



RENOVASSISTANCE ASBL



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

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
Une inauguration	6
<i>Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert</i>	6
Des travaux de maintenance et d'isolation	7
<i>Chaussée de Wavre, 602 à Etterbeek</i>	7
<i>Rue de Hollande, 72-74 à Saint Gilles</i>	7
Trois chantiers vont démarrer	8
<i>Rue Odon 7, 9 et 11 à Anderlecht</i>	8
<i>Chaussée de Haecht, 1295 à Haren</i>	9
<i>Avenue Général Médecin Derache, 96 à Etterbeek</i>	10
Les primes Révolution	11
Prospections	12
Gestion locative confiée à Logement pour Tous	15
<i>Le dernier immeuble mis en location : Boulevard Brand Whitlock 105 à 1200 Woluwe Saint Lambert</i>	16
Comptes annuels	17
<i>Bilan : actif (voir page 38)</i>	17
<i>Bilan : passif (voir page 39)</i>	18
<i>Les ratios</i>	18
<i>Compte de résultat (pages 40 & 41)</i>	19
Relations extérieures	21
<i>Avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)</i>	21
<i>Avec l'AIS « Logement pour Tous »</i>	21
<i>Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements</i>	21
<i>Avec d'autres associations actives dans notre domaine</i>	22
<i>Et avec les « jeunes »</i>	23
Vie du conseil d'administration	24
<i>Groupe technique</i>	24
<i>Groupe Finances</i>	25
<i>Groupe communication</i>	25
<i>Conseils d'administration "stratégies"</i>	26
Questions institutionnelles	27
Annexes	29

Mot du président

Les années se suivent, et ne se ressemblent pas !

En 2023, 7 inaugurations... et en 2024, 1 inauguration !

Ce fut un beau moment que cette inauguration du projet Brand Whitlock, réalisé avec le précieux soutien du Fonds Generet. Six personnes âgées, seules, démunies, ont trouvé là un logement spacieux et digne, un jardin, et des beaux espaces communautaires.

Mais ce creux au niveau des inaugurations ne veut pas dire que nous avons chômé en 2024... loin de là. Plusieurs nouveaux projets sont à l'étude, et plusieurs prospections en cours.

Malheureusement, l'absence de gouvernement bruxellois, et l'incertitude qui demeure au niveau des primes Renolution nous imposent d'être prudents.

Et outre les nouveaux projets, nous avons mis en chantier l'amélioration des performances énergétiques de nos plus anciennes rénovations.

Nous avons aussi mené une réflexion profonde sur plusieurs thèmes : notre communication, notre informatique, nos mandats de gestion et conventions avec Logement Pour Tous, notre gestion financière, nos prescriptions techniques, notre vision de l'avenir de RENOVASSISTANCE... La synthèse de toutes ces réflexions a fait l'objet d'une mise au vert que nous avons tenue en avril 2025.

Fin 2024 nous avons été sélectionnés avec 11 autres organisations en Belgique par la Fondation Roi Baudouin dans le cadre de leur appel à projet RENO-HOPE visant justement à soutenir *des modèles inspirants pour le logement durable et inclusif* !

Il s'agit d'une belle reconnaissance pour notre ASBL couplé à l'octroi de moyens qui vont nous permettre de poursuivre notre développement.

Nos réunions de conseil d'administration sont de véritables marathons, avec des ordres du jour tournant autour des 20 pages, et je veux saluer ici le formidable engagement, la compétence et l'humanité de tous nos administrateurs, qui abattent un boulot fantastique.

Le nombre de familles démunies en quête d'un logement sain augmente sans cesse... En 2025, nous aurons encore besoin de votre soutien pour réaliser nos projets et produire des logements décentes à loyer abordable à tant de personnes, qui en ont tant besoin.

Continuons de bâtir ensemble la dignité.

Philippe Cuylits
Président

Woordje van de voorzitter

De jaren volgen elkaar op, maar zijn steeds anders!

In 2023 hadden we 7 inhuldigingen... En in 2024 pas 1 inhuldiging!

De inhuldiging van het Brand Whitlock-gebouw was een mooi moment, tot stand gekomen dankzij de kostbare steun van het Generet-fonds. Zes bejaarde, alleenstaande en kansarme bewoners, namen hun intrek in ruime en waardige woningen, met toegang tot een tuin en prachtige gemeenschappelijke ruimtes.

Maar ondanks deze inauguratie-schaarste zijn we in 2024 niet blijven stilzitten... wel integendeel. Verschillende nieuwe projecten worden onder de loep genomen en er zijn verschillende verkenningen aan de gang.

Het uitblijven van een Brusselse regering en de onzekerheid die blijft hangen rond de Renolution-premies dwingen ons helaas tot voorzichtigheid.

En naast nieuwe projecten zijn we begonnen met de upgrade van de energieprestaties van onze oudste renovaties.

We hebben ook stilgestaan en grondig nagedacht over verschillende thema's: onze communicatie, onze IT, onze beheers-mandaten en -overeenkomsten met het SVK Ieder Zijn Woning, ons financieel beheer, onze technische voorschriften, onze visie over de toekomst van RENOVASSISTANCE... De synthese van al deze reflecties was het resultaat van een seminarie die in april 2025 plaatsvond.

Eind 2024 werden we, samen met 11 andere organisaties in België, bekroond door de Koning Boudewijnstichting in het kader van hun RENO-HOPE-oproep, waarbij organisaties gesteund worden die streven naar *inspirerende modellen voor duurzame en inclusieve huisvesting!* Dit is een mooie erkenning voor onze VZW in combinatie met de toekenning van middelen om onze ontwikkeling voort te zetten.

Onze bestuursvergaderingen lijken wel op marathons, met soms 20 pagina's volle agenda's, en ik wil hierom hulde brengen aan de enorme inzet, competentie en menselijkheid van al onze beheerders, die uitstekend werk leveren.

Het aantal kansarme gezinnen die op zoek zijn naar een gezonde woning neemt voortdurend toe... In 2025 is uw steun nog steeds onmisbaar om onze projecten uit te voeren en fatsoenlijke betaalbare woningen te produceren voor zoveel mensen, die het zo hard nodig hebben.

Laten we samen doorgaan met "Waardigheid op te bouwen"!

Philippe Cuylits
Voorzitter

Une inauguration

Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert

6 personnes démunies et âgées logées confortablement



Ce fut un chantier long et compliqué car il devait répondre à de nombreux critères : une performance énergétique proche ou égale à A pour l'ensemble des studios, une préservation ad integrum de la façade, un confort et une sécurité maxima pour les habitants. Il a enfin pu être terminé en fin d'année 2024.

L'inauguration de ce magnifique immeuble s'est déroulée le 22 novembre en présence de leurs excellences le prince Laurent et la princesse Claire. Plusieurs locataires ont largement ouvert leur porte aux nombreux visiteurs. Certains avaient même prévus des petites douceurs. Tous avaient l'air enchantés d'être là.

L'achat et une bonne partie de la rénovation de cet immeuble ont été financés par un fonds hébergé à la Fondation Roi Baudouin, le fonds qui porte le nom de celle qui y a légué toute sa fortune : madame Suzanne Generet. Madame Ortman, la gestionnaire de ce fonds est donc intervenue au cours de l'inauguration pour évoquer, de façon très émouvante, les souhaits enfin réalisés de Madame Generet: venir en aide aux plus âgés ne pouvant se loger dignement. Elle a demandé que le 105 boulevard Brand Whitlock porte le nom de sa promotrice. Souhait que nous nous sommes empressés d'exaucer.



En plus d'offrir un logement confortable à des personnes âgées, nous voulions aussi **favoriser une vie communautaire** en offrant un cadre de rencontres dans des espaces intérieurs et extérieurs aménagés en ce sens. Une **convention d'accompagnement social collectif** a donc été signée avec **Habitat & Participation**, association spécifiquement orientée vers les seniors, afin d'accompagner les locataires dans ce but.

Des travaux de maintenance et d'isolation

Depuis quelques années, nous accordons beaucoup d'importance à la Performance Énergétique de nos Bâtiments (PEB). Nos derniers immeubles rénovés atteignent le plus souvent une PEB de niveau C et parfois même A.

Dans nos nouveaux contrats avec les architectes chargés des rénovations, nous avons ajouté une clause stipulant qu'en collaboration avec leur conseiller PEB impliqué dès l'avant-projet, ils doivent tout mettre en œuvre pour obtenir une PEB à C au minimum.

Deux chantiers démarrent en 2025 avec cette finalité.

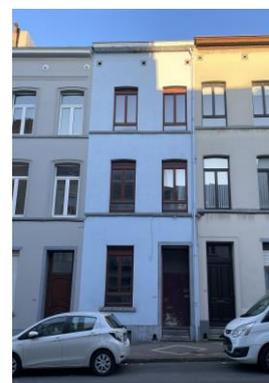
Chaussée de Wavre, 602 à Etterbeek

Une maison destinée à une grande famille



RENOVASSISTANCE avait acheté cette grande maison de 6 chambres en 1999 et l'avait cédée à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE en octobre 2009 tout en en gardant l'usufruit pendant 15 ans. Elle est donc gérée depuis fin 2024 par la Fondation.

Après le départ de la famille qui y vivait depuis de nombreuses années, nous avons constaté qu'une remise en état en profondeur était nécessaire. La Fondation a donc confié cette deuxième rénovation à RENOVASSISTANCE et les travaux débuteront début 2025.



La maison restera unifamiliale avec 6 chambres, 3 WC, 2 salles de bains et une salle de douche. Bien entendu, l'isolation thermique de l'immeuble sera améliorée, en particulier au niveau du plancher des caves, de la façade à rue et du toit.

Le chantier devrait durer 6 mois et coûter 220.000 €.

Rue de Hollande, 72-74 à Saint Gilles

Un bail prolongé de 9 ans



En 1995, RENOVASSISTANCE avait signé un bail emphytéotique de 30 ans pour cette double maison avec le comité scolaire de l'enseignement libre de saint Gilles. Ce dernier a souhaité revendre ce bien en 2007 et a trouvé un acquéreur privé qui a donc accepté de reprendre le bail à son compte jusqu'à son échéance en mars 2025. Nous souhaitons prolonger ce bail et grâce à la générosité du propriétaire, un acte de prolongation du bail d'une durée de 9 ans sera signé en début d'année 2025, moyennant des travaux de mise à niveau énergétique.

Coût des travaux : 90.000 €

Trois chantiers vont démarrer

Rue Odon 7, 9 et 11 à Anderlecht



La Fondation PRO RENOVASSISTANCE a signé en janvier 2024 un bail emphytéotique de 99 ans en payant un canon unique de 175.000 € pour chacune des 3 maisons grâce à un subside du Fonds La Rainette hébergé à la Fondation Roi Baudouin. Ce fonds participe à la création 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 ».

Dans la foulée, comme pour tous les projets incluant la Fondation, un bail à rénovation de 38 ans a été signé entre la Fondation et l'ASBL chargée des travaux de rénovation.

Le projet de rénovation prévoit, dans chacune des trois maisons identiques, l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée avec cuisine à l'avant et chambre à l'arrière et d'un triplex aux étages. Ce dernier comportera une cuisine et un grand living avec balcon au premier étage et quatre chambres aux deuxièmes étages et combles. Chaque unité bénéficiera d'une terrasse ou d'un jardin au rez-de-chaussée et d'une spacieuse cave au sous-sol. Les habitants du triplex pourront accéder au jardin via les communs. Une rénovation énergétique en profondeur associée à un système de ventilation performant est prévue pour les trois immeubles.

Le permis d'urbanisme a été demandé en août 2024 mais la réponse se fait attendre. En attendant de pouvoir démarrer ce chantier, 2 des maisons sont occupées par le collectif afghan qui nous a déjà suivi dans nombre de nos immeubles.

Coût total estimé : 1.300.000 €

Chaussée de Haecht, 1295 à Haren



La STIB qui nous avait déjà confié trois maisons à rénover et toutes occupées actuellement nous en a proposé une quatrième située à Haren.

Un bail emphytéotique a donc été signé avec cette société le 18 décembre dernier. Il s'étale sur 50 ans avec un canon annuel de 4.200 €. Par ailleurs, la STIB a souhaité que dans l'attente des travaux de rénovations, le bien soit occupé pour éviter les problèmes de squat.

