de nos administratrices entretient de bonnes relations avec cette fédération et leur proposera comme thème d'une réunion du groupe de travail : « le logement à finalité sociale » pour mieux nous faire connaître.
- **Donorinfo – Je donne en confiance** : lors de nos appels aux dons exonérés via la Fondation Roi Baudouin, nous mettrons en évidence nos règles de déontologie, l'absence de frais de gestion et la très bonne gestion de notre asbl avec une référence à « Donorinfo – Je donne en confiance ».
- La Fondation est membre actif du réseau **Societal Housing Network (SoHoNet)** et l'un de nos administrateurs l'est également chez eux. Conçue comme une plate-forme mobilisée principalement sur la production de logements neufs à vocation sociale, elle a réalisé une étude sur le HOUSING

DEAL, c'est-à-dire la recherche de solutions innovantes pour la création de logement, en comparant des opérations récentes et en procédant à une étude de faisabilité sur un terrain qui resterait la propriété des pouvoirs publics ou assimilés (droits réels démembreés). Cette étude a été remise au gouvernement régional avant d'être rendue publique.

Une mise au vert a également eu lieu pour réfléchir sur les missions et moyens que se donne la plate-forme à une échéance de 3/5/7 ans.

La plate-forme organise régulièrement des Webinaires qui sont mis en ligne sur [youtube](#)

- Notre présidente a assisté à l'assemblée générale du **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat** (RBDH) qui fut très dense. Les échanges en groupe de travail ont porté sur le Baromètre du Logement, les contrats de logement Région-Communes, la production du logement social au travers du nouveau Plan d'Aménagement Directeur, la lutte contre la discrimination au logement, l'accès au logement pour les personnes sans-abri, le plafonnement de l'indexation et enfin, le gel ou l'encadrement des loyers.

Il est impossible d'évaluer l'opérationnalité de toutes ces mesures avant la fin de la législature. Et donc, nous continuons à interroger le politique sur la mise en œuvre des mesures suivantes : 15 % de logements sociaux par commune et inventaire des logements vides et/ou insalubres.

Concernant les allocations-loyers attribuées aux personnes en attente d'un logement social, il semble que les paiements ont débuté et que le retard sera résorbé en septembre 2023.

Les thèmes de la discrimination, des expulsions et des hausses catastrophiques des prix des énergies ont été également abordés.

Le RBDH assure une information en continu de ses différents membres et permet un échange entre tous via une adresse mail partagée. Un memorandum est en préparation pour les élections de 2024.

- Toutes nos activités ont reçu un écho dans les E-News semestriels communs à la FPRA et à RA.

Réflexion et préparation pour l'organisation d'ateliers autour de la problématique des logements vides à Bruxelles

Dans le cadre du droit de gestion publique qui a été réformé par l'ordonnance du 23 mars 2022¹ la FPRA cherche à clarifier le rôle que RENOVASSISTANCE pourrait jouer auprès des Organismes d'Intérêt Public (OIP), des communes ou de la Région de Bruxelles-Capitale principalement. L'asbl refuse de rentrer dans le cadre des marchés publics de travaux (en aval) car ces marchés présentent de multiples obstacles.

En effet, ils sont plus

- **lourds à gérer** : vu leur préférence pour les marchés par corps de métier, et les publications au bulletin des adjudications,...
- **lents et coûteux** : les entrepreneurs doivent compenser par des prix plus élevés les dépassements des délais de paiement et font face à une surveillance accrue des chantiers par les contrôleurs désignés par l'administration ;
- **susceptibles de recours et de contestations** moins négociables.

Toutefois nous sommes, bien entendu, ouverts pour répondre aux marchés de promotion lancés par les pouvoirs publics proposant la rénovation de l'un ou l'autre de leur bien. Nous avons même mis au point un modèle spécial de cahier des charges à leur intention. Dans ce cadre ou dans celui de baux emphytéotiques ou à rénovation, RENOVASSISTANCE a déjà travaillé avec de nombreux acteurs publics ou d'intérêt public : communes, Régie Foncière régionale, S.T.I.B., pouvoirs organisateurs des écoles,

¹ <https://logement.brussels/droit-de-gestion-publique/>

fabriques d'église et associations d'œuvres paroissiales. D'autres sociétés publiques ou assimilées ont vraisemblablement un patrimoine inoccupé à exploiter : Infrabel, SNCB, Sibelga, Vivaqua, BPost, SLRB, De Lijn, TEC, Défense nationale, Police fédérale ou communale. Nous avons demandé aux 4 premières si elles possédaient des immeubles vides à rénover en logement social.

