



RENOVASSISTANCE ASBL



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

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
7 projets inaugurés en 2023	6
<i>Rue Bonaventure 61 à Jette</i>	6
<i>Avenue Georges Eekhoud 48 à Schaerbeek</i>	6
<i>Chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek</i>	7
<i>Rue Josaphat 312 à Schaerbeek</i>	7
<i>Rue Jean André De Mot 15 à Etterbeek</i>	9
<i>Rue d'Anethan 42-44 à Schaerbeek</i>	9
<i>Rue de la Mutualité 57 à Forest</i>	9
<i>Mais pour les primes de ces chantiers, nous sommes dans l'incertitude.</i>	10
Deux acquisitions conclues en 2023	11
<i>Rue Odon 7, 9 et 11 à Anderlecht</i>	11
<i>Parvis Notre-Dame 5 à Laeken</i>	12
Travaux de maintenance et d'isolation	12
<i>Rue des Fleuristes 31 à Bruxelles</i>	12
<i>Rue de la Prévoyance 5-7 à Bruxelles</i>	12
Les chantiers en 2024	13
<i>Rue Jean André De Mot 15 à Etterbeek</i>	13
<i>Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert</i>	13
<i>Rue Odon 7, 9 et 11 à Anderlecht</i>	14
Prospection record : 20 contacts dont 10 visites	15
Gestion locative confiée à Logement pour Tous	18
Comptes annuels	20
1. <i>Bilan : actif (voir page 38)</i>	20
2. <i>Bilan : passif (voir page 39)</i>	20
3. <i>Ratios</i>	21
4. <i>Compte de résultat :</i>	22
5. <i>Budget 2024</i>	23
Relations extérieures	25
<i>Avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE</i>	25
<i>Avec l' AIS « Logement pour Tous »</i>	25
<i>Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements</i>	25
<i>Avec d'autres associations actives dans notre domaine</i>	26
Vie du conseil d'administration	27
Questions institutionnelles	29
Annexes	32

Mot du président

En 2023 rien ne changera ???

Le patchwork de photos en couverture de ce rapport montre quelques projets inaugurés en 2023, avant et après rénovation. Il montre aussi deux photos d'inaugurations, deux photos de chantier, et une photo centrale interpellante : à côté de notre chantier en cours rue de la Mutualité 55, ce tag sur un muret « *en 2023 rien ne changera* » ...

Question de point de vue !

Si l'on pense au problème du logement des plus démunis à Bruxelles, à la longueur des listes d'attente, aux tracasseries administratives, ... rien n'a vraiment changé en 2023 !

Si l'on pense au coût des projets qui a explosé à cause de l'inflation et des exigences en matière de performance énergétique... tout a changé en 2023 !

Si l'on pense à nos prévisions peu optimistes de trésorerie, à la diminution un peu inquiétante des prêts qui sont consentis, aux pertes de loyers causées par des retards et l'impossibilité d'indexation pour les logements à PEB F ou G ou encore à la complexité inattendue des nouveaux mécanismes de primes RENOLUTION qui fait planer beaucoup de doutes sur nos possibilités de subsidiation... tout a changé en 2023 !

Situation paradoxale, puisqu'avant, nous avions les ressources financières mais parfois peu de projets en prospection et que fin 2023, nous avons plus de projets en prospection que jamais mais probablement pas les moyens de les réaliser tous en 2024.

Nous plançons bien évidemment sur les solutions à trouver pour poursuivre et développer quand même notre action. Nous devons sans doute trouver de nouveaux modes de financement et définir des priorités dans l'acceptation des projets qui nous sont proposés. Et outre les nouveaux projets, nous devons mettre en chantier l'amélioration des performances énergétiques de nos plus anciennes rénovations (on n'isolait pas en 1988 comme on isole en 2024 !).

Pour terminer sur une note plus positive, je dirai pourtant que 2023 fut belle, chargée en prospections, chantiers et événements avec pas moins de 7 inaugurations de biens rénovés, ajoutant ainsi 17 logements à notre parc.

J'ajouterai que 2024 sera l'année d'une première pour nous puisque nous mettrons sur le marché locatif à finalité sociale 6 studios pour seniors autonomes avec des locaux communautaires et une organisation d'encadrement, tant pour la sélection des locataires que pour l'animation de leur cohabitation.

En 2024, vous l'aurez compris, nous aimerions pouvoir compter sur votre soutien pour procurer encore, à des familles ou personnes seules qui en ont tellement besoin, des logements décentes à loyer abordable.

Philippe Cuylits
Président

Woordje van de voorzitter

Alles blijft onveranderd in 2023???

Het fotomosaïek op de omslag van dit rapport laat enkele van de projecten zien die in 2023 werden ingehuldigd, vóór en na de renovatie. Onder andere twee foto's van inhuldigingen, twee foto's van bouwplaatsen, maar ook een intrigerende centrale foto: in de buurt van onze bouwplaats Onderlinge Bijstandstraat 55, verscheen volgend opschrift op een muurtje: *"en 2023 rien ne changera"...*

Kwestie van standpunt!

Als men het huisvestingsprobleem bekijkt voor de minst bedeelden in Brussel, de lange wachtlijsten, de administratieve rompslomp, ...dan is er in 2023 nauwelijks iets veranderd!

Als men de kosten van onze projecten bekijkt, die omhooggeschoten zijn als gevolg van inflatie en energieprestatie-eisen... dan was alles anders in 2023!

Ook zijn er de weinig optimistische cashflowprognoses, de ietwat zorgwekkende daling van de verstrekte leningen, het huurverlies te wijten aan vertragingen, de onmogelijkheid woningen met EPB F of G te indexeren, of de onverwachte complexiteit van het nieuwe RENOLUTION premiesysteem dat veel twijfel zaait over onze toekomstige subsidiëring... dat alles overkwam ons in 2023!

Wat een paradoxale situatie, nog onlangs hadden we de financiële middelen, maar minder projecten qua prospectie, en eind 2023 hadden we meer projecten in prospectie dan ooit, maar waarschijnlijk niet de middelen om ze allemaal in 2024 uit te voeren.

Natuurlijk werken we aan het vinden van oplossingen om onze actie toch voort te zetten en te ontwikkelen. Misschien gaan we nieuwe financieringsbronnen moeten vinden en prioriteiten stellen bij het aannemen van de projecten die op ons afkomen. En naast de nieuwe projecten zullen we sleutelen aan betere energieprestaties voor onze oudste renovaties (we isoleerden niet in 1988 zoals nu in 2024!).

Om met een positievere noot af te sluiten, wil ik graag zeggen dat 2023 prachtig was, vol prospectie, bouwplaatsen en evenementen, met niet minder dan 7 inhuldigingen van gerenoveerde panden, waarbij 17 wooneenheden aan onze voorraad werden toegevoegd.

In 2024 willen we nog, zoals u ziet, op uw steun kunnen rekenen om gezinnen die het zo hard nodig hebben te voorzien van fatsoenlijke huisvesting tegen een betaalbare huur.

Philippe Cuylits
Voorzitter

7 projets inaugurés en 2023

En parcourant les rapports des années précédentes, force est de constater le très important décalage entre les prévisions faites à l'époque et les fins de chantier effectives qui ont dû être postposées suite à l'accumulation de facteurs imprévisibles. Des 5 projets signés en 2018, restaient encore ceux des rues Bonaventure et Josaphat prévus pour 2021 et les 5 autres conclus en 2019 devaient être occupés en 2022. Tous ces chantiers ont été achevés et inaugurés en 2023, même s'il reste encore quelques finitions à réaliser rue De Mot. Leur genèse et leur déroulement ayant été largement décrits précédemment, ils sont brièvement rappelés ci-après.

Les deux premières inaugurations de cette année ont eu lieu en présence du Prince Laurent et de la Princesse Claire, présidente d'honneur, ainsi que des bourgmestres de Jette et Schaerbeek.

Rue Bonaventure 61 à Jette



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

L'achat de cette grande maison de 1923 dans le quartier de Dielegem a été facilité par un prêt de la Fondation Celina Ramos de 150.000 € sur 10 ans. Elle a fait l'objet d'un **bail de rénovation de 30 ans** entre la Fondation et l'asbl. Inaugurée le 16 février, elle a été réaménagée pour offrir **un appartement de 1 chambre et deux duplex de 2 et 3 chambres**. Une partie du grand jardin a été louée au voisin du 59.

Coût total : **677.684 €**

Avenue Georges Eekhoud 48 à Schaerbeek

4^{ème} projet avec la même propriétaire.

Cette seconde inauguration princière clôture l'achèvement d'un chantier complexe avec la démolition-reconstruction de toute l'aile arrière. Cette maison jumelle de sa voisine du 46 que nous avons rénovée en 2013, présente la même disposition : **deux appartements de 1 chambre et un duplex de 3 chambres** aux 3^{ème} et combles. Grâce à la participation financière de la propriétaire, la durée du **bail de rénovation a été réduite à 22 ans**.

Coût total : **574.768 €**



En septembre, deux chantiers difficiles sont enfin terminés.

Chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek

Un second partenariat avec la Région pour un bien très enclavé.



25 ans après la rénovation d'un ensemble de maisons rue Terre Neuve, la régie foncière de la Région nous a recontactés pour rénover cette maison érigée sur une parcelle triangulaire et dégradée par des squatteurs et des années d'abandon. Une pré-étude par un architecte a donc été nécessaire pour mieux cerner les coûts et confirmer le choix d'y réaliser **2 logements de 2 chambres** dont le coût sera amorti par un **bail de rénovation de 40 ans**.

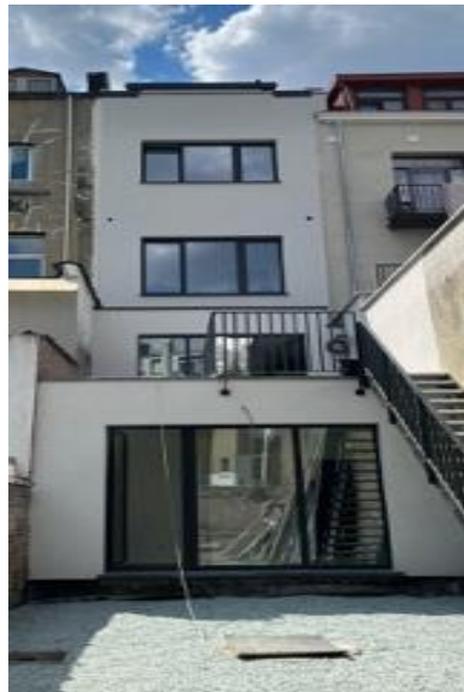
Coût total : **642.000 €**

Rue Josaphat 312 à Schaerbeek

La commune nous confie un bien fortement endommagé par une précédente rénovation.

Après le 134 av. Dailly rénové en 2022 pour la Commune, celle-ci nous a proposé cette maison à l'abandon et en mauvais état après un début de rénovation catastrophique. Ici également, une pré-étude a été nécessaire pour tout reprendre à zéro. En finale, il a été possible de créer **un studio et deux appartements duplex de 2 chambres**. Le **bail de rénovation a été signé pour 35 ans**.

Coût total : **698.081 €**



Un bus de la S.T.I.B. pour une tournée inaugurale de leurs 3 immeubles.



La S.T.I.B. souhaitait réhabiliter d'anciennes maisons de fonction situées à front de rue de ses sites industriels pour les faire gérer par des AIS conformément à son engagement sociétal.

Avant de formaliser fin 2019, devant notaire, les **3 baux emphytéotiques de 50 ans**, une division cadastrale des parcelles a séparé les sous-stations électriques des habitations avec les servitudes qui en découlent.

Vu la qualité de construction de ces immeubles et leur bon état relatif, les travaux se sont déroulés sans trop de mauvaises surprises et d'imprévus mais des précautions spéciales ont été prises pour tenir compte du passage de lignes électriques à haute tension dans les sous-sols et respecter l'accessibilité et la sécurité des bâtiments techniques.



Lors de l'inauguration mi-octobre, les nombreux sympathisants ont été véhiculés d'une maison à l'autre dans un bus de la S.T.I.B. Une réception était organisée dans le plus grand immeuble, rue De Mot. Cette inauguration itinérante fut rehaussée par la présence du CEO de la société, Monsieur Briec de Meeûs et par celle du bourgmestre d'Etterbeek, Monsieur Vincent De Wolf.



Rue Jean André De Mot 15 à Etterbeek



Le permis a été obtenu 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 des 2 versants de la toiture pour un meilleur éclairage. Le local d'entrée, suffisamment vaste, servira également de **rangement pour des vélos**.

Coût total : **612.392 €**

Rue d'Anethan 42-44 à Schaerbeek

Ce logement de fonction a été divisé en **deux appartements** ayant chacun leur entrée à rue : celui du 2^{ème} étage offre **1 chambre** et celui du 1^{er} étage profite 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**.

Coût total : **460.000 €**



Rue de la Mutualité 57 à Forest



Nous avons conservé la disposition en **3 chambres de cette maison unifamiliale**.

Coût total : **304.000 €**

Mais pour les primes de ces chantiers, nous sommes dans l'incertitude.

En 2022, la Région a mis en place sa nouvelle politique d'octroi des primes, RENOLUTION. Jusque là, les primes à la rénovation dont nous avons bénéficié depuis plus de 20 ans étaient demandées par l'AIS et 90% étaient déjà versés à titre d'avance avant le début du chantier. Cumulées avec les primes énergie, elles couvraient ainsi près de 23% du budget d'un chantier.

Mais le nouveau système a modifié plusieurs critères d'attribution et de recevabilité sans tenir compte des besoins propres aux acteurs de la rénovation à finalité sociale.

- Le dossier de demande de prime doit maintenant être introduit dans les 12 mois qui suivent la facture finale et les fonds sont donc versés bien après le paiement de toutes les factures et non plus avant le chantier, ce qui impacte la trésorerie.
- Contrairement aux AIS et aux personnes physiques, les personnes morales - dont les ASBL - ne peuvent prétendre qu'à la moitié des 42 catégories de primes, même si elles ont un mandat de gestion avec une AIS.
- Si le dossier est introduit par une AIS, les factures doivent être libellées à son nom, ce qui est un non-sens économique et juridique puisque c'est le propriétaire qui commande et paye les travaux, les AIS n'ayant ni les fonds, ni le personnel pour mener à bien des chantiers importants.
- Comme l'administration détaille des critères de recevabilité des travaux qui ne correspondent pas aux postes du descriptif des travaux accompagnant la facture de l'entrepreneur, un travail énorme est nécessaire pour arriver à une concordance entre les deux et déterminer le montant de travaux qui peut être effectivement pris en considération.
- Et enfin pour couronner le tout, les 2 administrations chargées du traitement des primes ont des critères différents pour accepter les travaux menés dans les parties communes d'immeubles qui ne sont pas en copropriété et cela concerne des postes très importants comme la toiture, l'isolation, les fondations.