L'Institut Technique Supérieur Cardinal Mercier (ITSCM), une école de promotion sociale, a donc pris en charge la réalisation de travaux minima pour permettre à une famille démunie de vivre temporairement dans cet immeuble. Elle y habite depuis le lendemain de la signature des actes et est accompagnée par l'ITSCM et par Fami-home, un service de guidance psychosociale à domicile pour les personnes ayant été sans-abri.

Cette maison bel étage restera une maison unifamiliale avec l'installation de 2 chambres et d'une salle de bain au rez-de-chaussée à la place du garage et des locaux techniques. La pièce de séjour et la cuisine occuperont le premier étage. Deux autres chambres et une salle de bain prendront place au deuxième étage. L'accès au jardin se fait par le rez-de-chaussée.

Les travaux de remise à niveau énergétique permettront d'atteindre un niveau de performance énergétique entre C+ et B



Coût des travaux : 300.000 €

Avenue Général Médecin Derache, 96 à Etterbeek



Au début de l'année 2023, l'association des copropriétaires de cet immeuble a contacté notre ASBL afin qu'elle prenne en charge la rénovation et la gestion de sa conciergerie. En effet, des problèmes d'humidité ascensionnelle dans la pièce du rez-de-chaussée située au-dessus du séjour de celle-ci prenaient des proportions insupportables. Pour la salubrité de l'immeuble, ce rez-de-cour devait donc être occupé par quelqu'un qui veillerait à l'aérer quotidiennement.

Après de longues négociations, un bail à rénovation de 30 ans sera finalement signé en février 2025. Il est assorti d'un certain nombre de conditions concernant les futurs locataires et destinées à faire respecter la quiétude des habitants.

RENOVASSISTANCE prévoit de réunir living et cuisine en une seule grande pièce plus agréable, d'agrandir la chambre à coucher dont les dimensions ne correspondent pas aux normes et d'assainir le mur du séjour mitoyen avec l'immeuble voisin. Les châssis d'époque (1955) seront remplacés par des modèles contemporains super isolants. Les sols et murs extérieurs seront isolés. Une ventilation adéquate sera également installée.

Coût des travaux : 215.000 €

Les primes Rénolution

La saga des primes à la rénovation continue



Les primes offertes par la région bruxelloise entrent pour beaucoup dans nos plans financiers et nous permettent de proposer une durée de bail acceptable à nos propriétaires.

Cependant...

Comme vous l'avez appris par la presse et depuis le 16 août 2024, le paiement des primes Rénolution a été temporairement suspendu.

La raison ? Le budget alloué pour 2024, qui s'élevait à 69 millions d'euros, a été entièrement épuisé. Le gouvernement démissionnaire bruxellois n'avait plus l'autorité pour libérer des fonds supplémentaires.

Heureusement une solution a été trouvée pour la fin 2024 car les AIS et autres ASBL ont réagi vigoureusement.

A la fin du mois d'août, le directeur de l'administration « Rénovation Urbaine » leur a répondu que « *les AIS pourront réintroduire les dossiers de primes dont les demandeurs sont des personnes morales, et ce, indépendamment de la suspension survenue le 16 août* ».

L'histoire a donc eu pour nous une fin heureuse: grâce à la ténacité des responsables techniques et politiques de RENOVASSISTANCE, grâce au travail intense des architectes de Logement pour Tous, nous avons obtenus des primes quasi maxima pour trois des chantiers inaugurés l'an dernier (Anethan 42, Mutualité 55 et Josaphat 312) et qui relevaient de ce nouveau système de primes, nous attendons encore la réponse pour trois autres dossiers (Eekhoud 48, Haecht 406 et Prévoyance 5) mais nous sommes redevenus optimistes ! Deux autres demandes de primes seront introduites en 2025 (Brand Whitlock, 105 et Demot 15) pour des travaux clôturés en 2024.

Il faut cependant qu'un nouveau gouvernement prévoie une nouvelle enveloppe budgétaire pour l'année 2025 pour continuer à financer les travaux de rénovation dans les bâtiments résidentiels. Il devra probablement changer les règles d'attributions de ces primes pour en garantir la durée.

Avec SOHONET, la fondation PRO RENVOSSAISTANCE et RENOVASSISTANCE se battent pour qu'une solution soit trouvée au minimum pour soutenir les opérations de rénovation des logements qui sont loués dans des conditions sociales via les AIS.

Prospections

RENOVASSISTANCE est régulièrement sollicitée par des propriétaires privés ou publics

Notre ASBL est régulièrement sollicitée pour examiner la possibilité de procéder à la rénovation d'immeubles sur base de notre modèle de « tiers investisseur social ». Cependant, dans de nombreux cas, nous ne parvenons pas à « boucler » l'opération faute de visibilité sur les primes et compte tenu de l'évolution du coût des travaux. Souvent nous devons demander une participation aux propriétaires pour rester dans des délais de 30 ans maxima pour un bail de rénovation.

Année	Immeubles visités	Baux conclus ¹	%de réussite
2024	7	1	15
2023	10	3	30
2022	3	1	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 2014-2023	68	22	32%

Une nouveauté

Compte-tenu de l'ancienneté de notre association, nous arrivons au moment où nous pourrions rendre leur bien à des propriétaires qui nous ont fait confiance dans nos premières années. Nous examinons avec chacun d'eux la possibilité de procéder à une actualisation de la rénovation des biens (notamment sur le plan énergétique). Dans ce cadre, une prolongation des contrats peut être réalisée pendant le temps nécessaire à l'amortissement de ces nouveaux travaux.

Ainsi, nous sommes en contact avec l'AOP de Bruxelles centre pour les immeubles **rues Rempart des Moines** et **Quai au Foin** ainsi qu'avec le pouvoir organisateur scolaire Marguerite qui nous a confié plusieurs biens dont un, **rue de la Ruche**, arrive à échéance en 2030. Et comme nous l'avons décrit plus haut, le bail a été prolongé de 9 ans pour l'immeuble situé rue de Hollande.

¹ Plusieurs contacts n'entraînent pas nécessairement une visite des biens à la suite des explications données de notre modèle et des attentes des propriétaires. Ainsi en 2024, nous pouvons ajouter à ce tableau des prospections, trois prospects qui n'ont pas abouti à ce stade.

Deux prospections prometteuses :

Rue d'Anethan 15-17



RA a un bail à rénovation de 20 ans ayant débuté en 2015 avec l'Institut Technique Cardinal Mercier (ITSCM) pour un logement de 4 chambres situé au deuxième étage du 15-17 rue d'Anethan. Comme le premier étage se libère, l'ITSCM nous demande de le prendre également en bail à rénovation mais ne pourra pas intervenir dans les frais de rénovation de cet étage et souhaite supprimer sa participation annuelle aux frais de rénovation du 2^{ème} dont le bail court jusqu'en 2035. Ce bail devra donc être prolongé de 29 ans pour que notre ASBL rentre dans ses frais.

Le premier étage sera rénové en un appartement de 4 chambres également Ce qui nécessitera un bail de 40 ans. Les 2

baux seront donc prolongés jusqu'en 2065.

Cependant l'Institut n'est qu'emphytéote de cet immeuble qui appartient à l'Association des Œuvres Paroissiales du Doyenné Bruxelles Nord-Est (AOP). Le bail emphytéotique doit donc également être prolongé de 40 ans.

Les négociations sont lentes mais progressent. Le projet de changement d'affectation du 1^o étage doit être approuvé par l'Urbanisme. Le pouvoir organisateur de l'Institut a donné son accord et doit encore négocier la prolongation de bail avec l'AOP. Entre temps, l'Institut organise une occupation précaire des lieux.

Rue Verboeckaven

Un propriétaire privé avec lequel nous avons déjà beaucoup collaboré nous a demandé d'examiner la possibilité de rénover un nouveau bien à Schaerbeek, rue Verboeckaven. Il s'agit d'une maison de rapport de 3 unités de logements. Comme le bien est actuellement occupé, nous examinons avec Logement pour Tous, l'hypothèse d'une rénovation à la suite du relogement des occupants.

Les projets postposés

Avenue Gustave Latinis à Schaerbeek

Le CPAS de Schaerbeek nous propose un ensemble de 2 immeubles jumeaux composés, chacun, d'un rez-de-chaussée et de 3 étages, en bon état mais à rénover, sans gros travaux de structure.

Le CPAS bénéficierait pour cette rénovation d'un subside européen, le FEDER mais devra alors lancer un appel d'offre public. Le projet est donc en suspens pour le moment.

Rue Terre-Neuve

La Régie Foncière Régionale nous a contacté pour la rénovation de 2 maisons unifamiliales dont la PEB est faible car le bail de l'une des deux venait à échéance. Cependant comme la seconde maison est encore occupée pour 3 ans par des locataires soigneux, nous avons suggéré que le projet de rénovation des deux maisons soit reporté à 2027.

Sans nouvelles des propriétaires

Une belle maison bourgeoise dans le **quartier européen** nous avait été proposée par une paroisse. Elle jouxte une école qui voudrait occuper le sous-sol, le rez-de-chaussée et le jardin. Notre plan financier sur 40 ans impliquait une forte participation du propriétaire. Aucune suite n'a été donnée à notre proposition.

Une propriétaire privée nous proposait une belle maison à **Etterbeek**. Nous lui avons proposé un bail sur 30 ans avec une participation modérée aux frais et en gardant une maison unifamiliale de 3 chambres, modèle très demandé à Bruxelles mais nous n'avons eu aucun retour.

La commune d'**Etterbeek** nous a aussi interpellé au sujet d'un immeuble des années 60 qu'elle envisageait de racheter à un propriétaire insolvable. Cet immeuble de 4 étages avec un appartement d'une chambre par étage aurait également pu bénéficier de locaux communautaires. Les démarches préliminaires n'ont pas abouti à ce jour.

Un propriétaire privé de **Schaerbeek** nous a proposé une maison nécessitant de grosses transformations pour satisfaire au règlement urbanistique et donc une demande de permis. Nous avons donc adressé une demande de permis préalable au propriétaire qui est restée sans suite.

L'association Vice Versa que nous avons sollicitée pour accompagner les personnes âgées de l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock nous a proposé de rénover un immeuble situé à **Woluwe-Saint-Pierre** et destiné à héberger des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer. La rénovation risque d'être trop chère pour pouvoir proposer un bail d'une durée raisonnable. Le projet a donc peu de chance d'aboutir.

Nous avons été contactés par une propriétaire privée qui nous proposait, à **Schaerbeek**, une maison de 3 étages contenant chacun, deux pièces et une salle de bain. Architecte de formation, elle avait proposé un plan d'aménagement des lieux qui avait été refusé par la commune. Nos premiers contacts n'ont pas donné lieu à une suite.

Un projet irréaliste

La commune de Schaerbeek nous a proposé de rénover deux immeubles, un bâtiment scolaire et une maison d'habitation fortement délabrés et dont la structure même semble en mauvais état. Les frais de rénovation entraîneraient un bail d'une durée insoutenable.

Les communes nous sollicitent souvent

Après Schaerbeek et Etterbeek, nous avons été contactés par deux autres communes

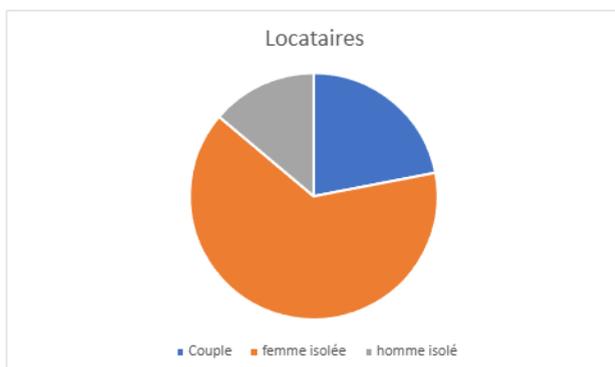
La **Commune de Jette** souhaite étudier avec nous une éventuelle collaboration pour assurer la rénovation d'une partie de leur patrimoine en logements. Les contacts seront relancés après l'installation du nouveau collège à la suite des élections communales d'octobre 2024.

L'Agence Immobilière Sociale **d'Uccle** nous a demandé si nous pouvions aider un propriétaire à rénover son bien situé rue des moutons mais après explication de notre mode de fonctionnement, le propriétaire n'a plus donné de nouvelles.