Si le droit de gestion publique ou la cessation d'inoccupation devaient être relancés efficacement, ce serait aussi une source potentielle de biens privés pour RA. L'idée a été donc de prendre contact avec les échevins en charge du logement dans les différentes communes de la Région de Bruxelles-Capitale et avec la Régie Foncière régionale pour discuter sur la problématique des logements publics et privés vides et faire valoir notre expertise en matière de rénovation lourde de petites entités de logement à vocation sociale. La FPRA va donc solliciter plus activement la collaboration des pouvoirs publics pour détecter et convaincre des propriétaires privés de biens inoccupés de confier leur bien à RENOVASSISTANCE. D'ailleurs, l'asbl a fait l'expérience d'une action-mailing menée avec la Ville de Bruxelles et décrite dans la section « Prospection » de son rapport. Sur ce modèle, nous envisageons de lancer une action semblable de sensibilisation par les notaires en collaboration avec l'un d'entre eux.

Convaincre le pouvoir politique de mieux orienter subsides et aides à la rénovation de logements à vocation sociale

Le rapport de RENOVASSISTANCE a déjà longuement développé les actions qui doivent résulter de la journée de mise au vert de septembre dernier mais il est une partie qui nous revient plus particulièrement. **La constitution d'un groupe de travail pour préparer un dossier destiné à être discuté avec le pouvoir politique pour ajuster les modalités de financement des rénovations complètes d'immeubles mis à disposition des AIS pour une longue période.**

Cette approche devrait être faite en front commun avec SoHoNet que nous avons approchée à ce sujet ainsi qu'avec la FEDAIS (fédération des AIS), le RDBH et d'autres associations pour avoir un poids maximal. Nous pourrions en être le moteur avec un texte de projet à présenter aux autres et, par la suite, nous irions discuter des solutions proposées avec les cabinets ministériels compétents.

Notre revendication portera sur 4 volets.

1) Demander une augmentation importante du taux des primes en fonction de

- la durée de la gestion en AIS : jusqu'à présent, la prime à la rénovation n'impose qu'un minimum de 9 ans en gestion AIS alors qu'il est démontré qu'aucune rénovation en profondeur ne peut être amortie sur une durée aussi courte ;
- l'importance de l'investissement : actuellement le système de primes ne favorise pas une rénovation complète car celles-ci ne se calculent que par poste technique séparé. Il n'y a qu'une légère surprime pour cumul de travaux. Or, d'ici 2035, les propriétaires de biens avec une PEB F ou G devront les rénover énergétiquement et beaucoup n'en auront pas les moyens (27,6 % de la population sont en précarité énergétique).

Les primes pourraient aussi être complétées dans ce cas par des prêts régionaux à taux nul.

2) Moduler le loyer payé au propriétaire par l'AIS en fonction

- de la durée du mandat de gestion du logement: RA impose un minimum de 20 ans et avec le temps, les 30 ans se sont généralisés voire étendus à 50 ans avec les acteurs publics ou assimilés ;
- du montant investi pour sa rénovation complète ;
- du gain de l'indice PEB du logement à la suite de cette rénovation.

3) Favoriser la création de grands logements en revoyant la grille des loyers en AIS car, actuellement, un tiers des demandes vise des logements de 3 à 4 chambres alors que l'offre n'en est que de 10 %.

4) Octroyer des subsides de fonctionnement à ceux qui gèrent ces rénovations énergétiques (AIS et associations similaires à RA).

Patrimoine immobilier de la Fondation

Au cours de l'année écoulée, il n'y a pas eu de modification de celui-ci et tout ce qui concerne l'avancement des chantiers en cours est déjà détaillé dans le rapport de RENOVASSISTANCE.

Bilan et résultats

Le réviseur a examiné nos comptes que le CA a approuvé. Quelques points méritent un commentaire.