En conclusion, des associations comme la nôtre qui dépensent plusieurs centaines de milliers d'euros pour rénover en une seule fois tout un immeuble de plusieurs logements et pour garantir son affectation sociale sur plusieurs dizaines d'années, ne devraient-elles pas au contraire bénéficier d'un traitement préférentiel ?

À l'heure où nous dressons le bilan de cette année, nous ne savons pas à combien pourront s'élever les primes que nous toucherons alors qu'elles ont été estimées dans nos plans financiers à près d'un demi-million d'euros. Pour que les pouvoirs publics soient conscients de tous ces obstacles et prennent les mesures pour y remédier, notre groupe de travail « Politique » s'est associé à l'action de la plate-forme SoHoNet.

Deux acquisitions conclues en 2023

Rue Odon 7, 9 et 11 à Anderlecht

Le Fonds La Rainette finance une emphytéose de 99 ans pour la Fondation.

Quelques mois après la visite de mai 2022 du 175 avenue d'Itterbeek organisée à l'intention du bourgmestre ainsi que des échevines du logement et de la rénovation urbaine, la Commune d'Anderlecht nous invite à visiter, avec Logement pour Tous, quatre maisons qui pourraient être gérées en AIS après de légers travaux de remise en état. Mais à l'analyse, l'une d'entre elle, située rue Odon, demandait des travaux trop importants et Logement pour Tous nous transmet son dossier. Début 2023, la Commune nous propose encore d'autres maisons, cette fois à rénover complètement, et en février, nous visitons les **7 et 9 rue Odon**. Elles font partie d'une rangée de petites maisons unifamiliales qui ne sont plus louables en l'état.



En mars, nous remettons une offre et en mai, le Collège donne son accord de principe. En attendant la passation de l'acte, nous pouvons organiser une occupation temporaire pour éviter les squatteurs. En juillet, la Commune nous propose de prendre une **troisième maison** identique au numéro **11**. Vu sa préférence pour un **bail emphytéotique**, elle a demandé, pour éviter toute contestation ultérieure, une estimation au Comité Régional d'Acquisitions Immobilières qui a fixé sur 99 ans un canon unique de 175.000 € pour chaque maison. La **Fondation PRO RENOVASSISTANCE** en deviendrait ainsi leur quasi-propriétaire.



Cette opération n'aurait pas été possible sans un financement extérieur et c'est **un subside du Fonds La Rainette hébergé à la Fondation Roi Baudouin qui a permis de couvrir l'intégralité des frais d'acquisition**. Ce fonds participe à la création de logements pour personnes « sans-abri » en finançant l'acquisition ou la rénovation de logements pour permettre à des personnes quittant des maisons d'accueil de trouver un logement à prix abordable. Un partenariat a été conclu entre Logements pour Tous et deux d'entre elles : la maison d'accueil « L'Escale » et le Foyer d'accueil « Casa Hestia ».

Celles-ci sont à la recherche de logements pour des femmes seules avec enfants dont elles assurent la guidance après leur hébergement et les appartements de 4 chambres que nous aménagerons dans ces 3 maisons correspondent bien à leur objectif.

Ensuite comme pour tous les projets incluant la Fondation, un double acte notarié sera signé à la Commune le 30 janvier 2024 : d'une part, une **emphytéose de 99 ans** entre la commune et la Fondation et d'autre part, un **bail à rénovation de 38 ans** entre la Fondation et l'ASBL chargée des travaux de rénovation. Coût total estimé : **1.331.021 €**

Parvis Notre-Dame 5 à Laeken

L'asbl CRISI nous cède maintenant le tréfonds du droit de superficie finissant en 2032



En 2007, l'asbl CRISI nous avait accordé un droit de superficie pour 25 ans. Lorsque nous lui avons demandé son accord pour placer des panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble, la responsable de l'association nous a demandé si nous étions intéressés à en acquérir la pleine propriété.

Comme cela nécessite donc la participation de la Fondation, un montage juridique à deux niveaux a fait l'objet d'un **acte notarié en novembre 2023** :

- d'une part, **le droit de superficie existant** en faveur de RENOVASSISTANCE a été élargi en incluant maintenant le rez-de-chaussée que le propriétaire s'était réservé pour ses activités,
- d'autre part, **la donation du tréfonds** à la Fondation prévoit le paiement d'un **canon annuel jusqu'en 2032 de 10.000 €** à l'asbl CRISI qui ne supporte ainsi plus aucune charge immobilière.

L'acte stipule que nous devons **conserver l'affectation sociale** des logements aux étages et, au rez-de-chaussée, celle de locaux d'équipement pour **des associations locales et des activités collectives** au bénéfice du quartier et des locataires. Des travaux d'entretien et d'amélioration de la PEB – actuellement au niveau E- devront être réalisés.

Travaux de maintenance et d'isolation

Rue des Fleuristes 31à Bruxelles

Propriété de la ville de Bruxelles, cet immeuble de 9 logements, rénové en 1992, a été le 1^{er} projet de RENOVASSISTANCE. Comme il restait encore 20 ans d'emphytéose, nous avons entrepris d'importants travaux d'amélioration : en 2018-2019, l'ajout d'une isolation en façade arrière et une nouvelle couverture de toiture avec isolation ; en 2021, la rénovation en profondeur d'un logement au 4^{ème} étage ; en 2022-2023, le remplacement de châssis et des portes de cave ainsi que des travaux de plomberie, de peinture et d'installation électrique.

Coût des travaux effectués en 2022-23 : **79.900 €.**

Coût estimé des travaux en 2024 : **± 30 .000 €.**

Rue de la Prévoyance 5-7 à Bruxelles

Cet immeuble qui comprend deux appartements d'une chambre et un duplex de 3 chambres a été repris par la Fondation PRO RENOVASSISTANCE. Rénové en 1997 alors que la performance énergétique n'avait pas la même importance qu'aujourd'hui, il devenait impératif d'isoler la toiture, le plafond des caves ainsi que les façades arrière et avant. Pour cette dernière, un permis d'urbanisme était nécessaire et a été obtenu en mai 2020. Les travaux, commencés fin 2021, ont été terminés récemment.

Coût des travaux : **180.017 €**

Les chantiers en 2024

Rue Jean André De Mot 15 à Etterbeek

Bien que le contrat ait été signé en avril 2021, l'entrepreneur n'a pu commencé qu'en septembre 2022 car il avait déjà 2 autres chantiers en cours pour nous et faisait face à une période de pénurie de main d'œuvre liée au Covid. Ensuite, au lieu des 12 mois habituels, le chantier a été retardé de 5 mois à cause des démolitions plus compliquées que prévues et des reports successifs des raccordements au réseau public d'égouttage. L'inauguration en octobre 2023 a donc eu lieu dans un chantier en cours d'achèvement, mais la **réception provisoire aura bien lieu en janvier 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 l'acquérir et développer un projet en ligne avec un de ses objectifs : l'accueil de personnes âgées qui n'ont pas les moyens de se loger décemment sur le marché libre. Ce Fonds a **donc financé entièrement cette acquisition** et notre Fondation signait en septembre 2019 l'acte d'achat ainsi que le **bail à rénovation de 30 ans** avec notre asbl.

Sur les 3 niveaux de l'immeuble, **6 studios** seront destinés à des seniors autonomes désireux de partager des services ou des activités dans des **locaux collectifs** situés aux sous-sols et au rez-de-chaussée, le tout complété par un **jardin en intérieur d'îlot** accessible par une cour anglaise. Comme ces studios ne sont pas traversants, une **seconde cage d'escaliers** a été ajoutée en façade arrière à la demande des pompiers et, compte tenu du profil des occupants, **un ascenseur** a été intégré au cœur de l'immeuble. Enfin, une attention particulière a été portée à la **préservation de la façade** qui sera nettoyée et dont les **différents ornements**, témoins du style beaux-arts, seront conservés. Les châssis seront remplacés à l'identique et l'imposante porte cochère restaurée et repeinte.



Vu la complexité et la taille du chantier, les travaux prendront plus de temps qu'habituellement. En effet, un désamiantage devait d'abord être réalisé par une firme spécialisée. Ensuite, les importantes démolitions nécessaires à l'arrière du bâtiment ont nécessité le recours à un bureau conseil en stabilité pour étudier l'importance et l'emplacement des renforts à rajouter. Enfin, la sauvegarde des éléments ornementaux de la façade à rue devra être réalisée par une firme experte en ce domaine. Tout ceci devrait nous conduire à une fin de chantier au second semestre 2024.





Dès le départ du projet, nous voulions 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 : la recherche d'animateurs est une mission que nous avons confiée à Logement pour Tous qui, avec succès, a multiplié les contacts avec de très nombreuses associations. Finalement, nous allons conclure une convention d'accompagnement social collectif avec une association spécifiquement orientée vers les seniors.

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.

Coût total estimé : **1.430.000 €.**



Rue Odon 7, 9 et 11 à Anderlecht

Désigner l'entrepreneur encore en 2024 : un objectif optimiste mais réalisable.



La genèse de ce projet est décrite en détail dans la section consacrée aux projets conclus. Nous avons proposé de réaménager ces maisons unifamiliales en les divisant en deux : un studio au rez-de-chaussée et un appartement 4 chambres aux étages, le jardin arrière étant partagé entre les 2 logements.

L'acte notarié ayant été signé en janvier 2024, le dossier du permis d'urbanisme pourrait être déposé en mars et comme des discussions préliminaires ont déjà eu lieu avec le service d'urbanisme, l'obtention du permis devrait se faire dans un délai raisonnable. Entretemps, le cahier des charges sera préparé et le contrat d'entreprise pourrait encore être signé en 2024.

Coût total estimé : **1.331.021 €**



Prospection record : 20 contacts dont 10 visites

La moisson de cette année est à classer dans les 3 meilleures depuis 10 ans mais par rapport aux années précédentes, nous avons visité moins de biens appartenant à des communes et davantage de propriétés privées.

Année	Immeubles visités	Baux conclus ⁽¹⁾	% de réussite
2023	10	3 ⁽²⁾	30
2022	3	1 ⁽³⁾	0
2021	5	0	0
2020	5	1	20
2019	4	2	50
2018	7	5	71
2017	6	1	17
2016	6	2	33
2015	10	5	50
2014	12	3	25
TOTAL 10 ans	68	22	32%

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

(2) 2 signés ou à signer en 2024 + 1 donation.

(3) Pour 111 Stuckens, la région a obligé la commune à passer par un marché public.

Résultats positifs

* Dans la section précédente, nous avons déjà détaillé les 2 projets conclus : l'emphytéose de 99 ans pour les 3 maisons des **7-9-11 rue Odon** signée avec la Commune d'Anderlecht début 2024 ainsi que la donation fin 2023 du **5 parvis N-D de Laeken** par l'asbl CRISI.

* Près du **cimetière d'Ixelles**, une conciergerie assez spacieuse nous a été proposée par l'association des copropriétaires d'un immeuble. Notre estimation budgétaire a dû tenir compte de remontées d'humidité et pour être à l'équilibre, le **bail à rénovation devra s'étendre sur 30 ans**. Il a fallu attendre leur assemblée générale de janvier 2024 pour que cette proposition soit approuvée. L'acte notarié devrait pouvoir être signé au 2^{ème} trimestre.

En attente d'un retour

* L'Institut Technique Cardinal Mercier à Schaerbeek nous a déjà confié plusieurs biens dont le 2^{ème} étage du **15-17 rue d'Anethan** rénové en 2016. Nous avons visité fin novembre le **1^{er} étage** que venait de libérer l'O.N.E. et qui pourrait être également converti en un logement de **4 chambres** fort demandé. Parallèlement, l'école souhaite mettre fin à sa participation financière annuelle aux travaux pour le 2^{ème} étage en acceptant un allongement de la convention initiale. Moyennant **une durée de 40 ans jusqu'en 2064**, les 2 conventions pourraient avoir la même échéance mais comme l'école n'est qu'emphytéote du bâtiment, il faudra qu'elle obtienne l'accord du propriétaire, l'Association des Œuvres Paroissiales du Doyenné Bruxelles Nord-Est. Celle-ci ne devrait pas s'y opposer, ayant déjà consenti une prolongation de 23 ans en 2015, au moment de la conclusion du bail entre l'école et RENOVAASSISTANCE.

* La **S.T.I.B.** pour laquelle nous venons juste de rénover 3 maisons, a lancé un appel d'offres pour une **maison unifamiliale jouxtant leur dépôt de Haren**. Vu la forte demande pour des grandes maisons, les caves et le grand garage pourraient devenir 2 chambres supplémentaires et s'ajouter aux 2 autres. Elles profiteraient de grandes ouvertures sur les façades avant et arrière. Un **bail de 50 ans** a été proposé comme pour leurs autres rénovations, ce qui permet d'offrir un canon intéressant.

* Une belle maison bourgeoise dans le **quartier européen** nous a été proposé par **une paroisse**. Elle jouxte une école qui voudrait occuper le sous-sol, le rez-de-chaussée et le jardin. Nous n'aurions alors que la disposition des étages pour **aménager 2 logements ou bien 3** si l'école ne prend que la moitié du rez, l'autre moitié pouvant devenir un studio. La difficulté d'un pareil montage est le partage des frais de la rénovation de l'enveloppe et des techniques puisque RENOASSISTANCE ne financerait que la partie qu'elle occupe, le reste étant à charge du propriétaire ou de l'école. Et comme c'est un immeuble de grande taille, cette participation est assez conséquente et pourrait faire reculer le propriétaire.

* Dans le quartier des casernes à **Etterbeek**, une propriétaire nous a proposé une **petite maison unifamiliale** bien conservée mais encore avec ses équipements d'origine. Ici également, l'augmentation du coût des rénovations fait qu'on arrive au plafond d'une durée totale de 30 ans en plus d'une participation du propriétaire de 18 %. La propriétaire a demandé des offres ailleurs et doit décider si elle ne préfère pas plutôt rénover un autre de ses biens.

* Enfin, en mai 2022, **la Commune d'Evere** nous avait consulté sur la possibilité de rééditer la même opération que celle menée 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 avait accepté en novembre notre proposition de la rénover en profondeur avec une remise à niveau de sa performance énergétique. Le projet de bail emphytéotique de 20 ans et la convention de subsidiation de 70.000 € avaient été approuvés par le conseil communal de février 2023 mais ont été annulés par la Région au motif qu'un transfert de droits réels doit passer par un marché public. Il sera lancé début 2024 et **on repart donc à zéro**.

2 propriétaires ne souhaitent pas poursuivre.

* Logement pour Tous qui gère 3 logements au sein d'un vaste complexe immobilier d'une communauté religieuse à **Woluwe-Saint-Pierre** nous fait savoir qu'ils ont besoin d'être rénovés, ce qui n'est pas facile vu qu'ils sont sur un site classé et dans 3 bâtiments différents. Comme déjà évoqué, notre plan financier bute à nouveau sur une durée maximale de 30 ans et avec une participation du propriétaire de 17%. Notre interlocuteur nous a informé que la décision est postposée jusqu'à la finalisation d'une étude d'un habitat groupé qui engloberait le logement pour lequel nous avons fait offre.