Comme un certain nombre de communes nous sollicitent pour la rénovation d'immeubles leur appartenant, nous pensons qu'il serait utile de rencontrer la tutelle régionale afin d'harmoniser les règles d'attribution de ces opérations au départ d'appels d'offre fixant clairement les objectifs de rénovation et de mise à disposition des logements via les AIS.

Gestion locative confiée à Logement pour Tous

Depuis la création de Logement pour Tous (LpT) en 1996, 336 ménages à bas revenus ont pu s'installer dans des logements de qualité rénovés par RENOVIASSISTANCE.



En 2024, 142 ménages, soit 418 personnes dont 153 enfants, sont installés dans l'ensemble des 48 immeubles. La majorité des locataires sont des femmes isolées avec ou sans enfants.

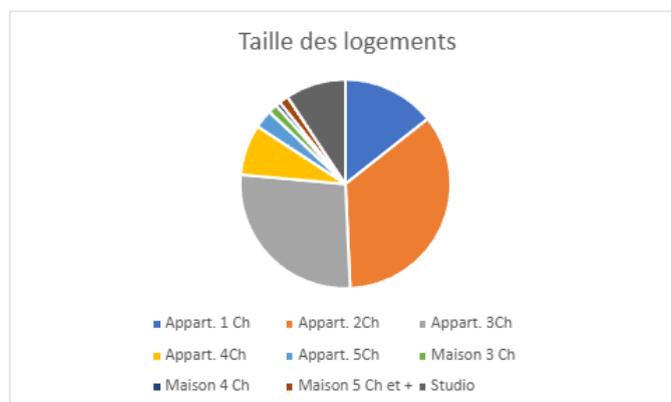
Cette année, 15 nouveaux ménages, soit 43 locataires, ont emménagé. Par exemple, Mme B. s'est installée en avril dans un appartement de 3 chambres tout neuf rue Demot avec ses 3 enfants.

D'autres locataires sont installés depuis longtemps et semblent s'épanouir dans leur logement. En effet, 92 locataires sont si bien installés qu'ils résident chez RENOVIASSISTANCE depuis plus de 20 ans, comme Ahmed et Fatima installés depuis 1997, rue des Fleuristes.

En 2024, nous avons aussi eu 13 départs. Certains ont pu acquérir un bien, louer dans le privé ou obtenir un logement social. Une personne est partie en maison de repos et LpT a malheureusement dû expulser un locataire après de multiples tentatives d'apurement de sa dette.

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

Les immeubles de RENOVIASSISTANCE constituent 17 % du parc immobilier en gestion chez Logement pour Tous et sont répartis comme suit :



Ces réalisations sont essentielles et contribuent à répondre au besoin criant de logements accessibles en Région bruxelloise.

Le dernier immeuble mis en location : Boulevard Brand Whitlock 105 à 1200 Woluwe Saint Lambert

Dès le lancement de ce projet, RENOVASSISTANCE a souhaité favoriser une vie communautaire pour les locataires en aménageant des espaces intérieurs et extérieurs propices aux rencontres. Mais les infrastructures seules ne suffisent pas : l'ASBL a donc confié à Logement pour Tous la mission de trouver des animateurs. Après de nombreux échanges avec diverses associations, c'est finalement avec Habitat & Participation, une structure spécialisée, entre autres, dans l'accompagnement des seniors, qu'une convention d'accompagnement social collectif a été signée. Par ailleurs, LpT a bénéficié du soutien du CPAS de Woluwe-Saint-Lambert pour sélectionner les futurs résidents, s'appuyant sur son expérience en habitats groupés pour personnes âgées.

Les six locataires – deux femmes et quatre hommes âgés de 65 à 73 ans – ont emménagé entre le 1er novembre et le 1er décembre 2024. Habitat & Participation organise des réunions régulières : deux par mois au démarrage, puis ce sera une par mois une fois la dynamique bien installée. Cet accompagnement a été rendu possible grâce au Fonds Generet qui a souhaité financer l'intervention de cette ASBL.

Ces réunions portent déjà leurs fruits : dès la deuxième rencontre, les locataires ont convenu ensemble de l'aménagement des espaces communs. Certains ont décidé d'acheter une machine à laver pour la buanderie collective et, peu à peu, ils meublent ces lieux partagés. Des chaises et des tables sont déjà installées. Ils s'organisent également pour équiper la cuisine commune et envisagent bientôt de se retrouver pour des soirées jeux de société. L'ambiance semble donc s'installer naturellement entre les habitants, laissant présager une belle dynamique de convivialité et de solidarité.

Comptes annuels

(Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes)

+ 584 540,91€

Le total du bilan (= valeur du patrimoine) se monte à 13 079 249,26€. Il repart à la hausse et revient à la hauteur du total de 2022.

Bilan : actif (voir page 38)

Immobilisations Terrains et constructions (compte 260)

+ 113 156,25€

L'immobilisations dans les rénovations atteint 11 729 986 €. Le montant total des travaux engagés cette année se monte à 937 227€. Ce qui signifie un retour à un volume de travaux plus « raisonnable » comparé aux montants de 2022 et de 2023, « post confinement ».

Les amortissements se poursuivent selon les règles d'évaluation et augmentent de 824 071€

Usufruit (compte 222) :

-23 516,81 €

La valeur résiduelle des immeubles en usufruit diminue régulièrement en application des règles comptables et d'évaluation. Elle est descendue à 8 259,19€, cette année. Notons que l'usufruit de 4 immeubles appartenant à la FPRA s'est achevé fin octobre.

Créances à plus d'1 an (compte 2) :

-13 760€

Les créances se montent à 158 010 € et sont constituées de participations dans des associations sœurs et d'apports financiers dus par des propriétaires d'immeubles en gestion.

Créances à moins d'1 an (compte 4) :

-28 621,22€

Ces créances sont descendues à 97 414 €. Il s'agit de primes ou de dons à recevoir ainsi que de participations propriétaires. En particulier le solde du subside RENOHOPE (de 60 000€ en 2024) qui nous est octroyé par la Fondation Roi Baudouin pour pérenniser notre modèle sera versé au cours des années qui viennent.

Trésorerie (compte 53) :

+199 754,61€

Le solde disponible est de 337 528 € Le ralentissement des travaux, combiné à un excellent cash-flow, a permis de reconstituer un matelas de liquidité plus confortable. (Cfr infra tableau des flux de liquidité).

Bilan : passif (voir page 39)

Résultats et fonds affectés (comptes 13 & 14000)

+150 521,56€

Le résultat brut positif de l'exercice permet d'alimenter le fond affecté aux travaux de gros entretien (+46.189,62€) en application des règles d'évaluation. Le résultat net (après affectation) vient augmenter les résultats cumulés (+104.331,93€)

Subsides (compte 15)

+ 174 325,05€

Les subsides perçus augmentent de 400 330,84€ dont 250 000 € pour les immeubles situés rue Odon, 89 022 € pour l'immeuble de la rue Josaphat et 50 000 € pour celui de la rue de la Mutualité. Les « amortissements » (reprises) des subsides reçus antérieurement se poursuivent, soit 226 005,8€ cette année.

Dettes (comptes 17, 42-48 et 49)

+ 259 694,30€

Le montant total de la dette (en ce compris le compte de régularisation) est de 7 664 306,37€

La légère augmentation de la dette globale s'accompagne d'un changement notable de la structure de la dette. Le rapport entre dettes long terme et dette court terme passe de 56% à 79%

- **Dettes long terme** : + 1 808 005,16€

Cette augmentation résulte de 3 évolutions :

- une (très) légère augmentation du volume des prêts : + 78 271€.
- un travail important de restructuration de la dette, en concertation avec les prêteurs, a permis de réduire la tranche des prêts échéants dans l'année : - 1 477 213,6€.
- une augmentation des dettes non productives d'intérêt à + 1 an : provision pour intérêts à payer et précompte mobilier : 252 521€

- **Dettes court terme** : - 1 626 249,21€

La renégociation des conditions de prolongation des prêts arrivés à échéance a permis de réduire significativement le volume des prêts « à durée indéterminée ».

Les ratios

	2020	2021	2022	2023	2024
FR	(18 049)	(121 154)	(673 965)	(2 596 175)	(539 202,42)
BFR	-(2 187 818)	-(2 128 705)	-(2 035 469)	-(3 144 472)	-(1 624 782,43)
TN	2 169 769	2 249 859	1 361 504	548 296	(1 085 580,01)
Solvabilité	0,43	0,41	0,36	0,41	0,41
Liquidité	0,99	0,96	0,79	0,21	0,72

Lexique : FR = Fonds de roulement, BFR = Besoin en fonds de roulement, TN = Trésorerie nette, les montants entre parenthèses sont négatifs.

La solvabilité :

La solvabilité exprime la part de nos ressources propres dans le total de nos ressources. Le rapport entre nos fonds propres et nos dettes (=fonds de tiers) reste stable.

Le fonds de roulement

Le fonds de roulement se redresse significativement. Les actifs à long terme sont financés à 72% par des passifs à long terme. Idéalement, le ratio devrait être égal à 1.

Position de trésorerie et liquidité

Notre trésorerie nette retrouve un niveau qui se rapproche de celui de 2022 et notre capacité de faire face à nos dettes court terme avec nos actifs court terme (mobilisables rapidement) est bien meilleure que l'an passé. Nous espérons que le déblocage des primes RENOLUTION attendu en 2025 permettra de poursuivre la consolidation de notre liquidité.

Compte de résultat (pages 40 & 41)

Résultat final : 150 521,58€

Ce résultat (en ligne avec le résultat de 2023) permet d'alimenter « normalement » le fonds affecté pour les gros entretiens (1.4 % de la valeur des immeubles en gestion) à raison de 46 189,82 €. Le résultat « net » (après répartition) s'élève donc à 104 331,94€. Le redressement se confirme et se poursuit. La marge bénéficiaire est de 10,5%.

1. Les recettes : 1 433 423,05 (total des produits – produits financiers)

-16 727€

- Le chiffre d'affaires : 1 155 415€ (en légère diminution de 22 881€).
 - Le montant total des loyers perçus auprès des AIS a augmenté de 125 794€ soit +12,5%. Cette croissance s'explique en grande partie par une revalorisation des loyers intervenue en juillet 2024 pour 10 immeubles (dont le montant du loyer était significativement inférieur à 95% du maximum propriétaire) ainsi que par l'effet de l'indexation des loyers.
 - Le parc de logements en location s'est quelque peu rétréci en cours d'année : sortie de Victoire (fin de bail propriétaire) en février, vide locatif à Wavre pour raisons de travaux, le même mois ; fin de l'usufruit de Nicolas, Bruxelles et Prévoyance en novembre. Les « sorties » ont donc été supérieures aux « entrées » (Brand Whitlock en novembre).
- Dons, legs et subsides : 270 708,40€ (statu quo). Les dons directs à l'ASBL ont augmenté (+35 910€). Cette augmentation est en grande partie neutralisée par la diminution des amortissements de primes (- 33 110,9€).

2. Les charges : 1 154 631,95€ (total des charges – les charges financières)

-27 986€

- Services et bien divers : 297 238,77€ (- 83 270€) dont :
 - Principales diminutions
 - Frais entretiens immeubles : - 99 161€

- Assurances : - 8 077€
- Principales augmentations
 - Publicité et matériel publicitaire : +6 722€
 - Site web : + 3 731,64
- Amortissements : 847 588,16 (+ 49 800 €). La croissance continue de nos immobilisations s'accompagne naturellement d'une augmentation des amortissements.
- Charges financières : 129 806€ (+ 8 010€).

3. La balance des flux de liquidités

	2020	2021	2022	2023	2024
Travaux	(1 512 490)	(944 447)	(2 319 074)	(2 101 491)	(937 227)
Cash flow	667 141	417 281	507 479	684 874	772 103,95
Subsides	65 215	266 123	85 648	623 869	400 331
Prêts	218 888	304 211	635 989	(346 594)	78 000
Solde	(563 246)	43 168	(1 089 958)	(1 139 341)	313 207,95

Les résultats entre parenthèses sont négatifs

Commentaires :

- Montant des travaux : 937 227€, très net ralentissement au regard des deux dernières années.
- Cash-flow : 772 103,95€, le meilleur cash-flow jamais atteint
- Subsides: 400 331€: malheureusement en recul mais le déblocage de plusieurs dossiers Renolution est attendu en 2025.
- Prêts : la récolte des prêts repart à la hausse.
- Solde: 313 207€: retour à un solde significativement positif qui explique la nette amélioration de la liquidité.