Bilan – actif

- ◆ Pour les 5 immeubles donnés en usufruit par la Fondation à l'asbl, la valeur inscrite dans la Fondation est la valeur expertisée moins la valeur inscrite dans l'asbl. Cette dernière part du montant de la rénovation moins le montant des primes puis diminue de 5% chaque année car tous les projets sont amortis sur 20 ans. La valeur de l'usufruit est calculée jusqu'en 2024 pour 4 immeubles et en 2026 pour le cinquième.
- ◆ Pour les autres immeubles confiés à RENOVASSISTANCE par des baux emphytéotiques, Eekhoud 46 a été expertisé en 2017, en même temps que les 5 immeubles en usufruit. Quatre-Vents 25 et Itterbeek 175 l'ont été en 2021. Leurs valeurs au bilan sont celles des expertises. Les baux sont de 27 ans pour Eekhoud et de 30 ans pour les deux autres immeubles
- ◆ Quant aux deux immeubles encore en chantier au 31.12.2022 (Bonaventure 61 et Brand Whitlock 105), ils sont provisoirement inscrits pour leur valeur d'acquisition.

Bilan – passif

- ◆ Pour nous permettre d'acquérir la maison de la rue Bonaventure, le fonds Celina Ramos nous a prêté 150.000 € sans intérêt et renouvelable à 10 ans .
- ◆ La dette à la Fondation Roi Baudouin (FRB) représente les 5% de frais de gestion sur ce qui est versé à notre « Fonds des amis de la FPRA ». Ils sont déjà déduits du versement de la FRB.
- ◆ La FRB nous a accordé un subside pour l'achat du tréfonds de la rue Serkeyn de 45.000€, la première tranche de 31.500€ nous a été payée.

Résultat – charges

Elles se composent essentiellement des honoraires du réviseur, des intérêts négatifs payés à Triodos et des frais de gestion des dons par la Fondation Roi Baudouin.

Résultat – produits

Quelques donateurs, ne souhaitant pas recevoir d'attestation fiscale, ont fait leurs dons directement à la FPRA, et quelques prêts ont été transformés en dons, le tout pour 22.711 €. A cela s'ajoutent 23.642 € de dons reçus sur le « Fonds des Amis de la FPRA » via la FRB. L'exercice se termine avec un boni de 193.951 €.

Perspectives pour l'année 2023

La Fondation poursuivra sa réflexion et ses contacts car elle souhaite organiser « des ateliers » autour de la problématique des « logements vides » à Bruxelles et ainsi soumettre au politique un dossier bien argumenté.

Pour fêter les 15 ans de la FPRA, une proposition a été émise d'organiser en 2024 un gala en présence de la Princesse Claire pour mieux faire connaître la Fondation et l'asbl.

Quant à l'utilisation des dons et legs, nous restons attentifs à l'achat éventuel d'un bien à mettre en location via l' AIS Logement pour Tous. En fonction de notre recherche, nous verrons si ce bien nécessitera une rénovation plus ou moins lourde par l'asbl mais nous sommes confrontés aux prix très élevés demandés à Bruxelles, même pour des immeubles en mauvais état et dans des quartiers défavorisés.

ANNEXES : Bilan et comptes de résultats 2022, budget 2023.