* La **Commune d'Etterbeek** avait l'intention de vendre une maison inoccupée depuis 20 ans et squattée. Toutefois, un des responsables qui nous connaissait de longue date, voulait lui donner une chance d'être rénovée et conservée dans le patrimoine communal. Bien que donnant sur un petit jardin, le sous-sol était néanmoins inutilisable et le choix d'aménager 3 logements était à la limite au niveau technique. Cette option nous a amené à une durée de 40 ans ou même de 50 ans si on se limitait à 2 logements, durées qui pouvaient être réduites moyennant une participation financière. Ces chiffres ne correspondaient sans doute pas aux attentes de la Commune qui a préféré une rentrée financière et est finalement restée sur sa décision de vendre.

2 abandons à notre initiative

* En même temps qu'elle nous proposait la rue Odon et d'autres immeubles, la commune d'Anderlecht voulait reconverter en logement une petite maison individuelle située dans un espace vert en bordure de la commune.

Elle aurait pu devenir une agréable unifamiliale mais nous avons décliné le projet qui cumulait trop de points négatifs : pas de raccordement aux égouts et au gaz, 2 grands pignons aveugles à isoler, un état de semi-abandon, une toiture à désamianter et surtout une situation trop excentrée.

* A Schaerbeek, un propriétaire privé avait fait l'acquisition d'une maison tout à fait atypique : très enclavée, dans une rue étroite et ne comportant qu'une seule pièce par niveau. A notre avis, plusieurs difficultés nécessitaient un permis d'urbanisme :

- il fallait agrandir la superficie trop exigüe du séjour en le reliant au sous-sol dont la hauteur sous plafond insuffisante demandait une excavation ;
- l'éclairage du sous-sol était problématique à cause de l'étroitesse de la rue et demandait de modifier les fenêtres de façade ;
- les petites surfaces des 2 étages n'autorisaient pas les 3 chambres souhaitées.

Au vu de toutes les dérogations à demander, l'obtention d'un permis d'urbanisme ne nous semblait pas réaliste.

Les contacts sans visite

* Tous les contacts ne débouchent pas immédiatement sur une visite car il faut parfois un certain temps pour que le projet mûrisse chez le propriétaire ou obtienne l'approbation d'autres parties à consulter, ou encore parce que le bien occupé ou squatté n'est pas visitable. C'est aussi le cas dans les contacts à plus long terme que nous avons avec des organismes qui œuvrent en amont pour initier ou soutenir des projets de rénovations.

* Et, comme chaque année, il y a des propriétaires qui nous ont contactés sans connaître notre mode de fonctionnement. Nous les informons par exemple que nous ne faisons pas de nouvelle construction ou que nous n'intervenons pas s'ils sont capables de financer leur projet.

Déjà 2 visites en 2024

De plus en plus souvent - et heureusement - nous sommes recontactés par des propriétaires qui nous ont déjà confié un de leurs biens ou bien par des associations avec lesquelles nous avons été en contact précédemment. Et c'est donc par ce canal que nous avons déjà pu faire 2 visites au début de cette année.

Gestion locative confiée à Logement pour Tous

Depuis la création de Logement Pour Tous en 1996, 301 ménages représentant plus de 880 personnes ont profité des logements rénovés par RENOVASSISTANCE. Plus de 500 enfants jeunes et moins jeunes, ont pu grandir dans ces logements.

Deux personnes ont dû être mutées.

Fin 2023, 128 ménages y vivent, soit plus 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 RENOVASSISTANCE depuis plus de 20 ans.

Partenariats

Logement pour Tous continue de coopérer 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, Deux nouveaux partenariats ont été conclus avec Autrement Dit (aide à la jeunesse) et l'Armée du Salut (aide aux sans-abris).

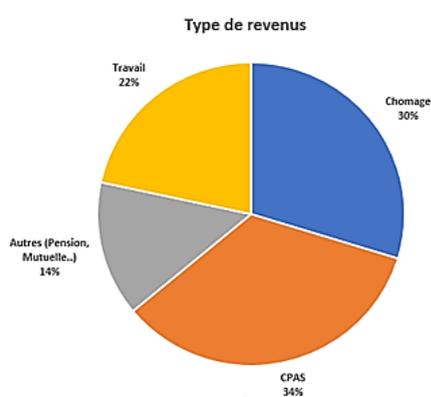
Un quart des logements de RENOVASSISTANCE est d'ailleurs mis à la disposition de réfugiés et 10 logements sont réservés pour des personnes sans-abris dans le cadre de notre soutien au Programme d'Urgence Logement (PUL) de la Région Bruxelles Capitale.

Répartition suivant la composition des familles

Près de deux tiers des locataires sont des femmes isolées dont la grande majorité avec des enfants.

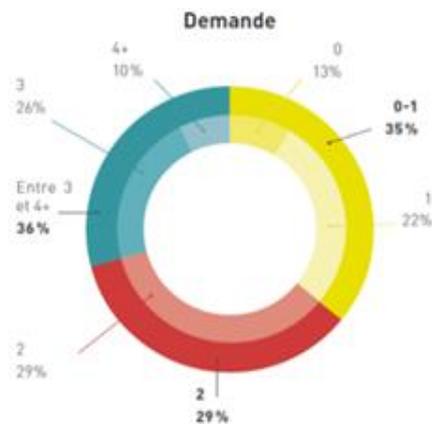
	Avec enfants	Sans enfant	Total	
Couple	28		28	22%
Femme Isolée	66	15	81	63%
Homme Isolé	6	13	19	15%
Total	100	28	128	
	78%	22%		

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



Répartition du temps d'attente suivant la taille du logement

Le temps d'attente ne s'améliore malheureusement pas. L'urgence d'avoir des logements à bas prix reste donc criante. Pour des logements de 3 chambres et plus, il reste supérieur à 5 ans tout en étant 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.

En 2023, nous avons aussi eu dix départs. De ceux-ci, deux ont pu acquérir un bien, quatre ont loué dans le privé, deux ont réussi à obtenir un logement social, une personne est décédée et LPT a malheureusement dû expulser un locataire après de multiples tentatives d'apurement de sa dette.

Plusieurs initiatives solidaires ont été entreprises

* Le reliquat du fonds de solidarité COVID créé en 2020 et d'un montant de 50.000 € a permis d'aider les locataires les plus touchés par la crise de l'énergie, c'est-à-dire les habitants de logement avec un certificat de PEB inférieur à E et ceux de logements collectifs qui ne peuvent pas accéder aux tarifs sociaux.

* La coopérative immobilière sociale, Fair Ground Brussels, créée en 2020 en collaboration avec une vingtaine d'associations, dont Logement Pour Tous, et la Fondation PRO RENOVASSISTANCE possède et gère actuellement 13 logements, 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 rénovés seront inaugurés en février 2024 et seront loués par Logement Pour Tous à des personnes sans-abris en partenariat avec la Cellule Capteur de Logements de l'Ilot.

* Fin 2023, 47 immeubles représentant 284 logements sont équipés de panneaux photovoltaïques. 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. Sa production représentera +/- 25% de l'énergie électrique consommée.

Comptes annuels

(Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes)

Alors que la valeur totale du bilan augmentait d'année en année, elle diminue cette année (- 553 409€). Du côté de l'Actif, on enregistre une réduction des actifs circulants (créances et liquidités) de 1 855 842€, supérieure à l'augmentation des immobilisations de 1 303 702€. Du côté du Passif, on constate une diminution des dettes long terme (- 985 536€) supérieure à l'augmentation des fonds propres (fonds affectés, résultat et subsides) (+ 356 886€) et du passif court terme (+73 788€).

1. Bilan : actif (voir page 38)

Immobilisations Terrains et constructions

+ 1 329 669€.

Le montant des travaux engagés est cette année encore très important (2 101 491€), à peine moins élevé que celui de 2022. L'augmentation continue de nos investissements génère une croissance de nos amortissements (+ 771 820€).

Usufruit

-25 967€

La valeur résiduelle des immeubles en usufruit diminue régulièrement en application des règles comptables et d'évaluation.

Créances à moins d'un an :

-1 032 496€

Certains créanciers de l'association se sont acquittés de leur dette :

- FPRA a terminé le remboursement du prêt qui lui avait été consenti (392 000€).
- LPT a soldé les 81 442€ qu'il nous devait.
- Les propriétaires ont libéré les apports auxquels ils s'étaient engagés (572 000€).

Il faut noter qu'avec les changements intervenus dans le régime d'octroi des primes à la rénovation (RENOLUTION), les demandes de primes ne sont plus introduites qu'en fin de chantier et leur montant n'est connu qu'à posteriori. Tous les travaux réalisés depuis deux ans feront l'objet de primes dont le montant ne peut être établi avec certitude ni estimé raisonnablement. Dans ce contexte, il n'est pas possible de les valoriser comptablement au titre de créances.

Trésorerie

- 296 683€ et valeurs disponibles : -515 902€

Nos liquidités ont été mobilisées de façon significative pour permettre le financement des travaux engagés durant l'année (cf. infra analyse des flux de cash).

2. Bilan : passif (voir page 39)

Résultats et fonds affectés

Le résultat positif de l'exercice (+ 152 134€) permet d'alimenter le fond affecté aux travaux de gros entretien (+53 444€) en application des règles d'évaluation. Le résultat net (après affectation) vient augmenter les résultats cumulés (+ 98 690€).

Subsides

+204 752€

Les subsides perçus repartent enfin à la hausse (463 869€ + 160 000€ transférés des subsides pour projets futurs et affectés au financement des travaux de Brand Whitlock) On poursuit les amortissements reçus antérieurement (259 116€).

Dettes :

-911 748€

La diminution de la dette globale s'accompagne d'un changement notable de la structure de la dette. Le rapport entre long terme/court terme s'infléchit de 61,5% à 55%.

- **Dettes long terme : - 985 536€**

Cette diminution résulte de 3 évolutions

- une réduction du volume des prêts particuliers échéant à plus d'un an de 575 196€
- la provision pour intérêts est en léger recul (-17 238€) et fait l'objet d'un réaménagement suite au changement des règles d'évaluation (- 366 775€).
- cette provision est logiquement répartie au prorata du volume des prêts LT et des prêts CT
- une réduction de la provision pour précompte

- **Dettes court terme : + 73 788€**

Cette légère augmentation est le résultat des variations suivantes :

- Une augmentation des prêts particuliers échéant dans l'année : + 228 602€
- La partie court terme de la provision pour intérêts : + 366 775€
- Une augmentation des dettes aux fournisseurs. : + 1 916€
- L'apurement de l'avance faite par le propriétaire pour le chantier CORHAY : -523 504€.

On notera que, alors que le volume des prêts des particuliers était en progression d'année en année, il est en recul pour la première fois cette année de 346 594€.

3. Ratios

	2019	2020	2021	2022	2023
FR	474 707	(18 049)	(121 154)	(673 965)	(2 596 175)
BFR	(1 646 223)	(2 187 818)	(2 128 705)	(2 035 469)	(3 144 472)
TN	2 120 930	2 169 769	2 249 859	1 361 504	548 296
Solvabilité	0,43	0,43	0,41	0,36	0,41
liquidité	1,17	0,99	0,96	0,79	0,21

Lexique : FR = Fonds de roulement, BFR = Besoin en fonds de roulement, TN = Trésorerie nette.

Solvabilité

La solvabilité exprime la part de nos ressources propres dans le total de nos ressources. Elle se redresse après 3 années de tassement grâce à une combinaison de l'augmentation de notre avoir social (fonds affecté, résultat et subsides) et d'une diminution de notre endettement.

Fonds de roulement

Le fond de roulement est en net recul. Le bilan est fortement déstructuré. Les actifs long terme (Immobilisations) dépassent largement nos passifs long terme (fonds propre + dettes long terme). La tendance initiée en 2022 s'est amplifiée en 2023.

Position de trésorerie et liquidités

La contraction de la trésorerie nette se poursuit. Dans le même temps, notre capacité à faire face à nos dettes à court terme avec nos actifs rapidement mobilisables est fortement réduite. Ce constat doit être nuancé par les considérations suivantes

- Un volume important des prêts particuliers sont des prêts tacitement reconduits après la première échéance de 5 ans. Nous sommes tenus de comptabiliser ces prêts « à durée indéterminée » comme des dettes échéant dans l'année alors que l'expérience nous enseigne que l'intention des prêteurs est de maintenir leur soutien sinon de manière pérenne au moins au long cours.
- Comme dit ci-avant, un volume significatif de subsides sur les travaux réalisés nous sera attribué à l'avenir. Faute de pouvoir être calculée de manière certaine, cette « créance larvée » ne peut être comptabilisée.

4. Compte de résultat :

Résultat final

152 136€

Ce résultat permet d'alimenter « normalement » le fonds affecté pour les gros entretiens (1.4 % de la valeur des immeubles en gestion) à raison de 53 445€. Le résultat « net » (après répartition) s'élève à 98 691€. Le redressement enregistré en 2022 se poursuit et s'amplifie. La marge bénéficiaire passe de 3 à 10,4%. Cette amélioration du résultat résulte d'une augmentation des recettes (+ 15,7%) plus rapide que celle des dépenses (+6,9%).

Charges (voir page 40)

+ 84 642€

Services et bien divers : + 84 862€ soit +28%

Amortissements : + 82 145€. La croissance continue de nos immobilisations s'accompagne naturellement d'une augmentation des amortissements.

Charges financières : - 82 660€. Soit -40,5%.

On enregistre une baisse significative de nos charges financières qui s'explique en (petite) partie par la baisse de l'endettement (cf. supra) et en (grande) partie par la renégociation des conditions des prêts et du plafonnement des taux de rémunération des prêts.

Produits (voir page 41)

+197 764€

Chiffre d'affaires : +242 626€.

Le montant total des loyers perçus dépasse pour la première fois la barre du million d'euros. La croissance s'explique par le double effet de l'indexation des loyers liée à une forte inflation en 2023 et de l'augmentation du nombre de logements.

Dons, legs et subsides : -52 778€.

La réduction des dons (- 64 717€) est en partie compensée par la reprise de subsides (+ 11 939€).

La balance des flux de liquidités

	2019	2020	2021	2022	2023
Travaux	1 376 449	1 512 490	944 447	2 319 074	2 101 491
Cash flow	598 443	667 141	417 281	507 479	684 874
Subsides	399 085	65 215	266 123	85 648	623 869
Prêts	479 584	218 888	304 211	635 989	(346 594)
Solde	100 663	(563 246)	43 168	(1 089 958)	(1 139 341)

Travaux :

Record de 2022 presque égalé en 2023.

Cash-flow :

En légère augmentation en 2023.

Subsides :

Insignifiants en 2020 et 2022, le flux des subsides se redresse enfin en 2023.

Prêts :

En recul pour la première fois en 2023 (cf. supra).

Solde :

Le total des flux sortants est largement supérieur au total des flux entrants en 2022 et 2023 (-1.139.341€) Sur les 5 dernières années (2019-2023) on enregistre un excédent cumulé des sorties sur les entrées de 2.648.714€.