Relations extérieures

Avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)

Le rapport annuel de la Fondation en annexe développe son action. L'usufruit qu'avait RENOVASSISTANCE sur 4 des immeubles lui appartenant est venu à échéance. C'est donc FPRA qui en reprend la gestion.

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 2024 s'élèvent à 51.984 € et seront affectés à la rénovation des immeubles de la rue Odon. Le nombre d'« Amis » est passé cette année de 3 à 5 membres avec une démission et 3 arrivées.

Avec « Logement pour Tous »

Nous continuons notre étroite collaboration avec cette Agence Immobilière Sociale (AIS). Lors de nos conseils mensuels, nous passons en revue les immeubles en gestion qui posent des problèmes ainsi que nos demandes de primes pour les chantiers en cours dont la gestion devient de plus en plus lourde. Nous avons revu en profondeur la convention cadre qui nous lie de façon à rendre les droits et devoirs de chacune des ASBL plus clairs. Et enfin nous avons accueilli avec plaisir sa nouvelle directrice, Amandine Sellier après le départ de Marc Buckens.

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.

La Fondation Roi Baudouin

La FRB a lancé en 2024 un appel à projet sous le nom de RENO-HOPE en vue de valoriser les organisations qui créent des logements supplémentaires pour les personnes en situation de précarité par le biais de la rénovation. 12 organisations ont été retenues parmi lesquelles RENOVASSISTANCE. *Au-delà du soutien financier (un apport de 60 000€ pour la première année), les organisations lauréates feront partie d'une communauté d'apprentissage visant à renforcer leur impact et leurs compétences en matière de rénovation durable. Ce "trajet de durabilité" leur permettra également d'échanger les bonnes pratiques au-delà des frontières linguistiques, de relever les défis techniques et organisationnels et de maximiser l'impact de leurs modèles.*

Fonds hébergés par la Fondation Roi Baudouin

Le fonds **Generet** a déjà financé la totalité de l'achat de l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock et une partie de ses travaux de rénovation. Il nous a, récemment, fourni un complément d'aide à leur financement d'un montant de 94.869 €.

Le fonds **Moulaert-Laloux** nous a accordé un don de 250 000€ pour les travaux de rénovation des 3 studios rue ODON 7, 9, 11 ce qui nous aidera grandement pour assurer le financement de l'ensemble de l'opération.

Fondation NIF

La Fondation NIF soutient notre action depuis de nombreuses années en nous accordant des subsides. Après l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock, nous allons introduire une demande pour la rénovation des trois maisons situées rue 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 réalisations et vient de participer au financement des cuisines de l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock pour un montant de 4.600 €.

La commune de saint Gilles

La commune de Saint-Gilles accorde non seulement des compléments de prime à la rénovation mais aussi des primes « loyer » pour les propriétaires qui confient leur logement en gestion en AIS. RENOASSISTANCE a en gestion, deux biens situés sur cette commune : les immeubles situés rue Verhaegen et rue Hollande. Les démarches ont été entreprises pour bénéficier de cet avantage.

Avec d'autres associations actives dans notre domaine

Sohonet (Social Housing Network)

Sohonet qui regroupe plus de 70 organisations du secteur public et privé et de l'associatif a présenté son mémorandum en vue des élections de 2024 : *Encourager les voies innovantes de production de logement abordable à Bruxelles.*

Ainsi dans ce mémorandum, outre le HOUSING DEAL, Sohonet a mis l'accent sur le SOCIAL RENO DEAL dont l'enjeu consiste à faire de la rénovation du bâti bruxellois un levier pour accroître le nombre de logements abordables. Parmi les propositions concrètes, augmenter le taux des primes à la rénovation en fonction de l'importance de l'investissement et, le cas échéant, de la durée de la prise en gestion par une/des AIS ou par une autre structure garantissant un loyer abordable.

Coopérative Fair Ground Brussels (FGB)

Pendant l'année 2024, la Coopérative immobilière à finalité sociale, FGB a continué sa croissance avec quelques moments importants :

- la fusion avec la coopérative Livingstone qui permet de doubler le patrimoine immobilier
- l'acquisition d'un bâtiment de 1270 m² rue Otlet à Anderlecht composé de 10 logements dont 6 studios et 4 appartements de 2 chambres et deux espaces associatifs, projet qui a vu le jour grâce à des partenaires engagés et à l'emphytéose réalisée par la Fondation Fair Ground Belgium.
- L'acquisition de trois immeubles remarquables rue des Palais à Schaerbeek en collaboration avec l'ASBL L'Ilot, projet rendu possible avec le soutien de finance&invest, Brusoc, la Fondation Roi Baudoin et grâce aux coopérateurs-ices de Fair Ground Brussels.

Et cette année 2024 avait commencé par l'inauguration de la rénovation de l'immeuble rue SERKEYN qui comprend 4 logements de 1 à 2 chambres. Ce fut le fruit d'une collaboration entre Fair Ground Brussels, l'Agence Immobilière Sociale Logement Pour Tous et la cellule Captation et Création de Logements (CCL), plateforme sectorielle logée dans l'Ilot. Après des travaux de rénovation, visant principalement à

l'amélioration des performances énergétiques, les appartements ont été attribués à des ménages en situation de grande précarité via les partenaires du secteur du sans abrisme.

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 parmi lesquelles la difficulté d'obtenir un permis optimisant le rendement, la grille AIS privilégiant les petits logements et les primes RENOLUTION peu adaptées à la rénovation complète d'immeubles.

Et avec les « jeunes »

Nous avons organisé le 7 septembre dernier un atelier de recherche créative d'une demi-journée qui a réuni 12 « jeunes » venus d'horizons divers, sur le thème : Comment "intéresser" un public « 30-50 » au projet RENOVASSISTANCE ? La conduite de cette rencontre était confiée à un professionnel de l'animation de groupe et de l'intelligence collective.

L'atelier entendait répondre plus particulièrement aux questions suivantes :

- En matière de *communication* : est-ce que nos outils, les contenus, le format de nos communications sont attractifs pour un public qui baigne dans la communication digitale et interactive ?
- En matière de *compétences* : comment élargir le réseau de compétences auquel nous pouvons faire appel pour faire évoluer nos outils de travail, notamment en matière informatique ?
- En matière de *financement* : la poursuite du développement de nos activités nécessite une diversification de nos sources de financement et donc un élargissement du nombre et du profil de nos contributeurs. La question qui se pose donc est : comment approcher un public « jeunes adultes » ?

L'atelier a permis de dégager, sur chacun des thèmes, des pistes d'initiatives concrètes qui ont été relayées au conseil d'administration. D'une manière générale, nous retiendrons que

- Le projet de RENOVASSISTANCE, lorsqu'il est compris, est toujours pertinent aujourd'hui aux yeux d'un public « 30-50 ».
- Un travail de « reformulation » du projet devra être entrepris pour le rendre plus « séduisant ».
- Un public « jeunes adultes » est prêt à nous rejoindre dans la mesure où on leur « fait de la place » et où on leur propose un engagement ou une contribution compatible avec leur vie professionnelle et familiale.

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. Depuis quelques années, l'arrivée de nouveaux administrateurs a suscité un souhait profond de renouveau principalement au niveau de la gestion administrative et de la communication. En effet, l'enquête menée en 2023 auprès de nos sympathisants a mis en lumière que RENOVASSISTANCE avait un ancrage très important auprès d'un public de personnes âgées de plus de 60 ans. La question se pose donc de la pérennité à long terme de l'association. Les groupes de travail continuent à réfléchir et à mettre en place de nouvelles stratégies plus performantes.

Groupe technique

Le groupe technique est composé de 5 membres et a abordé plusieurs points.

Technique de chauffage à utiliser dans nos projets futurs,



Depuis 2022 les installations utilisant du combustible fossile ne sont plus subsidiées. La solution qui se profile et qui semble convenir pour le type de rénovations que nous faisons est un système hybride pompe à chaleur/chaudière au gaz, surtout pour nos immeubles équipés de panneaux photovoltaïques. Cette solution n'a pas que des avantages, les principaux inconvénients étant le surcoût tant de l'investissement que de l'entretien, le niveau sonore de l'unité extérieure et la fiabilité du système.

Calcul de la PEB

Nous nous sommes penchés sur la question du calcul de la PEB ; le calcul « Travaux » requis dans le cadre du Permis d'Urbanisme est en effet différent du calcul « Certification ». Notre ASBL souhaite améliorer les scores PEB de nos logements, pour atteindre C+ (niveau fixé d'ailleurs par la région à l'horizon 2050) et se doter, dès la mise au point d'un projet, des moyens pour y arriver.

Amélioration de la ventilation mécanique de nos logements

Au cours de l'année exceptionnellement humide de 2024, des problèmes divers liés à cette humidité sont apparus dans de nombreux logements. Nous avons donc réfléchi à toutes les techniques permettant d'en améliorer la ventilation.



Circularité

Nous souhaitons encourager nos architectes et entrepreneurs à améliorer la circularité dans nos projets, en essayant de réduire les déchets et de favoriser l'utilisation de matériaux de réemploi ou biosourcés.

Panneaux photovoltaïques

Plusieurs de nos immeubles sont équipés de panneaux photovoltaïques : nous réfléchissons à augmenter l'autoconsommation de l'électricité produite par ces panneaux.

Groupe Finances

Le groupe de travail finances a réfléchi sur les points suivants

Business plan

Un document décrivant la stratégie financière choisie pour mener à bien nos projets va être établi. Il nous permettra d'identifier nos besoins de financement au départ de nos « ambitions » plutôt que de faire cadrer nos ambitions avec les financements dont nous disposons.

Dans ce but, nous explorons les pistes d'un soutien d'acteurs institutionnels afin de mieux « synchroniser » les « entrées » et les « sorties » de cash. Nous réfléchissons à la manière de financer chaque projet. Ainsi des contacts ont été établis avec succès auprès des banques Crédal et Belfius afin de pouvoir obtenir, le cas échéant, des prêts bancaires dans de bonnes conditions.

Nous travaillons aussi sur des outils « prospectifs » qui permettent de mieux estimer les loyers et les amortissements des exercices à venir.

Ajustement des loyers perçus

Globalement les loyers perçus s'élèvent à 88% des loyers maxima « propriétaires » fixés par la réglementation. L'écart par rapport aux 95% escomptés peut être estimé à +/- 85 000€/an. Les mandats de gestion sont donc, actuellement, soigneusement revus au fur et à mesure de leur échéance. De plus, Logement pour Tous a accepté une remise à niveau des loyers qui se fera progressivement.

Restructuration en profondeur de nos outils de gestion

Un gros travail est en cours afin d'améliorer nos outils de gestion pour les rendre plus faciles à utiliser et simplifier les tâches administratives et comptables.

Groupe communication

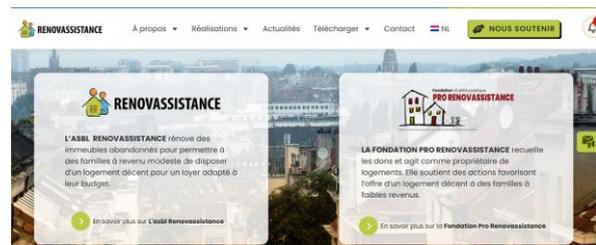
Notre association est sortie cette année d'une certaine léthargie en matière de communication, et cela ne fait que commencer !

Notre site web a été redessiné et cette nouvelle configuration restera vivante et fera l'objet dorénavant de mises à jour régulières.

Nous envisageons de moderniser **notre lettre d'information**, et de communiquer avec tous ceux

qui nous suivent et nous soutiennent plutôt sur les défis humains et sociaux qui nous animent que sur les aspects patrimoniaux qui in fine ne sont que les vecteurs de notre engagement.

Les réseaux sociaux, peu utilisés jusqu'à présent seront progressivement conquis par nos messages à l'occasion des différents événements qui s'égrèneront au long de l'année.



« Bâtir la dignité » est un message qui mérite plus de diffusion, à la hauteur de l'engagement de tous ceux qui ont créé RENOVASSISTANCE et la font vivre aujourd'hui et pour de longues années encore.

Onze vereniging is dit jaar uit een zekere lethargie gekomen op het gebied van communicatie, en dat is nog maar net begonnen.

Onze website heeft een nieuw ontwerp gekregen en deze nieuwe configuratie zal vanaf nu levend worden gehouden en regelmatig worden bijgewerkt.