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2022 : actif

ACTIF						
imput.	Description	2020			2021	2022
20/28	ACTIFS IMMOBILISES	3.526.238 €			3.867.565 €	4.152.370 €
22/27	Immobilisations corporelles	3.465.238 €			3.806.565 €	4.091.370 €
22	Terrains et constructions	3.465.237 €			3.806.564 €	4.091.369 €
220100	Terrain Oignies (succession Carré)					1 €
220110	Terrain Serkeyn (tréfonds)					176.026 €
222110	Chaussée de Wavre 602	407.000 €			407.000 €	407.000 €
222115	Usufruit chaussée de Wavre 602	- 23.676 €			- 17.588 €	- 11.500 €
222120	Rue de la Prévoyance 5	429.000 €			429.000 €	429.000 €
222125	Usufruit rue de la Prévoyance 5	- 30.630 €			- 22.754 €	- 14.877 €
222130	Chaussée de Bruxelles 54	300.000 €			300.000 €	300.000 €
222135	Usufruit chaussée de Bruxelles 54	- 19.049 €			- 14.150 €	- 9.252 €
222140	Rue Saint Nicolas 16	218.000 €			218.000 €	218.000 €
222145	Usufruit rue Saint Nicolas 16	- 12.418 €			- 9.224 €	- 6.031 €
222150	Appart. Gloires nationales 50	144.000 €			144.000 €	144.000 €
222155	Usufruit appart. Gloires nationales 50	- 23.908 €			- 19.996 €	- 16.084 €
222160	Avenue G. Eekhoud 46	391.000 €			391.000 €	391.000 €
222165	Av G. Eekhoud 46 dans RA : RENO - primes	- 225.827 €			- 209.560 €	- 193.292 €
222170	Rue des Quatre-Vents 25-25b (avant renov.)					
222170	Rue des Quatre-Vents 25-25b : estimation	1.330.000 €			1.663.000 €	1.663.000 €
222175	Rue des Quatre-Vents dans RA : reno-primes	- 767.269 €			- 813.475 €	- 771.682 €
222180	Avenue d'Ilterbeek 175-177 : estimation	780.000 €			859.000 €	859.000 €
222185	Avenue d'Ilterbeek dans RA : réno-primes	- 443.099 €			- 509.800 €	- 485.050 €
222190	Bonaventure 61 (avant rénovation)	163.338 €			163.338 €	163.338 €
222190	Bd Brand Whitlock 105 (avant rénovation)	848.774 €			848.774 €	848.774 €
26	Autres immobilisations corporelles	1 €			1 €	1 €
261010	Rue de la Carrière (donation PAK)	1 €			1 €	1 €
26	Immobilisations financières	61.000 €			61.000 €	61.000 €
284010	Parts NEWB	1.000 €			1.000 €	1.000 €
284020	Parts fondateur Fair Ground Brussels	60.000 €			60.000 €	60.000 €
20/28	Actifs circulants	265.092 €			1.045.684 €	742.848 €
40/41	Créances à un an au plus	6.016 €			207.165 €	18.500 €
40	Créances commerciales	1.016 €			- €	- €
400100	Fournisseurs débiteurs	1.016 €			- €	- €
41	Autres créances	5.000 €			207.165 €	18.500 €
412500	Impôts à récupérer				850 €	
412510	Succession Carré à recevoir				201.315 €	
415220	Subside FRB à recevoir pour Serkeyn					13.500 €
415500	Legs Luyckx à recevoir	5.000 €			5.000 €	5.000 €
50/53	Placements de trésorerie	196.980 €			646.787 €	607.777 €
510010	Triodos compte titres 0132793					15.171 €
530000	Triodos épargne	196.980 €			646.787 €	592.606 €
54/58	Valeurs disponibles	62.095 €			191.732 €	116.571 €
550000	Triodos vue	10.751 €			153.469 €	94.928 €
553000	Fondation roi Baudouin	51.344 €			38.263 €	21.643 €
TOTAL DE L'ACTIF		3.791.330 €			4.913.249 €	4.895.219 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2022 : passif

PASSIF									
imput.	Description	2020			2021			2022	
10/15	CAPITAUX PROPRES	3.485.478 €			4.111.336 €			4.350.287 €	
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	900.328 €			1.526.186 €			1.720.137 €	
140000	Résultat reporté exercice actuel	152.001 €			625.858 €			193.951 €	
140100	Résultat reporté exercices précédents	748.327 €			900.328 €			1.526.186 €	
15	Subside en capital	850.150 €			850.150 €			895.150 €	
151100	Reçu du fonds GENERET pour achat BWHI	850.150 €			850.150 €			850.150 €	
151300	Subside de la FRB pour Serkeyn							45.000 €	
20/28	Dettes	305.852 €			801.913 €			544.932 €	
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	155.852 €			651.913 €			394.932 €	
44	Dettes commerciales	134 €			- €			- €	
444000	Factures à recevoir	134 €			- €			- €	
48	Dettes diverses	155.718 €			651.913 €			394.932 €	
489100	Dettes envers RENOASSISTANCE				650.000 €			392.000 €	
	Participation propriétaire Quatre-Vents	66.667 €			- €				
	Participation propriétaire Itterbeek 175	83.334 €			- €			- €	
489120	Dettes envers la FRB	5.717 €			1.913 €			2.932 €	
	TOTAL DU PASSIF	3.791.330 €			4.913.249 €			4.895.219 €	