À titre informatif, sur les 5 années de 2015 à 2019, on a enregistré un excédent des entrées sur les sorties de 1.450.005€. Ceci explique la forte réduction de la liquidité.

5. Budget 2024

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.

Résultat final

Les prévisions 2024 laissent entrevoir un bénéfice de 50 363€. Après affectation au fonds pour gros entretien, le bénéfice net s'élèverait à 23 663€.

Charges

- Les charges globales sont estimées à 1.394.817 € soit une augmentation de 90 403€ (+ 6,4 %).
- Les charges de services et biens divers (61) sont globalement stables. On a toutefois estimé que les loyers propriétaires allaient augmenter de 5% ainsi que le coût des assurances. Les frais d'entretien sont évalués classiquement à 50% de la réserve pour gros entretien.
- Les amortissements (63) sont en augmentation de + 77 180 € soit + 9,6%. Cette augmentation est liée à l'augmentation du parc et est du même ordre de grandeur que celle observée l'année dernière.
- Les charges financières (65) liées aux intérêts se maintiennent, globalement. Elles sont calculées à un taux de 2% sur le volume des prêts à fin 2023.
- Les charges exceptionnelles prévues (66) correspondent à un remboursement de loyers trop perçus en 2023.

Produits

- Le total des produits est en diminution de 22 096€ soit - 1,9% vs 2023.
- Chiffres d'affaires (70) :
 - Mandats de gestion : + 100 427€. Cette augmentation estimée à + 10% du même ordre que celle de 2023 est due à l'effet cumulé de l'index et de l'augmentation du parc.
 - Remboursement par FPRA des travaux effectués rue de la Prévoyance en diminution puisque le chantier se termine.
- Dons et subsides (73)
 - En ce qui concerne les dons et au vu de l'absence de perspective concrète de dons significatifs, la prudence invite à ne rien prévoir.
 - Le flux des primes à la rénovation semble s'être rétabli en 2023. Estimation parallèle à celle des amortissements : + 10%
- Produits financiers (75) statu quo
 - Moins de liquidités disponibles et gestion de la trésorerie plus active.

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 ...).

Etant donné ce qui a été observé en 2023, le mouvement des prêts a été considéré comme négatif, avec plus de remboursements que de nouveaux prêts.

D'après les estimations de la projection à quatre ans, les projets actuellement acceptés devraient entraîner un solde négatif mi-2026, qui pourrait toutefois être compensé par un soutien de la FPRA. En revanche, ce soutien sera insuffisant si l'on prend en compte les propositions faites en 2024 à quelques propriétaires, mais non encore acceptées. Dans cette hypothèse il faudra faire appel à des emprunts complémentaires. Cette projection à moyen terme, revue tous les 6 mois, est un outil de travail important mais présente cependant trop d'incertitudes pour être jointe au rapport.

Relations extérieures

Avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

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.

LPT a participé à nos inaugurations et a procédé à la mise en location de nos nouveaux logements.

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 par ce biais en 2023 s'élèvent à 21.590€ et continueront à être affectés à la rénovation de l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock.

- Le fonds **Generet** a déjà financé la totalité de l'achat du boulevard Brand Whitlock. Il nous soutient encore pour le financement des travaux mais aussi dans la recherche d'un encadrement de qualité pour ses futurs habitants.

- Le fonds BNP Paribas Fortis avait envoyé un appel à projet « Impact Together » destiné à financer la rénovation énergétique des logements sous l'égide du Fonds Pauvreté Enfants. Le nombre de dossiers envoyés a largement dépassé les subsides octroyés et le dossier que nous avons envoyé concernant l'amélioration de la PEB de trois de nos immeubles en gestion a été refusé de justesse. Un prochain appel à projet est prévu dans le courant de l'année et nous comptons donc y représenter notre dossier.

-La fonds **La Rainette** nous a permis de payer le canon des baux emphytéotiques de 99 ans pour les immeubles 7-9 et 11 rue Odon à Anderlecht.

Fondation NIF

La Fondation NIF soutient notre action depuis de nombreuses années en nous accordant des subsides. Après les immeubles situés boulevard Brand Whitlock et chaussée de Haecht, nous introduisons une demande pour le projet Odon.

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 de nos projets et nous comptons lui demander de participer au financement des cuisines de l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock.

Avec d'autres associations actives dans notre domaine

SoHoNet (Social Housing Network)

Au sein de SOHONET, le travail se poursuit pour soutenir le développement d'une nouvelle filière de production de logements à finalité sociale dans le cadre du **HOUSING DEAL**.

Pour rappel, SOHONET a fait réaliser une étude de faisabilité du HOUSING DEAL repose sur l'hypothèse de la construction par un investisseur patrimonial de logements mis en location via des AIS pour une durée de 99 ans sur un foncier public démembré sous forme d'emphytéose (construction, détention des logements pendant 99 ans en assurant leur entretien et leur rénovation tous les 30 ans, mise en gestion par une AIS)

Les conclusions de cette étude confirment l'avantage pour les pouvoirs publics (moins coûteux que le logement social classique sans entamer la capacité d'emprunt régional) et la soutenabilité économique du modèle pour l'investisseur privé (retour sur un investissement entre 3 et 4,5%)

SOHONET a mis en place un GT **SOCIAL RENODEAL** soutenu par FPRA en vue de proposer des mesures pour soutenir les initiatives de productions de logements à vocation sociale dans le cadre de la rénovation des immeubles. Une analyse des effets de la mise en place des primes RENOLUTION a d'abord été réalisée et documentée pour interpellier le gouvernement actuel quant aux problèmes rencontrés par les opérateurs qui coopèrent avec les AIS.

SOHONET a préparé un mémorandum en mettant en avant ces deux propositions en vue des élections de 2024.

Coopérative d'investissement Fair Ground Brussels

Voir dans le rapport de la FPRA qui en est un des fondateurs.

Réseau Habitat

Voir dans le rapport de la FPRA qui en est membre.

Demande de collaboration

L'ASBL RENOVASSISTANCE a été invitée à participer à plusieurs réunions de la « Fabrique de la Rénovation » à l'initiative de la Commune de Schaerbeek. Il s'agit d'un projet visant à assurer la rénovation de plusieurs immeubles aujourd'hui surpeuplés (en infraction) au départ des revenus locatifs de plusieurs opérations réalisées dans le cadre du Contrat de Quartier « Petite Coline ».

L'expérience de RENOVASSISTANCE a permis d'affiner les hypothèses de mise en œuvre de ce modèle.

Les experts chargés de ce projet ont mis en évidence des difficultés bien identifiées à notre niveau : difficulté d'obtenir un permis optimisant le rendement, grille AIS privilégiant les petits logements, primes RENOLUTION peu adaptées à la rénovation complète d'immeuble.

Vie du conseil d'administration

Comme chaque année, le conseil d'administration s'est réuni à 10 reprises avec des ordres du jour toujours bien chargés suivis de procès verbaux exhaustifs pour une bonne traçabilité des décisions et pour un suivi aisé des actions à prendre par les responsables concernés. Comme son fonctionnement a déjà été largement décrit les années antérieures, nous préférons évoquer les actions les plus importantes.

Les groupes de travail poursuivent la réflexion initiée à la « mise au vert »

Le rapport de l'année dernière avait fait un large écho à la journée de réflexion du 29 septembre 2022 qui avait rassemblé tous les administrateurs de l'asbl et de la Fondation, avec comme objectif de repenser notre modèle de fonctionnement face aux changements profonds et irréversibles de notre environnement. Nous avons également fait état de la première action menée immédiatement concernant les prêts et couronnée de succès grâce au magnifique soutien de nos prêteurs : 90 % avaient accepté de plafonner à 2% l'intérêt annuel sur leurs prêts et 50 % de les reconduire pour cinq ans au lieu d'un. D'autres actions étaient programmées à plus long terme et à mettre en œuvre par des groupes de travail composés des administrateurs les plus expérimentés dans ces domaines.

* Le **groupe « Technique »** s'est réuni à 3 reprises pour, entre autres :

- avancer dans la recherche d'installations de chauffage/eau chaude sans combustibles fossile, celles au gaz ou mazout n'étant plus subsidiées et déjà proscrites (mazout) ou prochainement (gaz en 2025 ?) ;
- déterminer comment atteindre les objectifs de performance énergétique fixés par la Région aux horizons de 2030 et 2050 ;
- inciter nos entrepreneurs à davantage de circularité dans les matériaux de construction utilisés.

* Parmi les sujets traités par le **groupe « Finance »** au cours de ses 4 séances de 2023, on retiendra:

- la restructuration de la dette et le calcul de la provision pour grosses réparations ;
- le partenariat avec la Fondation pour la gestion des immeubles qui vont lui revenir en propre ;
- l'opportunité de collaborer avec une plate-forme spécialisée dans la collecte des dons ;
- la mise en place de scénarii d'anticipation dans une perspective pluriannuelle ;
- le financement du projet Odon et de l'amélioration de la PEB de nos immeubles.

* Quant au **groupe « Politique »**, il s'est d'abord concentré sur le problème des primes en œuvrant au sein de la plate-forme SoHoNet. Un groupe de travail a été constitué en son sein sur le Socio Renodeal. Ce deal vise à mieux soutenir les opérations de rénovation d'immeubles qui sont mis en gestion par des AIS sur une très longue période (30 ans). Son lobbying pour sensibiliser les cabinets ministériels compétents devrait être bientôt suivi de retours positifs et le mémorandum préparé par SoHoNet (cf. section Relations extérieures) devrait permettre de défendre cette position dans le cadre de la préparation du prochain gouvernement.

Ensuite les points importants sont examinés en réunion générale« Stratégie »

La méthodologie utilisée a été de travailler à 2 niveaux : les sujets sont d'abord approfondis par les groupes de travail pour être ensuite finalisés en réunion plénière. C'est ainsi qu'une première réunion a eu lieu fin novembre sur les points suivants :

- la certification PEB qui doit se faire à notre initiative et sous notre contrôle ;
- la revalorisation des loyers et l'actualisation du mandat à discuter avec Logement pour Tous ;
- l'élargissement de notre collecte de dons en collaboration avec un opérateur spécialisé ;
- l'actualisation des résultats financiers par immeuble en fin de bail ;
- l'indexation des loyers à intégrer dans le calcul de nos plans financiers ;

- la perception de notre communication : enquête auprès de nos sympathisants.

L'enquête de perception

En juin, nous avons réalisé une enquête pour savoir comment nos sympathisant.e.s nous perçoivent et comment faire évoluer notre communication. Plus de 900 questionnaires ont été envoyés par mail et le taux de réponse de 6,5 % est dans la moyenne pour ce genre d'enquête.

- Le profil des répondants est majoritairement masculin et de plus de 65 ans. Deux tiers nous soutiennent depuis plus de 10 ans et un cinquième depuis moins de 3 ans.
- Le bouche à oreille est largement le vecteur principal du recrutement et l'adhésion à notre projet est motivée par la volonté de contribuer concrètement à l'augmentation de logements pour un public précarisé mais aussi par la confiance dans la gestion de notre association.
- La lettre d'information, principal canal d'information, reçoit une évaluation globalement positive à très positive, appréciation également recueillie par notre site internet cependant moins connu.
- Les interviewés mettent en avant tant notre modèle win-win associant propriétaires, prêteurs et bénéficiaires que notre dimension sociale favorisant l'accès au logement pour un public précarisé. Sont également appréciés le professionnalisme, la qualité de la gestion et l'engagement bénévole.

Renégociation de notre portefeuille d'assurances « Bâtiment »

Comme prévu dans la convention avec le propriétaire, nous souscrivons cette assurance dès sa signature mais il arrive que l'aménagement final de l'immeuble diffère quelque peu du plan initial. Les éventuelles différences sont signalées à la compagnie qui édite un nouvel avenant avec une tarification qui peut varier fortement par rapport aux conditions initiales. Par ailleurs, l'estimation du coût au m² pour la valeur de reconstruction était trop basse pour les derniers chantiers. Vu nos excellentes relations avec le courtier Soyer & Mamet avec lequel nous collaborons depuis le début, nous lui avons demandé que la compagnie AG Insurance réétudie l'ensemble de notre portefeuille. Début 2024, nous avons reçu une quarantaine d'avenants dont une majorité avec une réduction de prime.

Maintenance de notre site Internet

Pierre Dupuis, ancien administrateur, continue de s'occuper de la mise à jour du contenu de notre site, mais en cas de panne, de modification de logiciel et d'opérations plus techniques, l'intervention d'un spécialiste extérieur s'avère nécessaire. Par ailleurs, comme la présentation et le graphisme du site remontent déjà à plusieurs années, nous avons confié à une société de web design sa refonte graphique et sa maintenance ponctuelle. Le recours à des outils graphiques avancés, offrant une grande liberté créative, maximisera l'impact visuel du site et en facilitera la consultation. Enfin, la page d'accueil sera commune à l'asbl et la fondation.

Prolongation de la gestion en AIS des biens arrivés en fin de convention

D'après notre tableau de suivi des fins de contrat, 11 immeubles arriveront à échéance d'ici 2030 dont 5 en 2024. Le premier sera repris par la propriétaire qui va le gérer elle-même. Les quatre autres, plus un cinquième finissant en 2026, sont des propriétés de la Fondation dont l'usufruit de 15 ans avait été consenti à l'asbl et pour lesquels nous préparerons une nouvelle convention de collaboration. Pour les 2 échéances de 2025, les propriétaires nous ont confirmé le maintien de la gestion en AIS mais nous demandent d'améliorer la PEB en contrepartie d'un nouveau bail. Quant aux 3 derniers biens, un propriétaire occupant déjà le rez-de-chaussée, récupérera les étages en 2029 et l'association qui possède les 2 autres n'a pas encore pris de décision mais comme plusieurs logements ont des scores énergétiques peu favorables, nous

leur proposerons des travaux de rénovation complémentaires en échange d'une prolongation de bail avec des loyers revalorisés.

Questions institutionnelles

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration actuel est composé de

Michel Billiet,
Philippe Cuylits, président,
Philippe Dedobbeleer,
Philippe Etienne,
Denis Grimberghs,
François Ladrière,
Françoise Louveaux, administratrice déléguée,
Yen Nguyen, trésorière,
Isabelle Seghin,
Pierre Thomas,
Emmanuel Waucquez.

Les mandats de

Philippe Etienne,
Denis Grimberghs,
Yen Nguyen,
Emmanuel Waucquez

viennent à échéance à cette assemblée générale de 2024. 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 2028.

Les bénévoles

Notre association ne pourrait pas fonctionner sans le travail de terrain de plusieurs bénévoles. Suite au départ de **Clara Delgado, Pierre Joosten** a accepté de nous aider à nouveau dans la tenue de notre comptabilité journalière pour seconder Yen. Nous cherchons activement d'autres bénévoles aimant la comptabilité.

Les Membres effectifs

Le nombre de membres effectifs est actuellement de 50.

Le 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. Nous souhaitons donc reconduire son mandat pour une nouvelle période de 3 ans.