We zijn van plan om onze nieuwsbrief te moderniseren en om met iedereen die ons volgt en steunt meer te communiceren over de menselijke en sociale uitdagingen die ons drijven, in plaats van over de erfgoedaspecten, die uiteindelijk slechts het vehikel zijn van onze betrokkenheid.

De sociale netwerken, die tot nu toe weinig werden gebruikt, zullen geleidelijk worden veroverd door onze boodschappen tijdens de verschillende evenementen die het hele jaar door worden georganiseerd.

“Bouwen aan Waardigheid” is een boodschap die meer inspanning verdient, in overeenstemming met de inzet van al diegenen die RENOVASSISTANCE hebben opgericht en het vandaag en nog vele jaren in leven houden.

Conseils d’administration “stratégies”

Le conseil d’administration « stratégies » s’est réuni à deux reprises en 2024. Plusieurs points y ont été abordés. Seuls les points non repris plus haut seront mentionnés ci-dessous.

Les finances

Les prêts et dons

Nous envisageons de demander l’intervention des prêteurs pour un projet précis de rénovation qui serait présenté en détail sur le site et par une brochure.

Nous réfléchissons aussi à la possibilité de chercher des donateurs/prêteurs auprès d’institutions ou de mécènes

La remise à niveau des immeubles en gestion

Comme nous l’avons déjà mentionné, un certain nombre d’immeubles en gestion ont été ou vont être rendus à leurs propriétaires dont la Fondation PRO RENOVASSISTANCE. Nous avons proposé à certains propriétaires de prolonger le bail mais dans tous les cas, un rafraichissement et une remise à niveau énergétique ont été entrepris, impliquant un budget certain. Nous souhaitons que tous nos immeubles atteignent à terme un niveau de performance énergétique égal à C.

L’organisation de notre ASBL

Nous avons réfléchi à une refonte de nos règlements d’ordre intérieur (ROI) général et spécifiques. Le ROI administratif doit être complètement repensé et permettra une meilleure répartition des tâches parmi les administrateurs

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, vice-président

François Ladrière,

Françoise Louveaux, administratrice déléguée,

Yen Nguyen

Isabelle Seghin,

Pierre Thomas.

Nous avons accepté, avec beaucoup de regrets, la démission d'Emmanuel Waucquez après 12 ans de collaboration. Il était un peu le garant de la rigueur indispensable au bon fonctionnement d'une ASBL comme la nôtre. Plume infatigable, il assurait notre communication écrite aussi bien en interne que vers l'extérieur. Nous le remplacerons difficilement.

Le conseil d'administration a approuvé à l'unanimité la nomination de Denis Grimberghs à la vice-présidence.

Les bénévoles

Notre association ne pourrait pas fonctionner sans le travail de terrain de plusieurs bénévoles. Amina Bahri nous aide dans la tenue de notre comptabilité journalière, assistée de Pierre Joosten qui a accepté de continuer à seconder Yen jusqu'à l'arrivée, fin d'année 2025, d'Étienne Chevalier, le fils d'un des anciens administrateurs de la Fondation. Il reprendra une partie de la comptabilité et l'analyse financière.

Les membres de l'assemblée générale

Le nombre de membres est actuellement de 45. Le conseil d'administration vous propose de voter l'adhésion de sept nouveaux membres : Charles Bokor déjà très actif sur le nouveau site Internet, Etienne Chevalier, notre futur chef comptable, Amandine Sellier, la nouvelle directrice de Logement pour tous, Astrid Cassiers, Anne Lehembre, Jean Jo Dejemeppe du Fonds des Amis de la Fondation PRORENOVASSISTANCE, ainsi que François Vandamme, un de nos prêteurs.

Le commissaire aux comptes

La s.c.r.l. **FCG**, rue de Jausse 49 à 5100 Naninne représentée par **Olivier Ronsmans**, a été désignée en tant que commissaire aux comptes par l'Assemblée Générale de 2024 pour 3 ans et son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027.

Représentation au conseil de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

François Ladrière et Denis Grimbergh représentent RENOVASSISTANCE au conseil d'administration de la Fondation.

Représentation au conseil de Logement pour Tous

François Ladrière et Isabelle Seghin représentent RENOVASSISTANCE au conseil d'administration de Logement pour Tous

Annexes

Logements réalisés au 31/12/2024	30
Logements en projet au 31/12/2024	32
Description des immeubles rénovés depuis la constitution de l'ASBL	33
Caractéristiques chiffrées des projets réalisés et en cours	34
RENOVASSISTANCE- bilan 2024 : actif	38
RENOVASSISTANCE - bilan 2024 : passif	39
RENOVASSISTANCE - résultat 2024 et budget 2025 : charges	40
RENOVASSISTANCE - résultat 2024 et budget 2025 : produits	41
Règles d'évaluation comptable	42
Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale	45
Rapport 2024 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA)	48
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2024 : actif	52
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2024 : passif	53
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2024 : charges	54
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2024 : produits	55
Rapport du commissaire pour la Fondation PRORENOVASSISTANCE	56

Logements réalisés au 31/12/2024

Adresse		Année	M² brut	Stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	N log	N ch
Rue des Fleuristes 31	Bruxelles	1992	982	0	0	2	6	1	0	0	9	26
Rue Terre-Neuve 153 et 161	Bruxelles	1993	922	0	0	2	3	1	1	0	7	22
Rue Dr De Meersman 28	Anderlecht	1996	559	0	2	0	3	0	0	0	5	11
Rue de Hollande 74	St Gilles	1997	485	0	0	0	3	0	0	0	3	9
Chaussée de Bruxelles 64	Forest	1998	253	0	1	0	1	0	0	0	2	4
Chaussée de Wavre 602	Etterbeek	1999	262	0	0	0	0	0	0	1	1	6
Quai au Foin 23-25	Bruxelles	1999	971	0	2	5	0	0	1	0	8	17
Rue Camusel 5	Bruxelles	2000	66	0	0	1	0	0	0	0	1	2
Rue d'Anderlecht 36	Bruxelles	2000	114	0	0	1	0	0	0	0	1	2
Rue Rempart des Moines 17	Bruxelles	2001	522	0	0	0	0	3	0	0	3	12
Rue Berthelot 16	Forest	2003	295	0	0	0	2	0	0	0	2	6
Rue de la Prévoyance 5	Bruxelles	2003	150	0	2	0	1	0	0	0	3	5
Rue de la Victoire 104	St Gilles	2004	481	0	1	0	2	0	0	0	3	7
Rue du Chevreuil 2	Bruxelles	2004	274	0	2	0	1	0	0	0	3	5
Rue de la Ruche 26	Schaerbeek	2005	384	0	0	1	2	0	0	0	3	8
Rue Haute 245	Bruxelles	2006	540	0	0	2	0	0	1	0	3	9
Rue Saint Nicolas 16	Bruxelles (NOH)	2006	133	0	0	0	1	0	0	0	1	3
Rue Marie-Christine 103	Bruxelles (Laeken)	2007	315	0	2	2	0	0	0	0	4	6
Boulevard Lambertmont 35	Schaerbeek	2008	336	0	0	0	2	0	0	0	2	6
Rue Théod. Verhaegen 149	St Gilles	2008	353	0	0	2	1	0	0	0	3	7
Parvis Notre Dame 5	Bruxelles (Laeken)	2009	340	0	0	1	0	0	1	0	2	7
Avenue Gloires Nationales 50	Ganshoren	2010	75	0	1	0	0	0	0	0	1	1
Rue Edouard Stuckens 19	Evere	2010	175	0	0	0	0	1	0	0	1	4
Rue Portaels 44	Schaerbeek	2010	326	0	1	2	0	0	0	0	3	5
Rue Vandeweyer 41	Schaerbeek	2010	450	0	0	1	1	0	1	0	3	10
Rue de Boetendaël 103	Uccle	2011	518	1	0	1	3	0	0	0	5	12
Chaussée de Mons 1447	Anderlecht	2012	240	0	0	1	1	0	0	0	2	5
Rue des Chartreux 22	Bruxelles	2012	455	0	0	2	0	1	0	0	3	8
Rue de Chambéry 21	Etterbeek	2013	526	1	0	2	2	0	0	0	5	11
Avenue d'Etterbeek 179	Anderlecht	2014	305	1	1	0	1	0	0	0	3	5
Rue Adolphe Willemyns 205	Anderlecht	2014	198	0	0	0	0	0	1	0	1	5
Rue Dr De Meersman 17	Anderlecht	2014	512	0	0	2	2	0	0	0	4	10
Rue Seutin 13	Schaerbeek	2014	386	0	0	2	1	0	0	0	3	7
Avenue G. Eekhoud 46	Schaerbeek	2015	290	0	2	0	1	0	0	0	3	5
Rue Seutin 15	Schaerbeek	2015	480	0	1	2	1	0	0	0	4	8
Avenue Rogier 19	Schaerbeek	2017	343	0	0	3	0	0	0	0	3	6
Rue d'Anethan 15-17	Schaerbeek	2017	250	0	0	0	0	1	0	0	1	4
Rue Louis Hap 83	Etterbeek	2017	386	0	1	0	1	1	0	0	3	8
Avenue Huart Hamoir 124	Schaerbeek	2018	365	0	0	2	1	0	0	0	3	7
Bd G. Van Haelen 54	Forest	2019	400	0	1	0	1	1	0	0	3	8
Avenue Churchill 234	Uccle	2020	28	1	0	0	0	0	0	0	1	1
Rue Godefr. De Bouillon 55	Saint Josse	2020	189	0	1	1	0	0	0	0	2	3

Adresse		Année	M² brut	Stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	N log	N ch
Avenue d'Itterbeek 175-177	Anderlecht	2021	405	0	1	3	0	0	0	0	4	7
Rue des Quatre Vents 25-25b	Molenbeek	2021	938	1	1	2	0	2	0	0	6	14
Rue Dieudonné Lefèvre 47	Bruxelles (Laeken)	2021	212	0	0	0	0	1	0	0	1	4
Avenue Dailly 134	Schaerbeek	2022	395	0	0	2	1	0	0	0	3	7
Avenue G. Eekhoud 48	Schaerbeek	2023	325	0	2	0	1	0	0	0	3	5
Chaussée d'Haecht 406	Schaerbeek	2023	267	0	0	2	0	0	0	0	2	4
Rue Bonaventure 61	Jette	2023	318	1	0	2	0	0	0	0	3	5
Rue d'Anethan 42-44	Schaerbeek	2023	254	0	1	1	0	0	0	0	2	3
Rue de la Mutualité 55	Forest	2023	155	0	0	0	1	0	0	0	1	3
Rue Josaphat 312	Schaerbeek	2023	272	1	0	2	0	0	0	0	3	5
Bld Brand Whitlock 105	Woluwe-St-L.	2024	650	6	0	0	0	0	0	0	6	6
Rue J.-A de Mot 15	Etterbeek	2024	340	0	1	1	1	0	0	0	3	6
54 immeubles				13	27	55	48	13	6	1	163	382