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2022 : charges

Charges					
Imput.	Description	2021	Budget 2022	2022	Budget 2023
61	Frais généraux	4.650 €	4.005 €	3.633 €	4.005 €
610	Bâtiments	0 €	0 €	0 €	0 €
610210	Travaux à charge du nu-propiétaire	0 €	0 €	0 €	0 €
610400	Précompte immobilier	0 €	0 €	0 €	0 €
612	Consommations, fournitures	57 €	205 €	59 €	205 €
612100	Poste		0 €		0 €
612120	Internet	57 €	55 €	59 €	55 €
612200	Fournitures de bureau		100 €		100 €
612210	Imprimés et photocopies		50 €		50 €
612300	Logiciels et informatique				
613	Honoraires, services	4.593 €	3.800 €	3.574 €	3.800 €
613100	Commissaire	2.783 €	2.800 €	2.783 €	2.800 €
613200	Avocats et experts	1.089 €			
613500	Cotisations	575 €	700 €	575 €	700 €
613600	Publications légales	146 €	300 €	216 €	300 €
613700	Participation à des colloques				
614	Publicité, notoriété	0 €	0 €	0 €	0 €
614100	Matériel publicitaire	0 €	0 €	0 €	0 €
614200	Événement colloque	0 €	0 €	0 €	0 €
617	Personnel occasionnel	0 €	0 €	0 €	0 €
64	Autres charges	174.895 €	0 €	354 €	0 €
640	Taxes	50 €	0 €	354 €	0 €
640100	Taxes diverses	0 €	0 €	229 €	0 €
640110	Amende	50 €	0 €	125 €	0 €
640300	Droit d'enregistrement	0 €	0 €	0 €	0 €
641	Moins-values	171.845 €	0 €	0 €	0 €
641100	Prise en cpte usufruits RA-asbl	171.845 €	0 €		0 €
643	Dons à d'autres	3.000 €	0 €	0 €	0 €
643100	Dons à RENOVASSISTANCE	3.000 €	0 €		0 €
	Dons à diverses associations	0 €	0 €	0 €	0 €
65	Frais financiers	1.979 €	1.550 €	2.741 €	1.050 €
650000	Intérêts à payer				
650110	Frais de mandat hypothécaire				
657000	Frais bancaires	66 €	50 €	36 €	50 €
657110	Gestion dons par extérieur	1.913 €	1.500 €	1.019 €	1.000 €
657120	Intérêts négatifs			1.686 €	
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	181.524 €	5.555 €	6.728 €	5.055 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2022: produits

PRODUITS					
Imput.	Description	2021	Budget 2022	2022	Budget 2023
70	Chiffre d'affaires	5 €	5 €	5 €	5 €
	Loyers	5 €	5 €	5 €	5 €
73	Dons, legs et subsides	294.205 €	120.000 €	91.412 €	35.000 €
732	Dons	294.205 €	120.000 €	91.412 €	35.000 €
732100	Dons directs à FPRA	510 €	0 €	22.711 €	5.000 €
732200	Dons via la FRB	38.263 €	30.000 €	20.380 €	20.000 €
732510	Legs succession Carré	255.432 €	10.000 €	2.167 €	0 €
732520	Legs succession Smeesters		80.000 €	46.155 €	10.000 €
736	Subsides	0 €	0 €	0 €	0 €
736100	Subside Région Bruxelles C.	0 €	0 €	0 €	0 €
74	Autres produits	513.173 €	100.000 €	108.778 €	109.000 €
741111	Plus-value selon estimation/expertise	412.000 €	0 €		0 €
741120	Reconstitution de la pleine propriété	101.173 €	100.000 €	108.778 €	109.000 €
75	Produit financier	0 €	0 €	483 €	400 €
751200	Dividendes			483 €	400 €
79	Transferts aux résultats (perte)				
	TOTAL des produits	807.383 €	220.005 €	200.679 €	144.405 €

	Produits - charges	625.858 €	214.450 €	193.951 €	139.350 €
--	---------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------



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)