Représentation au conseil de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

François Ladrière et Denis Grimbergh représentent RENOVASSISTANCE au conseil d'administration de la Fondation. Nicole Bivort souhaite mettre fin à son mandat, qu'elle soit remerciée pour sa collaboration effective et chaleureuse.

Règlement d'ordre intérieur

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 25 avril 2023 convoquée pour la modification des statuts, il a été annoncé la création en cours d'un règlement d'ordre intérieur pour le fonctionnement quotidien des organes de gestion. En effet, jusqu'à présent, la dénomination « Règlement d'Ordre Intérieur » décrivait le fonctionnement de nos activités : elles seront désormais qualifiées de « procédures de travail ».

Le conseil d'administration du 25 avril 2023 qui a suivi l'assemblée générale, a adopté le règlement d'ordre intérieur dans sa version v.5 du 9 avril 2023. Ce règlement est à la disposition de tous les membres qui souhaitent le consulter.

Annexes

Logements réalisés au 31/12/2023	33
Logements en projet au 31/12/2023	34
Description des immeubles rénovés depuis la constitution de l'asbl	35
Caractéristiques chiffrées des projets réalisés et en cours	36
RENOVASSISTANCE - bilan 2023 : actif	38
RENOVASSISTANCE - bilan 2023 : passif	39
RENOVASSISTANCE - résultat 2023 et budget 2024 : charges	40
RENOVASSISTANCE - résultat 2023 et budget 2024 : produits	41
Règles d'évaluation comptable	42
Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale	45
Rapport 2023 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)	48
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2023 : actif	52
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2023 : passif	53
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2023 : charges	54
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2023 : produits	55
Rapport du commissaire pour la Fondation PRORENOVASSISTANCE	56

Logements réalisés au 31/12/2023

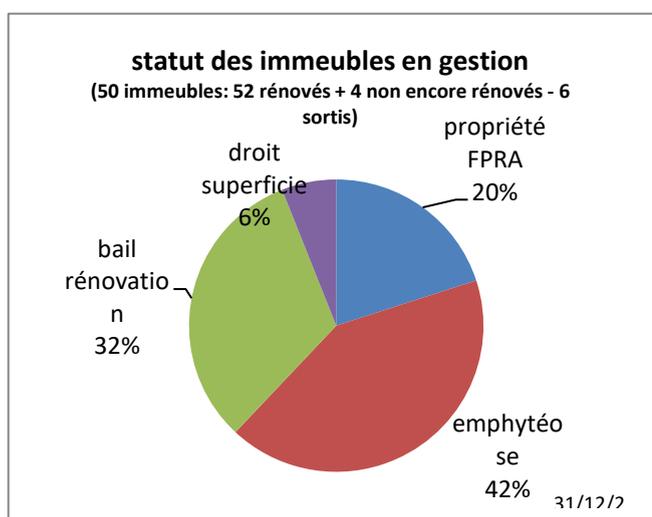
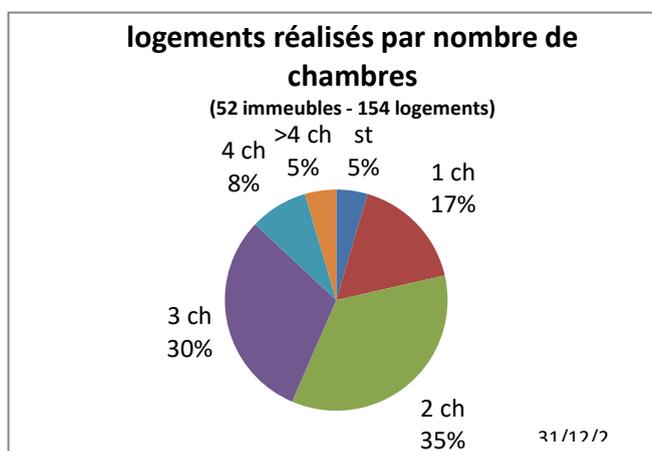
adresse	année	m² brut	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	n log	n ch
Rue des Fleuristes 31	1992	982			2	6	1			9	26
Rue Terre-Neuve 153 et 161	1993	922			2	3	1	1		7	22
Rue Dr De Meersman 28	1996	559		2		3				5	11
Rue de Hollande 74	1997	485				3				3	9
Chaussée de Bruxelles 64	1998	253		1		1				2	4
Quai au Foin 23-25	1999	971		2	5			1		8	17
Chaussée de Wavre 602	1999	262							1	1	6
Rue d'Anderlecht 36	2000	114			1					1	2
Rue Camusel 5	2000	66			1					1	2
Rue Rempart des Moines 17	2001	522					3			3	12
Rue Berthelot 16	2003	295				2				2	6
Rue de la Prévoyance 5	2003	150		2		1				3	5
Rue du Chevreuil 2	2004	274		2		1				3	5
Rue de la Victoire 104	2004	481		1		2				3	7
Rue de la Ruche 26	2005	384			1	2				3	8
Rue Haute 245	2006	540			2			1		3	9
Rue Saint Nicolas 16	2006	133				1				1	3
Rue Marie-Christine 103	2007	315		2	2					4	6
Boulevard Lambermont 35	2008	336				2				2	6
Rue Théod. Verhaegen 149	2008	353			2	1				3	7
Parvis Notre Dame 5	2009	340			1			1		2	7
av. Gloires Nationales 50	2010	75		1						1	1
Rue Portaels 44	2010	326		1	2					3	5
Rue Edouard Stuckens 19	2010	175					1			1	4
Rue Vandeweyer 41	2010	450			1	1		1		3	10
Rue de Boetendael 103	2011	518	1		1	3				5	12
Rue des Chartreux 22	2012	455			2		1			3	8
Chaussée de Mons 1447	2012	240			1	1				2	5
Rue de Chambéry 21	2013	526	1		2	2				5	11
Rue Dr De Meersman 17	2014	512			2	2				4	10
Avenue d'Itterbeek 179	2014	305	1	1		1				3	5
Rue Seutin 13	2014	386			2	1				3	7
Rue Adolphe Willemyns 205	2014	198						1		1	5
Avenue G. Eekhoud 46	2015	290		2		1				3	5
Rue Seutin 15	2015	480		1	2	1				4	8
Rue d'Anethan 15-17	2017	250					1			1	4
Rue Louis Hap 83	2017	386		1		1	1			3	8
Avenue Rogier 19	2017	343			3					3	6
Avenue Huart Hamoir 124	2018	365			2	1				3	7
Bd G. Van Haelen 54	2019	400		1		1	1			3	8
Avenue Churchill 234	2020	28	1							1	1
Rue Godefr. De Bouillon 55	2020	189		1	1					2	3
Avenue d'Itterbeek 175-177	2021	405		1	3					4	7
Rue Dieudonné Lefèvre 47	2021	212					1			1	4
Rue des Quatre Vents 25-25b	2021	938	1	1	2		2			6	14
Avenue Dailly 134	2022	395			2	1				3	7
Rue d'Anethan 42-44	2023	254		1	1					2	3
Rue Bonaventure 61	2023	318	1		2					3	5
Avenue G. Eekhoud 48	2023	325		2		1				3	5
Chaussée d'Haecht 406	2023	267			2					2	4
Rue Josaphat 312	2023	272	1		2					3	5
Rue de la Mutualité 55	2023	155				1				1	3
52 immeubles		19.175	7	26	54	47	13	6	1	154	370

Parmi les 52 immeubles rénovés, 9 sont propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (surlignés en jaune), le 28 rue Dr De Meersman ayant été revendu en 2016. Cela représente 24 logements (16 % du total) dont l'affectation sociale n'est pas limitée par la durée d'un bail.

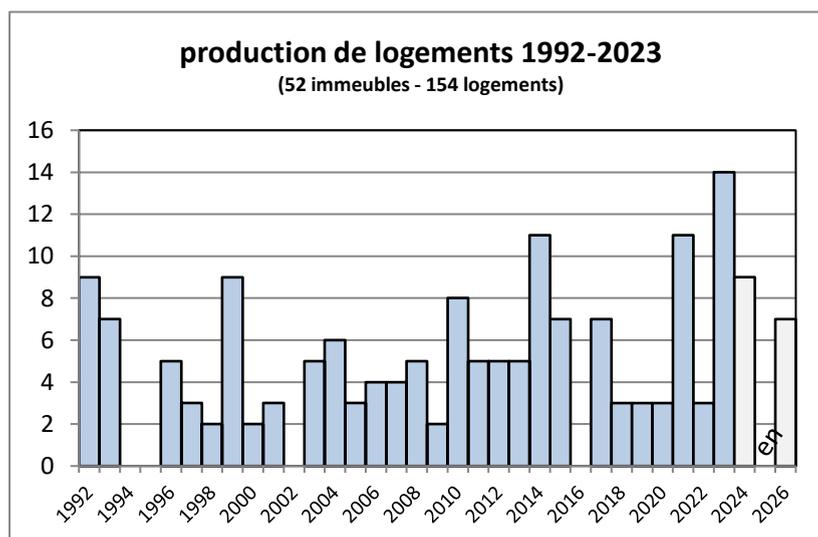
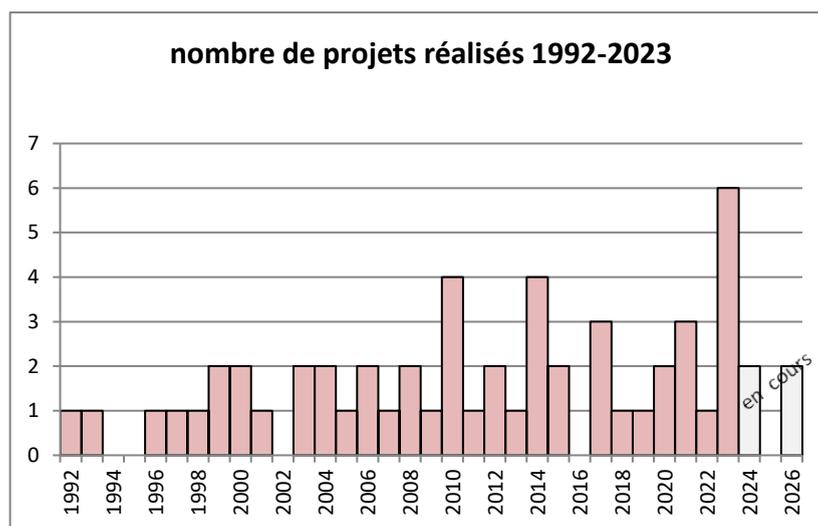
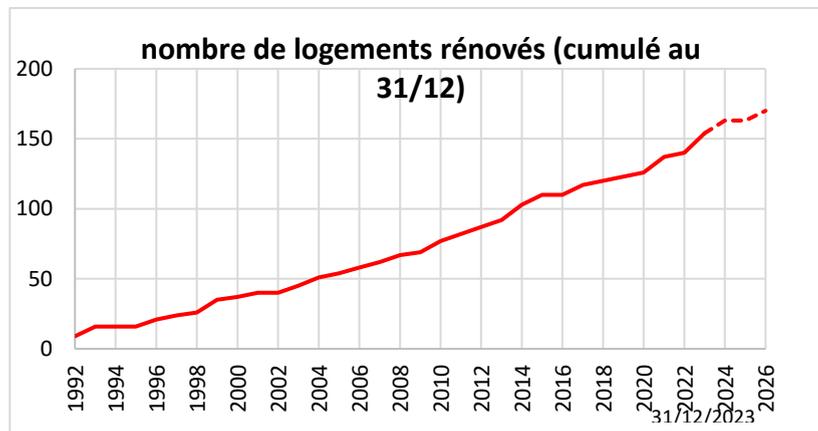
Logements en projet au 31/12/2023

adresse	estimat. année	m ² brut	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	n log	n ch
Rue J.-A de Mot 15	2024	330		1	1	1				3	6
Boulevard Brand Whitlock 105	2024	650	5			1				6	8
Rue Odon 7-9-11	2026	618	3				3			6	15
Rue Stuckens 111	2026	212					1			1	4
4 immeubles		1.810	8	1	1	2	4	0	0	16	33

Au total, d'ici 2026, RENOVA ASSISTANCE aura rénové 56 immeubles comportant 170 logements et 403 chambres. La ventilation par nombre de chambres dans les biens déjà rénovés est reprise dans le graphique ci-dessous.