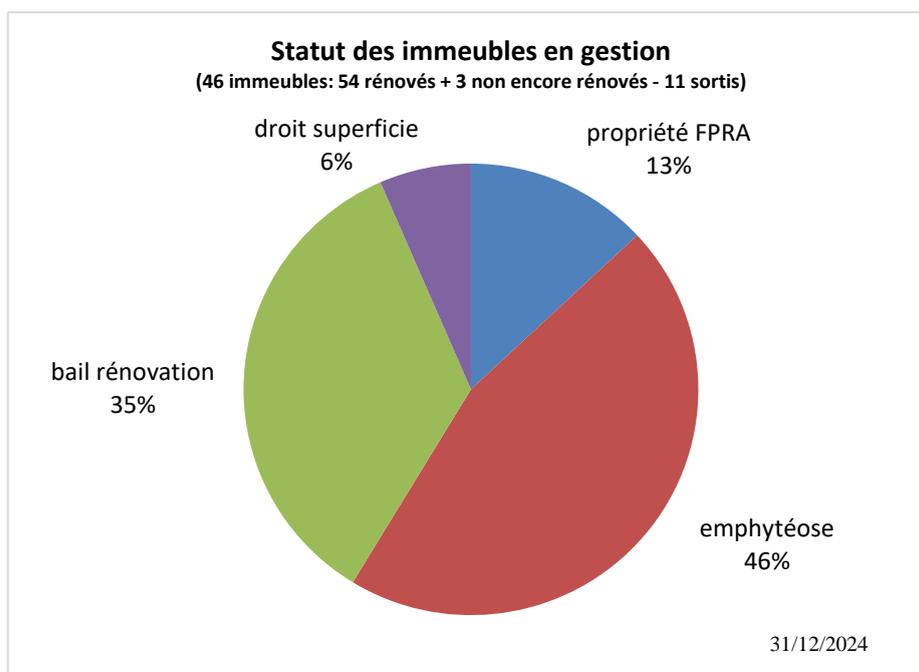
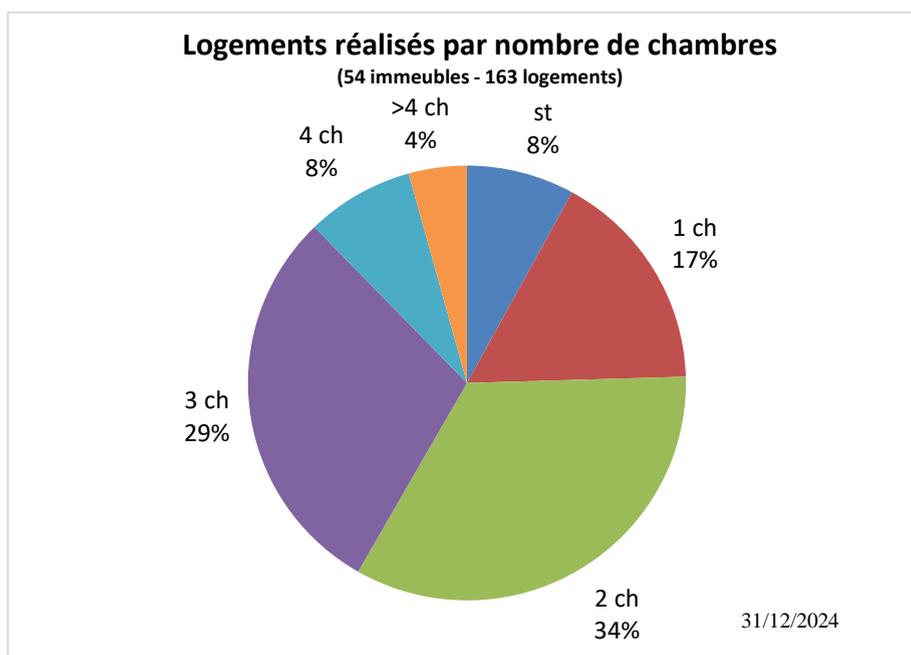
Parmi les 54 immeubles rénovés, 10 sont la propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE, le 28 rue Dr De Meersman ayant été revendu en 2016. Cela représente 30 logements (18 % du total) dont l'affectation sociale n'est pas limitée par la durée d'un bail.

Les immeubles **surlignés en gris** sont sortis de notre parc. Cela inclut les 4 immeubles (Bruxelles 64, Prévoyance 5, Saint Nicolas 16 et Wavre 602) qui sont gérés par la Fondation elle-même depuis novembre 2024, à l'expiration de l'usufruit accordé à RENOVASSISTANCE. Les 6 autres biens de la Fondation (**surlignés en jaune**) sont gérés par RENOVASSISTANCE.

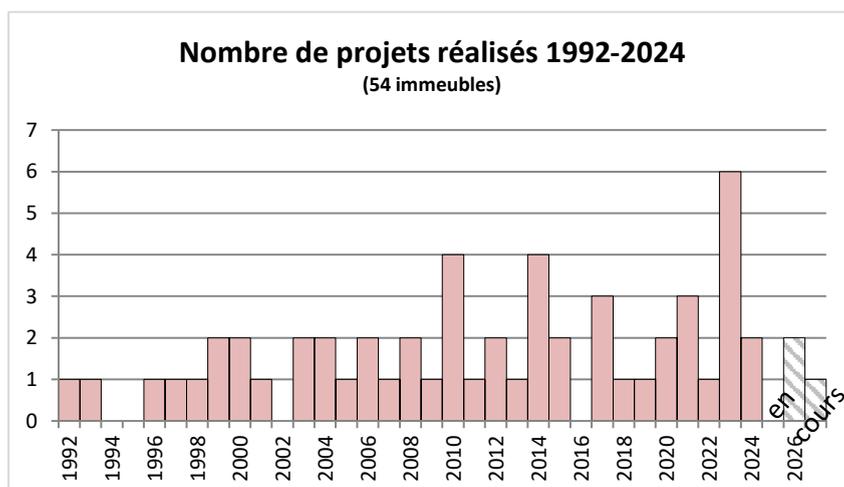
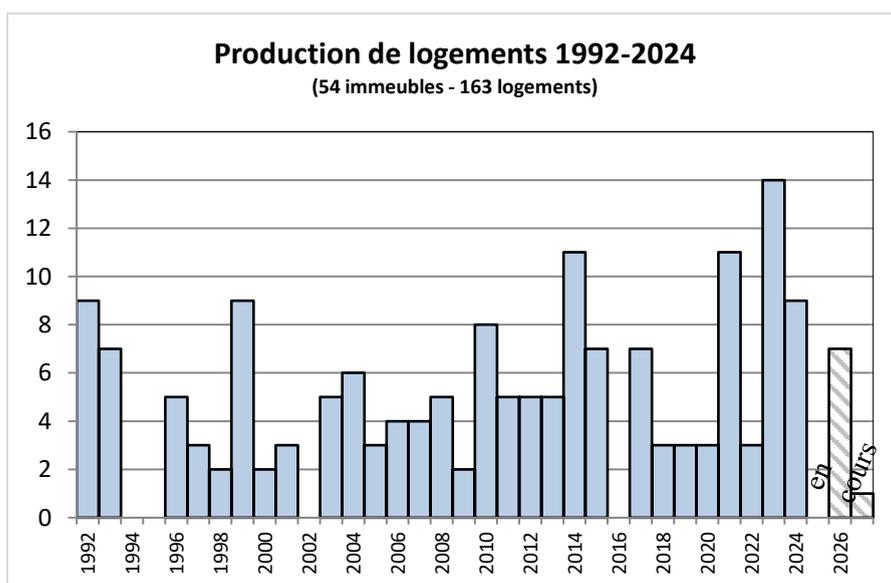
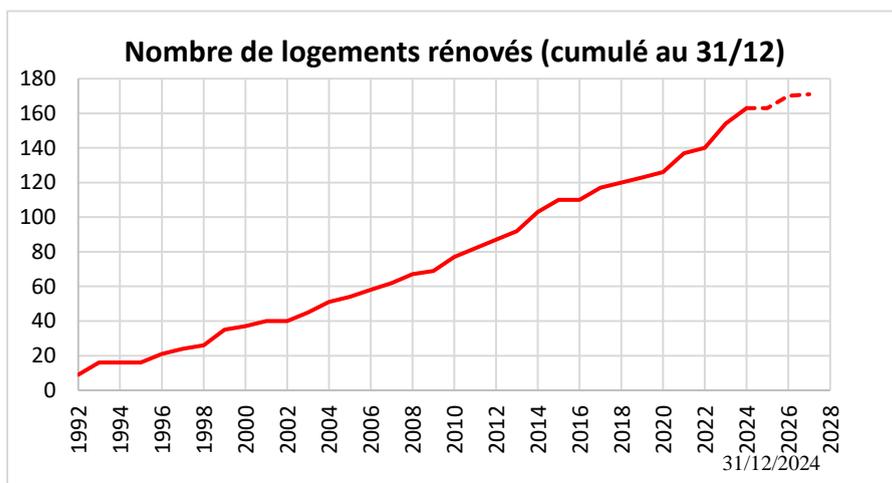
Logements en projet au 31/12/2024

Adresse		Est. Année	M² brut	Stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	N log	N ch
Rue Odon 7-9-11	Anderlecht	2026	618	3	0	0	0	3	0	0	6	15
Avenue Gén. Méd. Derache 96	Ixelles	2026	72	0	1	0	0	0	0	0	1	1
Chaussée d'Haecht 1295	Bruxelles (Haren)	2027	171	0	0	0	0	1	0	0	1	4
3 immeubles				3	1	0	0	4	0	0	8	20

Au total, d'ici 2027, RENOVASSISTANCE aura rénové 57 immeubles comportant 171 logements et 402 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 31/12/2024 : 1048

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	480.693 €	63.340 €	1.923 €	120.173 €	13%
Rue d'Anethan 42-44	E	50	254	2	3	471.069 €	(1)	1.855 €	157.023 €	
Rue d'Anderlecht 36	OUT	18	114	1	2	158.094 €	44.769 €	1.387 €	79.047 €	28%
Rue Berthelot 16	E	27	295	2	6	344.983 €	90.363 €	1.169 €	57.497 €	26%
Rue de Boetendael 103	B	22	518	5	12	791.656 €	261.195 €	1.528 €	65.971 €	33%
Rue Bonaventure 61	B	30	318	3	5	724.598 €	(1)	2.279 €	144.920 €	
Chaussée de Bruxelles 64	OUT	15	253	2	4	231.791 €	65.420 €	916 €	57.948 €	28%
Boulevard Brand Whitlock 105	B	30	604	6	6	1.418.499 €	(1)	2.349 €	236.417 €	
Rue Camusel 5	OUT	18	66	1	2	101.662 €	31.252 €	1.540 €	50.831 €	31%
Rue des Chartreux 22	E	29	455	3	8	783.004 €	184.135 €	1.721 €	97.875 €	24%
Rue de Chambéry 21	S	25	526	5	11	818.921 €	175.375 €	1.557 €	74.447 €	21%
Rue du Chevreuil 2	OUT	18	274	3	5	256.879 €	80.512 €	938 €	51.376 €	31%
Avenue Churchill 234	B	20	28	1	1	46.488 €	493 €	1.660 €	46.488 €	1%
Avenue Dailly 134	B	34	395	3	7	822.014 €	(1)	2.081 €	117.431 €	
Rue Dr De Meersman 28	OUT	0	559	5	11	541.077 €	157.088 €	968 €	49.189 €	29%
Rue Dr De Meersman 17	OUT	11	512	4	10	926.747 €	214.697 €	1.810 €	92.675 €	23%
Rue J.-A de Mot 15	E	50	340	3	6	630.984 €	(1)	1.856 €	105.164 €	
Avenue G. Eekhoud 46	E	27	290	3	5	573.016 €	114.726 €	1.976 €	114.603 €	20%
Avenue G. Eekhoud 48	B	22	325	3	5	611.489 €	(1)	1.882 €	122.298 €	
Rue des Fleuristes 31	E	49	982	9	26	1.015.407 €	470.650 €	1.034 €	39.054 €	46%
Quai au Foin 23-25	E	30	971	8	17	1.236.274 €	302.255 €	1.273 €	72.722 €	24%
Avenue Gén. Méd. Derache 96	B	30	72	1	1	156.512 €	35.998 €	2.174 €	156.512 €	23%
Rue Godefr. De Bouillon 55	E	28	189	2	3	403.858 €	89.447 €	2.137 €	134.619 €	22%
Av. Gloires Nationales 50	U	15	75	1	1	71.425 €	14.831 €	952 €	71.425 €	21%
Chaussée de Haecht 1295	E	50	171	1	4	280.769 €	28.077 €	1.642 €	70.192 €	10%
Chaussée d'Haecht 406	B	40	267	2	4	610.975 €	(1)	2.288 €	152.744 €	
Rue Louis Hap 83	E	30	386	3	8	721.200 €	131.952 €	1.868 €	90.150 €	18%
Rue Haute 245	E	30	540	3	9	510.309 €	136.809 €	945 €	56.701 €	27%
Avenue Huart Hamoir 124	S	25	365	3	7	620.820 €	105.214 €	1.701 €	88.689 €	17%
Rue de Hollande 74	E	30	485	3	9	495.378 €	145.245 €	1.021 €	55.042 €	29%
Avenue d'Itterbeek 175-177	B	21	405	4	7	1.180.644 €	192.371 €	2.915 €	168.663 €	16%
Avenue d'Itterbeek 179	E	45	305	3	5	638.317 €	166.664 €	2.093 €	127.663 €	26%
Rue Josaphat 312	B	35	272	3	5	709.387 €	152.326 €	2.608 €	141.877 €	21%
Boulevard Lambermont 35	E	27	336	2	6	474.868 €	84.470 €	1.413 €	79.145 €	18%
Rue Dieudonné Lefèvre 47	B	24	212	1	4	374.565 €	58.634 €	1.767 €	93.641 €	16%
Rue Marie-Christine 103	OUT	20	315	4	6	369.994 €	98.687 €	1.175 €	61.666 €	27%
Chaussée de Mons 1447	E	35	240	2	5	531.548 €	113.106 €	2.215 €	106.310 €	21%