Description des immeubles rénovés depuis la constitution de l'asbl



Caractéristiques chiffrées des projets réalisés et en cours

Montants actualisés suivant l'indice ABEX AU 31/12/2023 : 1041

adresse	statut	ans	m ² brut	n log	n ch	rénovation actualisée	primes actualisées	rénovation /m ² brut	rénovation /chambre	% prime
Rue d'Anethan 15-17	B	20	250	1	4	469.390 €	61.851 €	1.878 €	117.347 €	13%
Rue d'Anethan 42-44	E	50	254	2	3	370.286 €	(1)	1.458 €	123.429 €	
Rue d'Anderlecht 36	OUT	18	114	1	2	157.038 €	44.470 €	1.378 €	78.519 €	28%
Rue Berthelot 16	E	27	295	2	6	342.679 €	89.759 €	1.162 €	57.113 €	26%
Rue de Boetendael 103	B	22	518	5	12	763.575 €	251.930 €	1.474 €	63.631 €	33%
Rue Bonaventure 61	B	30	318	3	5	635.722 €	(1)	1.999 €	127.144 €	
Chaussée de Bruxelles 64	U	15	253	2	4	230.243 €	64.983 €	910 €	57.561 €	28%
Boulevard Brand Whitlock 105	B	30	650	6	8	1.584.494 €	(1)	2.438 €	198.062 €	
Rue Camusel 5	OUT	18	66	1	2	100.983 €	31.044 €	1.530 €	50.492 €	31%
Rue des Chartreux 22	E	29	455	3	8	761.225 €	179.014 €	1.673 €	95.153 €	24%
Rue de Chambéry 21	S	25	526	5	11	786.670 €	168.468 €	1.496 €	71.515 €	21%
Rue du Chevreuil 2	OUT	18	274	3	5	255.163 €	79.975 €	931 €	51.033 €	31%
Avenue Churchill 234	B	20	28	1	1	46.178 €	0 €	1.649 €	46.178 €	0%
Avenue Dailly 134	B	34	395	3	7	916.293 €	(1)	2.320 €	130.899 €	
Rue Dr De Meersman 28	OUT	0	559	5	11	537.463 €	156.039 €	961 €	48.860 €	29%
Rue Dr De Meersman 17	OUT	11	512	4	10	908.100 €	210.377 €	1.774 €	90.810 €	23%
Rue J.-A de Mot 15	E	50	340	3	6	655.718 €	(1)	1.929 €	109.286 €	
Avenue G. Eekhoud 46	E	27	290	3	5	568.424 €	113.807 €	1.960 €	113.685 €	20%
Avenue G. Eekhoud 48	B	22	325	3	5	554.467 €	(1)	1.706 €	110.893 €	
Rue des Fleuristes 31	E	49	982	9	26	1.008.625 €	467.507 €	1.027 €	38.793 €	46%
Quai au Foin 23-25	E	30	971	8	17	1.228.017 €	300.236 €	1.265 €	72.236 €	24%
Rue Godefr. De Bouillon 55	E	28	189	2	3	389.602 €	86.290 €	2.061 €	129.867 €	22%
av. Gloires Nationales 50	U	15	75	1	1	70.948 €	14.732 €	946 €	70.948 €	21%
Chaussée d'Haecht 406	B	40	267	2	4	438.645 €	(1)	1.643 €	109.661 €	
Rue Louis Hap 83	E	30	386	3	8	700.505 €	128.166 €	1.815 €	87.563 €	18%
Rue Haute 245	E	30	540	3	9	506.901 €	135.895 €	939 €	56.322 €	27%
Avenue Huart Hamoir 124	S	25	365	3	7	589.318 €	99.875 €	1.615 €	84.188 €	17%
Rue de Hollande 74	E	30	485	3	9	492.069 €	144.275 €	1.015 €	54.674 €	29%
Avenue d'Itterbeek 175-177	B	21	405	4	7	1.138.969 €	185.580 €	2.812 €	162.710 €	16%
Avenue d'Itterbeek 179	E	45	305	3	5	622.122 €	162.435 €	2.040 €	124.424 €	26%
Rue Josaphat 312	B	35	272	3	5	636.847 €	133.514 €	2.341 €	127.369 €	21%
Boulevard Lambermont 35	E	27	336	2	6	453.292 €	80.632 €	1.349 €	75.549 €	18%
Rue Dieudonné Lefèvre 47	B	24	212	1	4	365.810 €	57.264 €	1.726 €	91.453 €	16%
Rue Marie-Christine 103	OUT	20	315	4	6	367.522 €	98.028 €	1.167 €	61.254 €	27%
Chaussée de Mons 1447	E	35	240	2	5	515.373 €	109.664 €	2.147 €	103.075 €	21%
Rue de la Mutualité 55	E	50	155	1	3	273.825 €	(1)	1.767 €	91.275 €	
Rue Saint Nicolas 16	U	15	133	1	3	221.084 €	23.469 €	1.662 €	73.695 €	11%
Rue Odon 7-9-11	B	38	618	6	15	1.330.021 €	(1)	2.152 €	88.668 €	
Parvis Notre Dame 5	S	25	340	2	7	492.119 €	103.491 €	1.447 €	70.303 €	21%
Rue Portaels 44	B	30	326	3	5	528.587 €	138.786 €	1.621 €	105.717 €	26%
Rue de la Prévoyance 5	U	15	150	3	5					
Rue des Quatre Vents 25-25b	E	27	938	6	14	1.650.433 €	300.664 €	1.760 €	117.888 €	18%
Rue Rempart des Moines 17	E	30	522	3	12	578.000 €	143.178 €	1.107 €	48.167 €	25%
Avenue Rogier 19	B	35	343	3	6	654.126 €	161.140 €	1.907 €	109.021 €	25%
Rue de la Ruche 26	E	27	384	3	8	421.782 €	123.120 €	1.098 €	52.723 €	29%
Rue Seutin 13	B	30	386	3	7	650.200 €	157.424 €	1.684 €	92.886 €	24%
Rue Seutin 15	B	30	480	4	8	766.758 €	201.408 €	1.597 €	95.845 €	26%

adresse	statut	ans	m² brut	n log	n ch	rénovation actualisée	primes actualisées	rénovation /m² brut	rénovation /chambre	% prime
Rue Stuckens 111	E	20	212	1	4	285.518 €	(1)	1.347 €	71.380 €	
rue Edouard Stuckens 19	E	32	175	1	4	278.021 €	58.553 €	1.589 €	69.505 €	21%
rue Terre-Neuve 153 et 161	E	49	922	7	22	884.092 €	331.999 €	959 €	40.186 €	38%
rue Vandeweyer 41	B	22	450	3	10	671.924 €	162.955 €	1.493 €	67.192 €	24%
rue Théod. Verhaegen 149	B	20	353	3	7	597.397 €	120.426 €	1.692 €	85.342 €	20%
bd G. Van Haelen 54	E	40	400	3	8	794.540 €	135.462 €	1.986 €	99.317 €	17%
rue de la Victoire 104	B	22	481	3	7	641.668 €	135.317 €	1.334 €	91.667 €	21%
chaussée de Wavre 602	U	15	262	1	6	183.595 €	56.288 €	701 €	30.599 €	31%
rue Adolphe Willemyns 205	E	50	198	1	5	400.504 €	86.780 €	2.023 €	80.101 €	22%
56 immeubles			20.995	170	403					

(1) en cours
en italique: estimation

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

- Camusel 5 (2018), Chevreuil 2 (2020) et De Meersman 17 (2023) : 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'acquéreur.

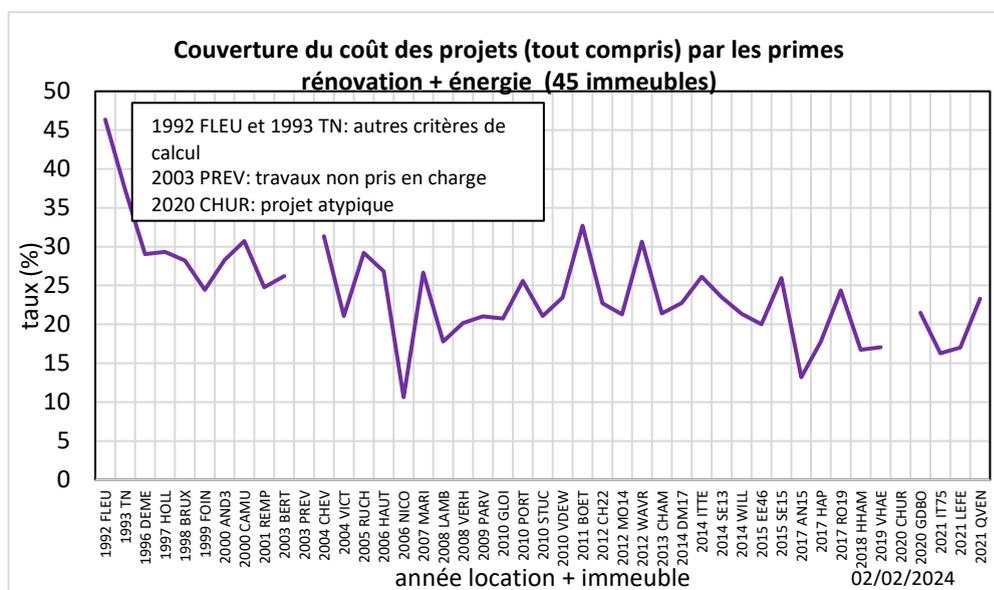
Les lignes surlignées en vert concernent les projets soit en chantier, soit en demande de permis ou primes, soit tout récemment signés.

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

Légende de la 3ème colonne : U = usufruit cédé par la Fondation à l'asbl jusqu'en 2024 ou 2026 ;

E = bail emphytéotique ; S = droit de superficie ; B = bail de rénovation ; OUT = sorti.

Suite à la hausse régulière des coûts de rénovation, à la suppression de certains postes subsidiés 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 2023 : actif

		2021	2022	2023
ACTIF				
	ACTIFS IMMOBILISES	8.762.911	10.344.904	11.648.606
222	Immeubles en usufruit	83.712	57.744	31.776
	Chaussée de Wavre	101.467	101.467	101.467
	Amort. usufruit chée de Wavre	-83.879	-89.967	-96.055
	Chaussée de Bruxelles	81.637	81.637	81.637
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-67.487	-72.385	-77.283
	Rue de la Prévoyance	131.272	131.272	131.272
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-108.518	-116.395	-124.271
	Rue St Nicolas	53.218	53.218	53.218
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-43.994	-47.187	-50.380
	Gloires Nationales	65.204	65.204	65.204
	Amort. usufruit Gloires nationales	-45.208	-49.120	-53.033
260	Immobilisations dans les rénovations	8.679.199	10.287.160	11.616.830
260xx0	Investissements	16.301.329	18.598.964	20.700.455
260xx9	Amortissements	-7.622.129	-8.311.805	-9.083.625
	ACTIFS CIRCULANTS	3.178.643	2.703.213	846.102
2	Créances à + 1an	199.290	185.530	171.770
280010	Parts coopérative FAIR GROUND Wallonie	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	143.000	132.000	121.000
291060	ANDRE particip, travaux LEFEVRE +1an	52.670	49.910	47.150
4	Créances à - 1an	970.968	1.158.532	126.035
400000	Clients	0	0	500
400100	Fournisseur débiteur			0
415030	Créance sur FPRA à -1an	650.000	392.000	0
415040	Créance sur LPT à -1an	1.511	81.422	0
415050	Créance sur propriétaire CORHAY	0	0	27.454
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	58.449	18.623	11.875
415110	Primes façade à recevoir	10.452	4.643	4.643
415130	Participation propriétaire à recevoir	172.000	572.000	0
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	22.420	0	0
415200	Primes énergie à recevoir	2	0	0
415300	Don Fondation Nif à recevoir	36.129	68.812	62.579
415400	Legs à recevoir	5.000	5.000	5.000
416100	Précompte immobilier à récupérer	1.020	2.048	0
416200	Fonds de roulement ACP GLOI	225	225	225
53	Placements de trésorerie	1.346.841	639.974	346.290
532000	Triodos (épargne)	845.990	54.127	335.111
532200	Belfius (épargne)	500.851	585.847	11.179
55-58	Valeurs disponibles	660.710	717.909	202.007
550200	Triodos (Vue)	160.614	71.194	200.295
550400	Belfius (vue)	500.095	646.715	1.711
49	Comptes de régularisation	834	1.268	0
490000	Charges à reporter	834	1.268	0
491000	Produits acquis			
	Total ACTIF	11.941.554	13.048.118	12.494.708

RENOVASSISTANCE - bilan 2023 : passif

PASSIF					
		2.021	2.022	2.023	
10/15	Fonds Social	4.887.884	4.733.208	5.090.096	
10	Fonds associatifs	230.764	230.764	230.764	
100	Patrimoine de départ	230.764	230.764	230.764	
13	Fonds affectés	350.505	388.419	441.864	
132000	Fonds affectés pour entretiens extraordinaires	350.505	388.419	441.864	
14	Résultat reporté	885.891	886.992	985.682	
140000	Résultat de l'exercice	-49.331	1.101	98.691	
140100	Résultat reporté exercice précédent	935.222	885.891	886.992	
15	Primes et subsides	3.420.723	3.227.033	3.431.786	
151000	Primes et participations propriétaires	5.821.240	5.874.727	6.498.597	
151009	Amortissements primes et particip. propriétaires	-2.781.117	-3.028.295	-3.287.411	
152000	Subsides projets futurs	380.600	380.600	220.600	
17	Dettes >1an	3.953.164	5.119.641	4.134.105	
174	Emprunts particuliers (prêts)	6.167.333	6.803.322	6.456.728	
174999	dont : emprunts reconduits pour 1 an	-3.078.891	-2.666.501	-2.895.103	
179100	Provision Intérêts sur prêts à payer	834.530	950.320	933.082	
179101	Provision précompte sur intérêts	30.192	32.500	6.173	
179109	dont : provision -1an	0	0	-366.775	
42-48	Dettes <1an	3.097.444	3.192.769	3.266.557	
42	Dettes échéant dans l'année	3.078.891	2.666.501	3.261.878	
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	3.078.891	2.666.501	2.895.103	
424100	Provision intérêt et précompte -1an	0	0	366.775	
44	Fournisseurs	11.692	2.763	4.679	
440	Fournisseurs	3.326	2.763	4.679	
440100	Clients créditeurs	0	0	0	
444000	Factures à recevoir	8.366			
45	Impôts et taxes à payer	290	0	0	
450100	Impôts à payer (personnes morales)				
452510	Précomptes immobiliers à payer	0	0	0	
453000	Précompte mobilier à payer	290			
48	Autres dettes	6.571	523.504	0	
488260	Garantie COREBAT	6.571			
480200	CORHAY avance propriétaire		600.000	0	
480201	CORHAY avance chantier		-76.496	0	
49	Comptes de régularisation	3.063	2.500	3.950	
492000	Charges à imputer	2.863	2.500	2.950	
493000	Produits à reporter	200		1.000	
	Total PASSIF	11.941.554	13.048.118	12.494.708	

RENOVASSISTANCE - résultat 2023 et budget 2024 : charges

Imputations	Charges	2022	Budget 2023	2023	Budget 2024
61	Services et biens divers	295.846	315.300	380.508	380.600
610	Frais des immeubles	282.562	299.700	359.458	355.500
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	52.843	55.000	67.283	70.600
610.001	Loyer du bureau	3.000	3.000	3.000	3.000
610.200	Entretien immeubles	161.607	194.200	236.504	220.900
610.208	Frais occupation DAILLY	4.162	0	0	0
610.209	Frais d'occupation Brand Whitlock	9.927	0	0	0
610.209	Frais d'occupation ODON		0	0	5.000
610.300	Assurances immeubles	40.436	42.500	47.601	50.000
610.400	Précomptes immobiliers	10.587	5.000	5.070	6.000
612	Frais de bureau: fournitures, photocop.	4.614	5.000	7.044	7.000
612.100	Poste, téléphone, internet	1.678	1.700	1.203	1.700
612.200	Fournitures de bureau	125	300	0	300
612.300	Matériel et mobilier de bureau	0	0	0	0
612.400	Logiciels informatiques	1.081	1.500	2.381	2.000
612.500	Imprimés et photocopies	1.730	1.500	3.460	3.000
613	Promotion, publicité	3.856	4.800	2.247	6.200
613.100	Publications officielles	216	300	257	300
613.200	Événement, AG, inaugurations	3.554	4.000	1.834	2.000
613.300	Matériel publicitaire	0	300	70	300
613.400	Site WEB	86	200	86	3.600
614	Cotisations, documents, formations	230	600	280	600
614.100	Cotisations	230	300	280	300
614.200	Formations	0	300	0	300
615	Honoraires	3.587	4.100	9.609	9.500
615.110	Honoraires certificats PEB	260	500	6.342	6.000
615.400	Frais de consultance (A.F.)	60	100	0	0
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.267	3.500	3.267	3.500
616	Autres frais généraux	997	1.100	1.871	1.800
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks	0	0		0
616.211	Frais de volontariat			380	300
616.300	Assurances diverses	997	1.100	1.490	1.500
63	Amortissements	715.643	775.968	797.788	874.968
630.100	Réd.de valeur des usufruits	25.968	25.968	25.968	25.968
630.200	Amortissement des rénovations	689.675	750.000	771.821	849.000
64	Autres charges d'exploitation	3.825	4.300	4.321	4.400
640.010	Taxes sur le patrimoine	1.264	1.800	1.220	1.300
640.020	IPM (impôt personne morale)	2.562	2.500	3.101	3.100
65	Charges financières	204.457	177.100	121.797	129.120
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	84.650	40.000	162.905	
650.030	Intérêts sur prêts (provision)	115.790	136.000	-17.238	129.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	2.308	1.000	-26.327	0
650.200	Autres charges de dette		0	2.340	0
651.200	Intérêts négatifs sur compte TRIODOS	1.637	0	0	0
657.000	Frais bancaires	72	100	117	120
66	Charges exceptionnelles	0	0	0	5.729
666.100	Charges d'un exercice antérieur				5.729
	Total des charges	1.219.772	1.272.668	1.304.414	1.394.817