Adresse	Statut	Ans	M ² brut	N log	N ch	Rénov. Actual.	Primes actual.	Rénov. /m ² br	Rénov. /ch.	% prime
Rue de la Mutualité 55	E	50	155	1	3	310.779 €	(1)	2.005 €	103.593 €	
Rue Saint Nicolas 16	OUT	15	133	1	3	222.570 €	23.626 €	1.673 €	74.190 €	11%
Rue Odon 7,9,11	E	38	618	6	15	1.338.964 €	260.239 €	2.167 €	89.264 €	19%
Parvis Notre Dame 5	S	25	340	2	7	489.701 €	102.983 €	1.440 €	69.957 €	21%
Rue Portaels 44	B	30	326	3	5	532.142 €	139.719 €	1.632 €	106.428 €	26%
Rue de la Prévoyance 5	OUT	15	150	3	5					
Rue des Quatre Vents 25-25b	E	27	938	6	14	1.762.167 €	321.019 €	1.879 €	125.869 €	18%
Rue Rempart des Moines 17	E	30	522	3	12	581.887 €	144.141 €	1.115 €	48.491 €	25%
Avenue Rogier 19	B	35	343	3	6	673.452 €	165.901 €	1.963 €	112.242 €	25%
Rue de la Ruche 26	E	27	384	3	8	428.936 €	125.209 €	1.117 €	53.617 €	29%
Rue Seutin 13	B	30	386	3	7	663.551 €	160.656 €	1.719 €	94.793 €	24%
Rue Seutin 15	B	30	480	4	8	771.914 €	202.762 €	1.608 €	96.489 €	26%
Rue Edouard Stuckens 19	E	32	175	1	4	288.246 €	60.707 €	1.647 €	72.061 €	21%
Rue Terre-Neuve 153 et 161	E	49	922	7	22	890.037 €	334.231 €	965 €	40.456 €	38%
Rue Vandeweyer 41	B	22	450	3	10	665.564 €	161.412 €	1.479 €	66.556 €	24%
Rue Théod. Verhaegen 149	B	20	353	3	7	639.117 €	128.837 €	1.811 €	91.302 €	20%
Bd G. Van Haelen 54	E	40	400	3	8	845.295 €	144.115 €	2.113 €	105.662 €	17%
Rue de la Victoire 104	OUT	22	481	3	7	645.982 €	136.227 €	1.343 €	92.283 €	21%
Chaussée de Wavre 602	OUT	15	262	1	6	183.302 €	56.198 €	700 €	30.550 €	31%
Rue adolphewillemys 205	E	50	198	1	5	405.925 €	87.954 €	2.050 €	81.185 €	22%
57 immeubles				171	402					

Légende de la 3^{ème} colonne : **U** = usufruit cédé par la Fondation à l'ASBL jusqu'en 2026 ; **E** = bail emphytéotique ; **S** = droit de superficie ; **B** = bail de rénovation ; **OUT** = sorti du parc. En italique : en cours d'estimation.

Les immeubles **surlignés en gris** sont sortis de notre parc pour les raisons suivantes :

- Marie-Christine 103 (2013) : vendu, indemnité de rupture payée par l'acquéreur.
- 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 l'AIS Logement Pour Tous ;
- Camusel 5 (2018), Chevreuil 2 (2020), De Meersman 17 (2023) et Victoire 104 (2024) : fin du bail ;
- Bruxelles 64, Prévoyance 5, Saint Nicolas 16, Wavre 602 (2024) : expiration de l'usufruit accordé par la Fondation PRORENOVASSISTANCE qui en est désormais pleinement propriétaire et qui poursuit les baux avec l'AIS Logement pour Tous.

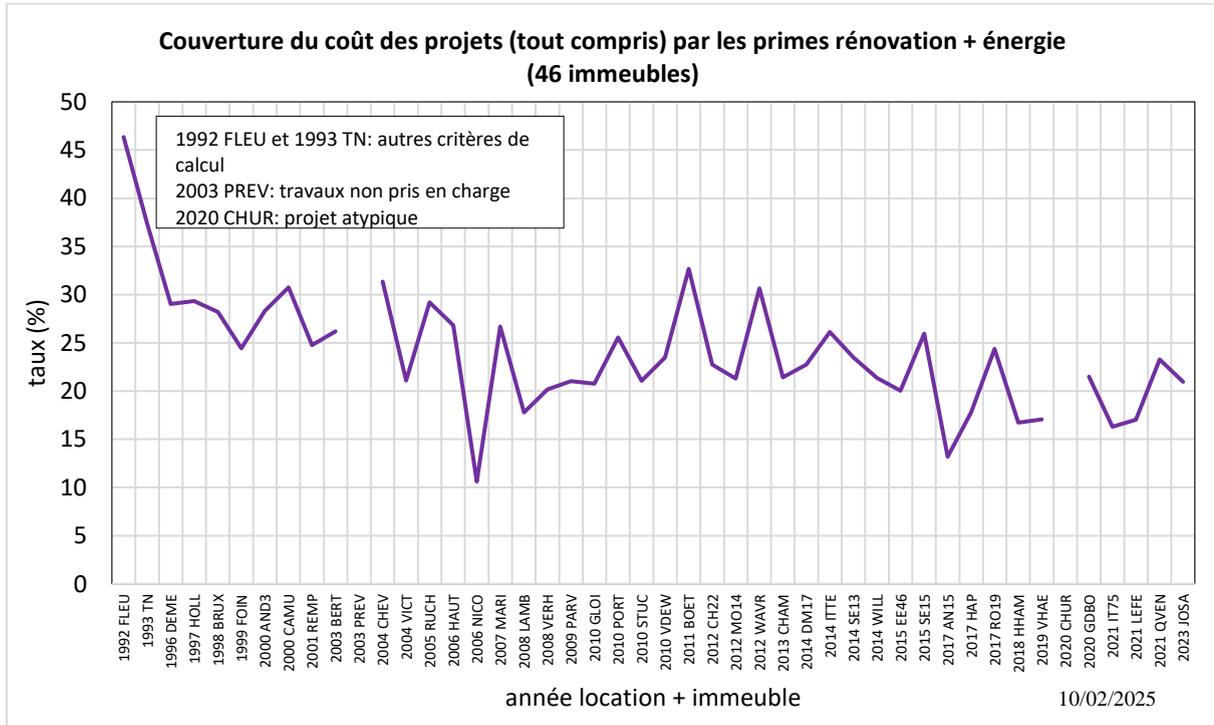
Les immeubles **surlignés en vert** concernent les projets soit en demande de permis, soit tout récemment signés.

Les immeubles **surlignés en jaune** concernent les propriétés de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE toujours gérées par RENOVASSISTANCE.

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. Le système de primes Renolution entré en vigueur en 2022 laisse planer certaines incertitudes sur nos primes en cours, et depuis janvier 2025 aucune demande de prime ne peut être introduite, dans l'attente d'une décision politique.

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



RENOVASSISTANCE- bilan 2024 : actif

		2022	2023	2024
ACTIF				
	ACTIFS IMMOBILISES	10.344.904	11.648.606	11.738.245
222	Immeubles en usufruit	57.744	31.776	8.259
	Chaussée de Wavre	101.467	101.467	101.467
	Amort. Usufruit chée de Wavre	-89.967	-96.055	-101.467
	Chaussée de Bruxelles	81.637	81.637	81.637
	Amort. Usufruit chaussée de Bruxelles	-72.385	-77.283	-81.637
	Rue de la Prévoyance	131.272	131.272	131.272
	Amort. Usufruit rue de la Prévoyance	-116.395	-124.271	-131.272
	Rue St Nicolas	53.218	53.218	53.218
	Amort. Usufruit rue St Nicolas	-47.187	-50.380	-53.218
	Gloires Nationales	65.204	65.204	65.204
	Amort. Usufruit Gloires nationales	-49.120	-53.033	-56.945
260	Immobilisations dans les rénovations	10.287.160	11.616.830	11.729.986
260xx0	Investissements	18.598.964	20.700.455	21.637.682
260xx9	Amortissements	-8.311.805	-9.083.625	-9.907.696
	ACTIFS CIRCULANTS	2.703.213	846.102	1.341.004
2	Créances à + 1an	185.530	171.770	158.010
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	132.000	121.000	110.000
291060	ANDRE particip, travaux LEFEVRE +1an	49.910	47.150	44.390
4	Créances à - 1an	1.158.532	126.035	97.414
400000	Clients	0	500	1.018
400100	Fournisseur débiteur		0	0
415030	Créance sur FPRA à -1an	392.000	0	0
415040	Créance sur LPT à -1an	81.422	0	0
415050	Créance sur propriétaire CORHAY	0	27.454	0
415070	ITSCM participation tx ANETHAN -1an	11.000	11.000	11.000
415080	ANDRE participation tx LEFEVRE -1an	2.760	2.760	2.760
415100	Primes reno à recevoir	18.623	11.875	7.411
415110	Primes façade à recevoir	4.643	4.643	0
415130	Participation propriétaire à recevoir	572.000	0	0
415140	Subside Révolution à recevoir	0	0	50.000
415150	Subside Reno-Hope à recevoir	0	0	20.000
415300	Don Fondation Nif à recevoir	68.812	62.579	0
415400	Legs à recevoir	5.000	5.000	5.000
416100	Précompte immobilier à récupérer	2.048	0	0
416200	Fonds de roulement ACP GLOI	225	225	225
53	Placements de trésorerie	639.974	346.290	546.045
510020	Belfius terme	0	0	250.000
532000	Triodos (épargne)	54.127	335.111	114.492
532200	Belfius (épargne)	585.847	11.179	181.553
55-58	Valeurs disponibles	717.909	202.007	539.535
550200	Triodos (Vue)	71.194	200.295	331.189
550400	Belfius (vue)	646.715	1.711	208.346
49	Comptes de régularisation	1.268	0	0
490000	Charges à reporter	1.268	0	0
491000	Produits acquis			
	Total ACTIF	13.048.118	12.494.708	13.079.249

RENOVASSISTANCE - bilan 2024 : passif

PASSIF						
		2.022	2.023	2.024		
10/15	Fonds Social	4.733.208	5.090.096	5.414.943		
10	Fonds associatifs	230.764	230.764	230.764		
100	Patrimoine de départ	230.764	230.764	230.764		
13	Fonds affectés	388.419	441.864	488.054		
132000	Fonds affectés pour entretiens extraordinaires	388.419	441.864	488.054		
14	Résultat reporté	886.992	985.682	1.090.014		
140000	Résultat de l'exercice	1.101	98.691	104.332		
140100	Résultat reporté exercice précédent	885.891	886.992	985.682		
15	Primes et subsides	3.227.033	3.431.786	3.606.111		
151000	Primes et participations propriétaires	5.874.727	6.498.597	6.898.928		
151009	Amortissements primes et particip. Propriétaires	-3.028.295	-3.287.411	-3.513.417		
152000	Subsides projets futurs	380.600	220.600	220.600		
17	Dettes >1an	5.119.641	4.134.105	5.942.110		
174	Emprunts particuliers (prêts)	6.803.322	6.456.728	6.534.999		
174999	Dont : emprunts reconduits pour 1 an	-2.666.501	-2.895.103	-1.417.889		
179100	Provision Intérêts sur prêts à payer	950.320	933.082	1.045.050		
179101	Provision précompte sur intérêts	32.500	6.173	6.727		
179109	Dont : provision -1an	0	-366.775	-226.776		
42-48	Dettes <1an	3.192.769	3.266.557	1.640.308		
42	Dettes échéant dans l'année	2.666.501	3.261.878	1.644.665		
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	2.666.501	2.895.103	1.417.889		
424100	Provision intérêt et précompte -1an	0	366.775	226.776		
44	Fournisseurs	2.763	4.679	4.258		
440	Fournisseurs	2.763	4.679	2.258		
440100	Clients créditeurs	0	0	2.000		
444000	Factures à recevoir					
45	Impôts et taxes à payer	0	0	0		
450100	Impôts à payer (personnes morales)					
452510	Précomptes immobiliers à payer	0	0	0		
453000	Précompte mobilier à payer					
48	Autres dettes	523.504	0	-8.614		
488260	Garantie COREBAT					
488100	Créance sur LPT			-7.823		
488110	LPT-BWI-ENGIE à régulariser			-791		
480200	CORHAY avance propriétaire	600.000	0	0		
480201	CORHAY avance chantier	-76.496	0	0		
49	Comptes de régularisation	2.500	3.950	81.888		
492000	Charges à imputer	2.500	2.950	21.888		
493000	Produits à reporter		1.000	60.000		
	Total PASSIF	13.048.118	12.494.708	13.079.249		