RENOVASSISTANCE - résultat 2023 et budget 2024 : produits

Impu- tations	Produits	2022	Budget 2023	2023	Budget 2024
70	Chiffre d'affaire	935.670	1.001.660	1.178.296	1.156.200
701.010	Mandats de gestion LpT et Hector Denis	908.546	980.000	1.005.073	1.105.500
701.020	Rbt assurances ou charges	9.192	9.000	10.155	10.000
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	657	660	789	700
702.000	Loyer hors mandat de gestion	13.255	12.000	14.669	15.000
702.062	Provision occupation BWHI Afghans	3.600	0	1.000	
702.063	Provision occupation ODON Afghans		0	1.000	5.000
703.000	Charges remboursées (PREV)		0	145.610	20.000
704.000	Ventes à l'occasion d'un événement	420	0	0	
73	Dons, legs et subsides	323.113	272.000	270.335	287.980
730	Participation des membres	0	0	0	0
730.100	Cotisations	0	0	0	0
732-734	Dons et legs	72.495	0	8.240	0
732.200	Dons directs à l'ASBL	12.495	0	240	0
732.410	Dons de Fondation Nif	60.000	0	0	
732.470	Don Giv-Eur-Hope	0	0	8.000	0
736	Primes et subsides	250.618	272.000	262.095	287.980
736.100	Primes énergie	1.430	1.000	0	
736.200	Reprise primes rénovation	247.178	270.000	259.117	285.000
736.250	Index s/participation reno Anethan	1.764	900	2.702	2.700
736.250	Index s/participation reno Lefevre	246	100	276	280
74	Autres produits d'exploitation	0	0	1.520	0
743.100	Remboursement de sinistre	0	0	1.520	0
75	Produits financiers	4	0	466	1.000
751.000	Produit des actifs circulants	4	0	466	1.000
76	Produits exceptionnels	0	0	5.933	0
764.200	Produit d'un exercice antérieur	0	0	5.933	0
	Total des produits	1.258.786	1.273.660	1.456.550	1.445.180
	Résultat (Produits moins charges)	39.014	992	152.135,99	50.363
69-79	Affectations et Prélèvements	-37.913	-40.000	-53.445	-26.700
692.110	Dotation fonds affecté gros entretiens	-37.913	-40.000	-53.445	-26.700
693	Résulta de l'exercice à reporter	1.101	-39.008	98.691	23.663

Règles d'évaluation comptable

1. Projets de rénovation

A. Valeur d'acquisition des projets de rénovation

Lorsqu'une convention est signée avec un propriétaire, un numéro d'imputation dans la classe 26**** est attribué au projet et les frais de prospection, la taxe d'enregistrement, les honoraires du notaire ainsi que les travaux éventuels déjà effectués sur le bien sont imputés sur ce compte. La convention elle-même n'est pas valorisée.

Tous les frais liés à ce projet (honoraires, travaux, consommations, etc.) sont ensuite imputés sur ce compte jusqu'à la fin des travaux et la mise en location.

Les frais engagés après la mise en location sont considérés comme des frais d'entretien et sont imputés en charges dans la classe 6.

B. Subventions attribuées au projet

Lorsqu'une convention est signée avec un propriétaire, un numéro d'imputation dans la classe 15**** est attribué au projet.

Toutes les subventions prévues dans le plan financier sont imputées sur ce compte : primes, participation du propriétaire, subsides extérieurs, etc.

Les subventions qui n'étaient pas prévues au plan financier et qui dépassent 20.000 € sont imputées sur le compte 152000 (subsides pour projets futurs).

Le plan financier d'un projet peut prévoir un « subside interne », c'est-à-dire une ponction sur le compte 152000 (subsides pour projets futurs) pour arriver à équilibrer le projet. Une telle écriture doit acter une décision prise par le conseil d'administration lors de l'approbation du plan financier. Ce subside interne ne devrait jamais dépasser 20% du montant total du projet.

C. Amortissements

La valeur d'acquisition et le montant des subventions sont amortis sur 20 ans à partir de la date de la première mise en location. Les amortissements sont donc comptés pour 5% chaque année.

Par dérogation à cette règle :

- Les amortissements du premier exercice ne sont comptés que pour les mois écoulés depuis la mise en location.
- Si la convention se termine avant cette échéance de 20 ans, l'amortissement sera prévu plus rapidement pour ne pas dépasser le terme de la convention.

2. Immeubles en usufruit

A. 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.

B. Amortissement d'un usufruit

Les immeubles en usufruit sont amortis linéairement durant la durée de l'usufruit.

3. Le matériel, le mobilier, les machines

Toute acquisition d'un montant inférieur ou égal à 3.000€ sera comptabilisée comme charge 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.

4. Dons et legs

A. Dons ordinaires en espèces

D'une manière générale, les dons sont imputés en produits dans l'exercice où ils ont été réalisés.

B. Dons exceptionnels

Les dons extraordinaires sont imputés dans la classe 15 sur le compte 152000 (subsidés pour projets futurs). Sont considérés comme dons extraordinaires :

- les dons en numéraire qui dépassent 20.000 €,
- les legs (toutes taxes comprises)
- les dons expressément affectés au patrimoine par le donateur

Depuis la création de la Fondation pro Renovassistance, les donateurs sont plutôt invités à verser leur don sur le compte de la Fondation.

5. Frais d'entretien

A. Travaux d'entretien

Tous les travaux d'entretien 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 produit, si possible dans le même exercice.

B. Fonds affecté pour entretien extraordinaire (imputation 132000)

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 ou à la vétusté.

Montant

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

Le budget d'un an de frais d'entretien est fixé à 0.7% de la somme des valeurs de reconstruction des biens. La valeur de reconstruction est le résultat du produit de la surface par le prix actuel de 2000€/m² (ce chiffre est fixé sur la base du coût actuel de nos chantiers)

Il évoluera à l'avenir avec l'indice des prix de la construction (index ABEX)

Utilisation

L'utilisation du fonds affecté ou d'une partie de celui-ci est décidée par le Conseil d'Administration.

Reconstitution

En cas d'utilisation du fonds affecté ou d'une partie de celui-ci, il sera prélevé dans les exercices qui suivent un montant de 0.3 % de la somme des valeurs de reconstruction jusqu'à retrouver un fonds affecté égal à 2 ans de frais d'entretiens prévus, soit 1.4 % de la somme des valeurs de reconstruction.

Le fonds affecté ne peut être augmenté ou reconstitué que dans la mesure où le bénéfice cumulé le permet.

6.Créances et Dettes

Créances à un an au plus

Les créances sur la clientèle sont comptabilisées à leur valeur nominale en EURO avec conversion pour les créances en devises au dernier cours publié sur le marché officiel des changes le plus proche de la date de facture. Ces dernières sont ramenées aux taux de l'EURO du dernier jour de l'exercice et un écart de conversion est comptabilisé. Une réduction de valeur est opérée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur comptable au dernier jour de l'exercice ou lorsque leur recouvrement apparaît douteux. Ceci s'inspire des règles de prudence, de sincérité et de bonne foi

Valeurs disponibles

Les valeurs disponibles sont évaluées comme les créances à un an au plus. Par contre, en cas de valeurs en devises étrangères, elles sont ramenées au taux de l'EURO du dernier jour de l'exercice et un écart de conversion est comptabilisé

Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation feront l'objet d'une évaluation correcte et rigoureuse. Les charges ou la fraction de charges afférente à l'exercice mais qui sont payées au cours d'un exercice ultérieur sont évaluées pour le montant afférent à l'exercice. Les revenus perçus au cours de l'exercice mais qui sont imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont également évalués au montant qui doit être considéré comme un produit pour l'exercice ultérieur.

Dettes à plus d'un an

Les dettes à plus d'un an sont comptabilisées à leur valeur EURO ; si elles résultent de contrats de fournitures libellés en devises, elles font l'objet d'une réévaluation au cours où les devises en question ont connu une augmentation de valeur relative par rapport à l'EURO

Dettes à un an au plus

Les dettes à un an au plus sont comptabilisées à leur valeur en EURO avec conversion pour les créances en devises étrangères au dernier cours publié sur le marché officiel des changes le plus proche de la date de la facture. Ces dernières sont ramenées au taux de l'EURO du dernier jour de l'exercice et un écart de conversion est comptabilisé.

Intérêts sur les prêts en cours

Pour chaque prêt en cours, l'intérêt cumulé est calculé et la somme de ces intérêts est provisionnée comme une dette au bilan. Cette provision est répartie entre une dette à plus d'un an et une dette à moins d'un an au prorata des prêts en cours à plus d'un an et à moins d'un an.

7.Provisions pour risques et charges

Des provisions seront constituées pour tous les risques et charges connus et afférents à l'exercice en cours ou à des exercices antérieurs, même si ces risques et charges ne sont connus qu'entre la date de clôture des comptes annuels et la date à laquelle ils sont arrêtés par l'organe d'administration de l'entreprise.

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 2023

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 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **12.494.708,35 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **152.135,99 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2023, 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/SCE: BE 0446.111.908 - RPM NAMUR
IBAN: BE14 2500 2896 4083
BIC: GEBABEBB
Membre de l'IIRE 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'efficacé 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 09 avril 2024.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

Rapport 2023 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)

Conseil d'administration

Le conseil d'administration de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA) s'est réuni 5 fois en 2023. Sa composition a connu cette année quelques changements.

Notre conseil a acté la démission de **Paul Defawe** lors de sa séance du 17 avril 2023 et elle a été également présentée à l'assemblée générale de RENOVASSISTANCE du 25 avril 2023. Celle-ci a procédé à son remplacement comme représentant de RENOVASSISTANCE en nommant **François Ladrière** qui est également administrateur de l'asbl. En effet, nos statuts prévoient que trois de nos administrateurs doivent être présentés par l'AG de l'ASBL RENOVASSISTANCE (marqués ci-dessous d'une *).

Nicole Bivort a annoncé qu'elle souhaitait que son mandat ne soit pas renouvelé en avril 2024. Nous avons accueilli **Pierre Smets** comme candidat pour être administrateur au sein du CA de la Fondation PRORENOVASSISTANCE. Nous l'en remercions vivement !

Le conseil d'administration actuel est composé de :

Gabrielle Lefèvre, présidente,
Nicole Bivort*, secrétaire,
Brigitte De Wolf – Cambier
Denis Grimberghs*, délégué à la gestion journalière,
François Ladrière*, trésorier,
Michel Lemaire.
Pierre Smets, candidat administrateur

Le Conseil d'Administration a consacré plusieurs réunions extraordinaires à la préparation du gala organisé à l'occasion des 15 ans de la Fondation PRO-RENOVASSISTANCE.

Concernant la communication, le CA a partagé ses réflexions avec l'ASBL. Notre constat est unanime, il est impératif d'améliorer et d'actualiser notre communication et notre visibilité. Un travail de refonte du site internet est en cours.

Enfin, le bilan et les comptes de résultat 2023 ainsi que le budget 2024 ont été approuvés lors de la séance du Conseil d'Administration du 11 mars 2024. Nous avons adopté l'actualisation des règles d'évaluation lors de la réunion de notre CA du 17/04/2023.

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 hébergé par la Fondation Roi Baudouin ou un don direct à la Fondation. Les **dons récoltés cette année se montent à 22.130 €**.

Notre Fondation ayant été désignée comme **légataire universel de deux successions en 2021 et 2022** dans le cadre de **legs en duo**, plusieurs suivis ont encore eu lieu à ce sujet en 2023.

Ces différents legs sont 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 membre fondateur de la **coopérative Fair Ground Brussels (FGB)** ; un de nos administrateurs siège à leur conseil d'administration.

Dans le cadre de **l'acquisition démembrée d'un immeuble rue Serkeyn**, la FPRA a accepté de prendre en charge le tréfonds de cet immeuble en attendant la création de la Fondation d'utilité publique FAIR GROUND BELGIUM. Notre Fondation a participé à sa création actée le 19 septembre 2023 et a fait apport du subside reçu en 2022 (45 000€) de la Fondation Roi Baudouin au bénéfice de cette opération.

La FPRA a également participé au financement des travaux de remise en état locatif de l'immeuble Serkeyn et, pour ce faire, a introduit une demande de subvention auprès de la COCOM de 445.000 € qui lui a été accordée (350 000€ acté dans les comptes 2023). Ce montant a également permis la reconstitution de notre apport au moment de l'achat du tréfonds à hauteur de 176.000 €, et de cette manière le canon est également annulé. Pour le solde, FPRA a procédé à une prise de part équivalant à 174.000 € auprès de FGB.

Gestion financière de la FPRA et patrimoine

Dans le cadre de la gestion des biens immobiliers de FPRA, l'ASBL RENOVASSISTANCE a procédé à une rénovation énergétique de l'immeuble de la rue de la Prévoyance dont le coût a été pris en charge par la Fondation à concurrence de 145 610€ en 2023.

En matière de gestion des liquidités, la Fondation après avoir ouvert un compte à la Caisse de Dépôt et Consignation, a ouvert des comptes auprès de la banque Belfius permettant de procéder à une gestion plus dynamique de sa trésorerie.

Notre fondation a bénéficié dans le courant de cette année de deux apports importants qui lui permettent d'élargir son patrimoine :

- Tout d'abord l'ASBL CRISI, propriétaire de l'immeuble Parvis (av de la Reine à Laeken) qui avait déjà confié sa rénovation à l'ASBL RENOVASSISTANCE a décidé de nous faire apport de cet immeuble. Par acte passé le 21 novembre 2023, nous nous engageons à conserver aux étages l'affectation sociale des logements et, au rez-de-chaussée, celle de locaux d'équipement pour des associations locales et des activités collectives au bénéfice du quartier et des locataires.
- La FPRA a été contactée par le Fonds La Rainette hébergé par la Fondation Roi Baudouin qui souhaitait développer un projet pour l'accueil d'un public particulièrement vulnérable à Bruxelles. Nous leur avons proposé de nous aider à acquérir trois immeubles rue ODON. Le compromis et l'octroi du subside ont été signés fin de l'année 2023.

Contacts avec d'autres associations et Fondations

- Deux administratrices entretiennent de bonnes relations avec la **Fédération Belge des Fondations Philanthropiques**. Cette fédération nous a proposé comme thème d'une réunion du groupe de travail : « le logement à finalité sociale » pour mieux nous faire connaître.
- Notre fondation a participé au colloque organisé par la **Fondation Roi Baudouin** le 27 avril 2023 consacré à explorer les évolutions et opportunités philanthropiques, ainsi qu'à réfléchir au rôle que peut jouer la philanthropie.
- La Fondation est membre actif du réseau **Societal Housing Network (SoHoNet)** et l'un de nos administrateurs l'est également chez eux.

- Notre présidente assiste aux réunions du **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat** (RBDH) dont nous sommes membres. Le RBDH assure une information en continu de ses différents membres, permet un échange entre tous et a préparé un mémorandum pour les élections de 2024.
- Toutes nos activités ont reçu un écho dans les **E-News semestriels** communs à la FPRA et à RA.



C'est dans le magnifique décor de la Salle des Glaces du Parlement bruxellois que la Fondation a tenu sa soirée d'anniversaire, le 26 janvier 2024. Environ 200 amis, membres, donateurs, prêteurs ont apprécié la musique du Zelig Orchestra et du Chœur de Mélin, orchestrés par Diego Borrello.



Photos Erwin De Wolf.

Commentaires comptes et bilan 2023

Bilan

Valeur totale du bilan : 4 934 958 € (- 11 625€ par rapport à 2022)

Avec une très légère diminution, on peut considérer que la valeur totale du bilan (et donc du patrimoine de la Fondation) est restée stable en 2023

- Actif
 - Actifs Immobilisés : + 385 685
L'augmentation des actifs immobilisés est générée par

-une augmentation des terrains et constructions :	+66 075€
-une reconstitution de la pleine propriété (hors Bonaventure) :	+181 598€
- une réévaluation de Bonaventure :	- 117 578€
- l'acquisition du Parvis Notre Dame :	+ 2 054€
- une augmentation des autres immobilisations corporelles :	+145 610€
- les travaux de remise à niveau de Prévoyance	
-une augmentation des immobilisations financières :	+174 000€
-la souscription de parts coopérateurs auprès de Fair Ground	
 - Actifs circulants : - 397 310€

-les liquidités ont été fortement sollicitées	
-réduction des placements de trésorerie :	- 364 744€
-réduction du disponible :	- 34 067€
- Passif
 - Fonds Propres : + 379 267€.

L'augmentation des fonds propres est générée par	
- le résultat :	+ 74 276
- subsides pour le projet Serkeyn :	+ 305.000€
 - Dettes : - 390 893€

- Remboursement du prêt de RA :	-390 000€
- Dettes diverses :	-893€

- Ratios

	2020	2021	2022	2023
FR (val)	109	393	347	341
BFR (val)	(149)	(444)	(376)	14
TN (val)	258	838	724	327
FR (ratio)	1,03	1,10	1,08	1,07
Liquidité (ratio)	1,70	1,60	1,88	85
Solvabilité(ratio)	0,91	0,83	0,88	0,96

Lexique : FR = Fonds de roulement, BFR = Besoin en fonds de roulement, TN = Trésorerie nette.

Tous les voyants sont au vert.

- Un fonds de roulement largement positif.
- Les dettes à court terme sont quasi inexistantes et donc aucun souci de liquidité.
- L'essentiel de nos ressources sont propres et donc une solvabilité très confortable.

Le compte de résultat

L'exercice se clôture sur un excédent de 74 267€ (en recul de 171 047€)

- Les produits : - 24 343€
 - Loyers : à partir de 2024, nous percevrons les loyers des immeubles dont l'usufruit a été reconstitué à 100% (Wavre, Prévoyance, Bruxelles et St Nicolas)
 - Dons et legs : -66 404€
 - Autres produits : + 42 087€
 - Plus-value suite à réévaluation : +76 652€ (1)
 - QVEN primes + 74 655 €
 - QVEN travaux - 8 692€
 - IT75 primes +10 690€
 - Reconstitution pleine propriété : - 34 566€
- Les charges : + 146 703€
 - Autres charges :
 - Moins-value suite à réévaluation Bonaventure : 147 980€ (*)
 - Moins-value sur titre : 9771€

(*) Valeur d'expertise : 644 000€- Acquisition + (travaux-primés : 782 209€) = moins-value

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2023 : actif

Imput.	Description	2021	2022	2023
20/28	ACTIFS IMMOBILISES	3.867.565€	4.203.735 €	4.589.420 €
22/27	Immobilisations corporelles	3.806.56€	4.142.735 €	4.354.420 €
22	Terrains et constructions	3.806.564€	4.142.734 €	4.208.809 €
220100	Terrain Oioignes (succession Carré)		1 €	1 €
220110	Terrain Serkeyn (tréfonds)		176.026 €	176.026 €
222110	Chaussée de Wavre 602	407.000 €	407.000 €	407.000 €
222115	Usufruit chaussée de Wavre 602	- 17.588 €	- 11.500 €	- 5.412 €
222120	Rue de la Prévoyance 5	429.000 €	429.000 €	429.000 €
222125	Usufruit rue de la Prévoyance 5	- 22.754 €	- 14.877 €	- 7.001 €
222130	Chaussée de Bruxelles 54	300.000 €	300.000 €	300.000 €
222135	Usufruit chaussée de Bruxelles 54	- 14.150 €	- 9.252 €	- 4.354 €
222140	Rue Saint Nicolas 16	218.000 €	218.000 €	218.000 €
222145	Usufruit rue Saint Nicolas 16	- 9.224 €	- 6.031 €	- 2.838 €
222150	Appart. Gloires Nationales 50	144.000 €	144.000 €	144.000 €
222155	Usufruit appart. Gloires Nationales 50	- 19.996 €	- 16.084 €	- 12.171 €
222160	Avenue G. Eekhoud 46	391.000 €	391.000 €	391.000 €
222165	Av G. Eekhoud 46 dans RA : RENO - primes	- 209.560 €	- 193.292 €	- 177.025 €
222170	Rue des Quatre Vents 25-25b : estimation	1.663.000 €	1.663.000 €	1.663.000 €
222175	Rue des Quatre Vents dans RA : reno- primes	- 813.475 €	- 754.979 €	- 650.522 €
222180	Avenue d'Itterbeek 175-177 : estimation	859.000 €	859.000 €	859.000 €
222185	Avenue d'Itterbeek dans RA : réno-primes	- 509.800 €	- 450.390 €	- 415.484 €
222190	Bonaventure 61 : estimation	163.338 €	163.338 €	644.000 €
222195	BONA dans RA : rénovation - primes			- 598.240 €
222200	Bd Brand Whitlock 105 (avant rénovation)	848.774 €	848.774 €	848.774 €
222220	Parvis Notre Dame 5 : acquisition			2.055 €
26	Autres immobilisations corporelles	1 €	1 €	145.611 €
261010	Rue de la Carrière (donation PAK)	1 €	1 €	1 €
261020	PREVOYANCE : rénovation de 2023-2024			145.610 €
26	Immobilisations financières	61.000 €	61.000 €	235.000 €
284010	Parts NEWB	1.000 €	1.000 €	1.000 €
284020	Parts fondateur Fair Ground Brussels	60.000 €	60.000 €	60.000 €
284030	Parts D Fair Ground Brussels			174.000 €
20/28	ACTIFS CIRCULANTS	1.045.684 €	742.848 €	345.538 €
40/41	Créances à un an au plus	207.165 €	18.500 €	18.500 €
40	Créances commerciales	- €	- €	- €
400100	Fournisseurs débiteurs	- €	- €	- €
41	Autres créances	207.165 €	18.500 €	18.500 €
412500	Impôts à récupérer	850 €		- €
412510	Succession Carré à recevoir	201.315 €		- €
415220	Subside FRB à recevoir pour Serkeyn		13.500 €	13.500 €
415500	Legs Luyckx à recevoir	5.000 €	5.000 €	5.000 €
50/53	Placements de trésorerie	646.787 €	607.777 €	243.033 €
510010	Triodos compte titres 0132793		15.171 €	5.400 €
530000	Triodos épargne	646.787 €	592.606 €	3.131 €
532000	Caisse dépôts et consignations			15.000 €
534000	BELFIUS Business Pack			20.000 €
535000	BELFIUS compte à terme			100.000 €
536000	BELFIUS dossier titres			99.502 €
54/58	Valeurs disponibles	191.732 €	116.571 €	82.504 €
550000	Triodos vue	153.469 €	94.928 €	62.373 €
553000	Fondation Roi Baudouin	38.263 €	21.643 €	20.131 €
490/1	Comptes de régularisation	€	- €	1.501 €
490000	Charges à reporter	€	- €	1.501 €
	TOTAL DE L'ACTIF	4.913.249 €	4.946.583 €	4.934.958 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2023 : passif

imput.	Description	2021	2022	2023
10/15	CAPITAUX PROPRES	4.111.336 €	4.401.651 €	4.780.918 €
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	1.526.186 €	1.771.501 €	1.845.768 €
140000	Résultat reporté exercice actuel	625.858 €	245.315 €	74.268 €
140100	Résultat reporté exercices précédents	900.328 €	1.526.186 €	1.771.501 €
15	Subside en capital	850.150 €	895.150 €	1.200.150 €
151100	Reçu du fonds GENERET pour achat BWHI	850.150 €	850.150 €	850.150 €
151300	Subsides acquis pour Serkeyn		45.000 €	350.000 €
20/28	DETTES	801.913 €	544.932 €	154.039 €
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	651.913 €	394.932 €	4.039 €
44	Dettes commerciales	- €	- €	- €
444000	Factures à recevoir	- €	- €	- €
48	Dettes diverses	651.913 €	394.932 €	4.039 €
489100	Dettes envers RENOVASSISTANCE	650.000 €	392.000 €	- €
489120	Dettes envers la FRB	1.913 €	2.932 €	4.039 €
49	Comptes de régularisation	- €	- €	- €
493	Produits à reporter			
	TOTAL DU PASSIF	4.913.249 €	4.946.583 €	4.934.958 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2023 : charges

Imput.	Description	2022	Budget 2023	2023	Budget 2024
61	Frais généraux	3.633 €	4.005 €	3.743 €	55.890 €
610	Bâtiments	0 €	0 €	0 €	12.320 €
610210	Travaux à charge du nu-propiétaire	0 €	0 €	0 €	
610200	Entretien immeubles				10.000 €
610300	Assurance immeubles				2.000 €
610400	Précompte immobilier	0 €	0 €	0 €	320 €
612	Consommations, fournitures	59 €	205 €	64 €	4.800 €
612100	Poste		0 €		0 €
612120	Internet	59 €	55 €	64 €	3.600 €
612200	Fournitures de bureau		100 €	0 €	100 €
612210	Imprimés et photocopies		50 €	0 €	1.100 €
612300	Logiciels et informatique			0 €	
613	Honoraires, services	3.574 €	3.800 €	3.679 €	23.770 €
613100	Commissaire	2.783 €	2.800 €	3.013 €	3.070 €
613200	Avocats et experts				
613500	Cotisations	575 €	700 €	500 €	500 €
613600	Publications légales	216 €	300 €	166 €	200 €
613700	Participation à des colloques				20.000 €
614	Publicité, notoriété	0 €	0 €	0 €	15.000 €
614100	Matériel publicitaire	0 €	0 €	0 €	500 €
614200	Événement colloque	0 €	0 €	0 €	14.500 €
617	Personnel occasionnel				
64	Autres charges	354 €	0 €	147.980 €	10.000 €
640	Taxes	354 €	0 €	0 €	0 €
640100	Taxes diverses	229 €	0 €		0 €
640110	Amende	125 €	0 €		0 €
641	Moins-values	0 €	0 €	147.980 €	0 €
641110	Moins-value réévaluation immeubles	0 €	0 €	138.209 €	0 €
641120	Moins-value réévaluation titres	0 €	0 €	9.771 €	0 €
643	Dons à d'autres	0 €	0 €	0 €	10.000 €
643100	Dons à RENOVASSISTANCE		0 €		0 €
	Dons à diverses associations	0 €	0 €	0 €	10.000 €
65	Frais financiers	2.741 €	1.050 €	1.709 €	1.200 €
657000	Frais d'entrée achat titres			498 €	
657000	Frais bancaires	36 €	50 €	104 €	100 €
657110	Gestion dons par extérieur	1.019 €	1.000 €	1.107 €	1.100 €
657120	Intérêts négatifs	1.686 €		0 €	
66	Frais exceptionnels	0 €	0 €	0 €	0 €
69	Transferts	0 €	0 €	0 €	0 €
690000	Transfert aux résultats (boni)				
691000	Transfert aux fonds affectés				
	TOTAL des charges	6.728 €	5.055 €	153.432 €	67.090 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2023 : produits

Imput.	Description	2022	Budget 2023	2023	Budget 2024
70	Chiffre d'affaires	5 €	5 €	5 €	10.000 €
	Loyers	5 €	5 €	5 €	10.000 €
73	Dons, legs et subsides	91.412 €	35.000 €	25.008 €	20.500 €
732	Dons	91.412 €	35.000 €	25.008 €	20.500 €
732100	Dons directs à FPRA	22.711 €	5.000 €	650 €	500 €
732200	Dons via la FRB	20.380 €	20.000 €	22.130 €	20.000 €
732510	Legs succession Carré	2.167 €	0 €	0 €	0 €
732520	Legs succession Smeesters	46.155 €	10.000 €	2.228 €	0 €
736	Subsides	0 €	0 €	0 €	0 €
736100	Subside Région Bruxelles C.	0 €	0 €	0 €	0 €
74	Autres produits	160.142 €	109.000 €	202.229 €	157.000 €
741111	Plus-value selon estimation/expertise		0 €	76.653 €	0 €
741120	Reconstitution de la pleine propriété	160.142 €	109.000 €	125.576 €	157.000 €
75	Produit financier	483 €	400 €	457 €	450 €
751200	Dividendes	483 €	400 €	457 €	450 €
79	Transferts aux résultats (perte)				
	TOTAL des produits	252.043 €	144.405 €	227.699 €	187.950 €

	Produits - charges	245.315 €	139.350 €	74.268 €	120.860 €
--	---------------------------	------------------	------------------	-----------------	------------------

Rapport du commissaire pour la Fondation PRORENOVASSISTANCE



RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ORGANE D'ADMINISTRATION DE LA FONDATION D'UTILITE PUBLIQUE

« FONDATION PRO RENOVASSISTANCE » POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la Fondation d'utilité publique « FONDATION PRO RENOVASSISTANCE » (« la Fondation »), 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'organe d'administration en date du 17 avril 2023. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de la réunion de l'organe d'administration délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Fondation d'utilité publique « FONDATION PRO RENOVASSISTANCE » durant 15 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Fondation comprenant le bilan au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **4.934.957,64 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **74.267,56 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Fondation au 31 décembre 2023, 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 la Fondation, les explications et informations requises pour notre audit.

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

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

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Membre de
 PrimeGlobal
www.fcg-audit.be

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Fondation 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 la Fondation 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 la Fondation ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Fondation. 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 la Fondation ;
- 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 la Fondation 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 la Fondation 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 préparation et du contenu du rapport de gestion, s'il y a lieu d'en établir un, 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 la Fondation.

Responsabilités du commissaire

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

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 la Fondation 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 ou du Code des Sociétés et des Associations.

Naninne, le 23 février 2024.

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



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises



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)