RENOVASSISTANCE - résultat 2024 et budget 2025 : charges

Imputations	Charges	2023	Budget 2024	2024	Budget
61	Services et biens divers	380.508	380.600	297.239	445.402
610	Frais des immeubles	359.458	355.500	265.022	368.186
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	67.283	70.600	69.900	71.648
610.001	Loyer du bureau	3.000	3.000	3.000	3.000
610.100	Charges eau, gaz, électricité			1.651	1.000
610.200	Entretien immeubles	236.504	220.900	137.342	244.027
610.209	Frais d'occupation Brand Whitlock	0	0	2.018	0
610.209	Frais d'occupation ODON	0	5.000	6.312	5.000
610.300	Assurances immeubles	47.601	50.000	39.524	40.512
610.400	Précomptes immobiliers	5.070	6.000	5.275	3.000
612	Frais de bureau : fournitures, photocop.	7.044	7.000	6.763	8.400
612.100	Poste, téléphone, internet	1.203	1.700	291	300
612.200	Fournitures de bureau	0	300	70	100
612.300	Matériel et mobilier de bureau	0	0		
612.400	Logiciels informatiques	2.381	2.000	4.129	5.000
612.500	Imprimés et photocopies	3.460	3.000	2.273	3.000
613	Promotion, publicité	2.247	6.200	12.942	36.600
613.100	Publications officielles	257	300	243	300
613.110	Documents administratifs			255	300
613.200	Événement, AG, inaugurations	1.834	2.000	1.796	2.000
613.300	Matériel publicitaire	70	300	6.830	1.000
613.400	Site WEB	86	3.600	3.818	3.000
	Com' : réseaux sociaux et site WEB	0	0	0	30.000
614	Cotisations, documents, formations	280	600	75	600
614.100	Cotisations	280	300	75	300
614.200	Formations	0	300		300
615	Honoraires	9.609	9.500	8.726	27.615
615.110	Honoraires certificats PEB	6.342	6.000	3.099	4.000
615.300	Honoraires notaires			950	0
615.400	Frais de consultance (A.F.)	0	0	1.150	0
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.267	3.500	3.527	3.615
	Honoraires coaching	0	0	0	20.000
616	Autres frais généraux	1.871	1.800	3.711	4.000
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks		0	14	0
616.211	Frais de volontariat	380	300	1.770	2.000
616.300	Assurances diverses	1.490	1.500	1.928	2.000
63	Amortissements	797.788	874.968	847.588	907.000
630.100	Réd.de valeur des usufruits	25.968	25.968	23.517	
630.200	Amortissement des rénovations	771.821	849.000	824.071	887.000
	Amortissement nouvel outil IT	0	0	0	20.000
64	Autres charges d'exploitation	4.321	4.400	9.804	4.700
640.010	Taxes sur le patrimoine	1.220	1.300	2.952	3.000
640.020	IPM (impôt personne morale)	3.101	3.100	1.630	1.700
640.500	Droits de succession	0	0	5.223	0
65	Charges financières	121.797	129.120	129.807	130.825
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	162.905		17.161	20.000
650.030	Intérêts sur prêts (provision)	-17.238	129.000	111.967	110.700
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	-26.327	0	554	0
650.200	Autres charges de dette	2.340	0		0
651.200	Intérêts négatifs sur compte TRIODOS	0	0		0
657.000	Frais bancaires	117	120	125	125
66	Charges exceptionnelles	0	5.729	0	0
666.100	Charges d'un exercice antérieur		5.729		
	Total des charges	1.304.414	1.394.817	1.284.438	1.487.927

RENOVASSISTANCE - résultat 2024 et budget 2025 : produits

Imputations	Produits	2023	Budget 2024	2024	Budget 2025
70	Chiffre d'affaires	1.178.296	1.156.200	1.155.415	1.258.250
701.010	Mandats de gestion LpT et Hector Denis	1.005.073	1.105.500	1.130.867	1.242.000
701.020	Rbt assurances ou charges	10.155	10.000	10.401	10.000
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	789	700	0	250
702.000	Loyer hors mandat de gestion	14.669	15.000	8.148	0
702.062	Provision occupation BWHI Afghans	1.000		0	0
702.063	Provision occupation ODON Afghans	1.000	5.000	6.000	6.000
703.000	Charges remboursées (PREV)	145.610	20.000	0	0
73	Dons, legs et subsides	270.335	287.980	270.708	328.650
730	Participation des membres	0	0	0	0
730.100	Cotisations	0	0	0	0
732-734	Dons et legs	8.240	0	40.750	74.000
732.200	Dons directs à l'ASBL	240	0	36.150	0
732.410	Dons de Fondation Nif	0			0
732.470	Don Giv-Eur-Hope	8.000	0	4.600	4.000
	Don Reno Hope	0	0	0	70.000
736	Primes et subsides	262.095	287.980	229.958	254.650
736.100	Primes énergie	0		500	
736.200	Reprise primes rénovation	259.117	285.000	226.006	250.500
736.250	Index s/participation reno Anethan	2.702	2.700	3.126	3.800
736.250	Index s/participation reno Lefevre	276	280	327	350
74	Autres produits d'exploitation	1.520	0	7.300	0
743.100	Remboursement de sinistre	1.520	0	7.300	0
75	Produits financiers	466	1.000	1.537	1.500
751.000	Produit des actifs circulants	466	1.000	1.537	1.500
76	Produits exceptionnels	5.933	0	0	0
764.200	Produit d'un exercice antérieur	5.933	0		0
	Total des produits	1.456.550	1.445.180	1.434.960	1.588.400
	Résultat (Produits moins charges)	152.135,99	50.363	150.521,56	100.473,34
69-79	Affectations et Prélèvements	-53.445	-26.700	-46.190	-30.000
692.110	Dotation fonds affecté gros entretiens	-53.445	-26.700	-46.190	-30.000
693	Résulta de l'exercice à reporter	98.691	23.663	104.332	70.473

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 sur le 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 10.000 €,
- 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 par suite de l'usage locatif ou liées à la vétusté.

C. 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. Une dotation sera faite en fin d'exercice pour atteindre cet objectif, dans la mesure où le bénéfice à reporter le permet.

Le budget d'un an de frais d'entretien est fixé à 0.7% de la somme des valeurs de reconstruction des biens.

La valeur de reconstruction d'un bien est fixée au produit de la surface brute par le chiffre de 2000 €/M2 à l'indice ABEX de janvier 2023 (indice ABEX : 1004). Elle est revue chaque année en fonction de la surface des biens en service et de l'évolution de l'indice ABEX.

D. Utilisation

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

6. Créances et Dettes

A. 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 étrangères 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.

B. 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.

C. 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.

D. 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

E. 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.

F. 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 2024

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 25 avril 2024, 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 2026. 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 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **13.079.249,26 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **150.521,56 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de l'Association, les explications et informations requises pour notre audit.

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

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

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

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

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

Membre de

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.

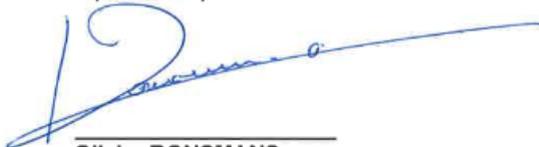
Autres mentions

- 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 6 mai 2025.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

Rapport 2024 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 2024. Sa composition a connu cette année quelques changements.

En février 2024, Gabrielle Lefèvre demande un changement de présidence de la Fondation et propose François Ladrière qui accepte. Gabrielle reprend le poste de secrétaire assuré jusqu'à présent par Nicole Bivort qui ne souhaitait plus poursuivre une tâche de plus en plus lourde.

Nous avons accueilli deux nouveaux administrateurs déjà très actifs au sein de la Fondation : Pierre Smets et Pierre Atquet.

Le conseil d'administration actuel est composé de :

François Ladrière, président

Pierre Atquet

Brigitte De Wolf – Cambier

Denis Grimberghs, délégué à la gestion journalière,

Gabrielle Lefèvre, secrétaire

Michel Lemaire,

Pierre Smets.

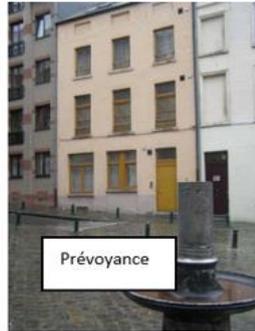
Nos chantiers en 2024 : mieux communiquer, gérer nos immeubles

L'année 2024 a commencé en musique avec le Gala des 15 ans de la FPRA, qui a réuni le 26 janvier, au siège du Parlement bruxellois, dans la prestigieuse Salle des Glaces près de 200 de nos sympathisants. Ce fut l'occasion de mettre en évidence nos partenaires comme RA, LPT, Fair ground, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH), Sohonet, et surtout de remercier tous les amis de la FPRA qui, souvent depuis de nombreuses années, rendent possible notre action sociale.

Un autre moment fort de l'année a été l'inauguration, le 26 novembre, de l'immeuble situé Bld Brand Whitlock, désormais baptisé Maison Suzanne Generet, du nom de la généreuse donatrice qui a financé ces importants travaux. On peut revoir cette inauguration grâce à la vidéo réalisée à cette occasion en cliquant [ici](#).



Fin 2024, les usufruits de 4 immeubles (Bruxelles, Nicolas, Prévoyance et Wavre) sont arrivés à terme. La Fondation en est devenue plein propriétaire. Il était devenu urgent de chercher un nouvel administrateur aux compétences techniques reconnues. Ce sera Pierre Atquet, ingénieur, expert en construction, qui nous a rejoint en mars.



Nous continuons à organiser le suivi des immeubles, propriétés de la FPRA, gérés par LPT et dont certains doivent être rénovés. Ce sera un grand enjeu de 2025.

Autre défi pour la Fondation : celle-ci a acquis fin 2024, 3 immeubles aux 7, 9 et 11 rue Odon à Anderlecht avec le soutien du Fonds La Rainette. La rénovation de ces immeubles représente un investissement de plus de 1,2 million d'euros. Grâce à l'intervention de la Fondation Roi Baudouin nous avons déjà pu bénéficier d'un don de 250.000 € du Fonds Moulaert-Laloux.

En ce début d'année, le C.A. s'interroge longuement sur la réforme du site internet de RA/FPRA qui devait être modernisé et servir mieux encore d'outil de contact avec nos prêteurs et donateurs mais aussi avec le grand public et le monde des institutions philanthropiques et politiques. Une réflexion est lancée avec RA pour entreprendre cette transformation. Elle a été suivie d'une réforme en profondeur de notre site. Il s'agit aussi d'alimenter les réseaux sociaux avec des informations sur nos actions, y compris par le biais de vidéos afin d'humaniser la description de notre travail.

Plusieurs administrateurs ont assisté à un atelier créativité afin de récolter des idées innovantes pour améliorer l'attractivité de notre projet auprès d'un public « jeune ».

Un groupe de travail « communication » regroupant RA et FPRA a été constitué en vue de moderniser notre communication. Une expertise et des suggestions sont demandées à l'IHECS. Un budget est élaboré et un contrat avec un spécialiste des sites web est signé.

L'histoire de RA et de FPRA a fait l'objet d'un long article dans le livre « Oser la transition », coordonné par Pierre Laconte qui a aussi organisé un colloque à ce sujet.

Toujours dans le cadre du renforcement de nos relations avec l'extérieur, la Fondation a procédé à l'actualisation de la composition du Comité de gestion du Fonds des amis de la FPRA », qui pourra mieux diffuser nos projets et recueillir des soutiens.

Nous avons une relation suivie avec la Fédération des Fondations Philanthropiques et la Fondation Roi Baudouin afin de défendre en commun les intérêts des Fondations.

Commentaires des comptes et du bilan 2024

BILAN

+806 393,9 €

Valeur totale du bilan : 5 741 351,59 €

Cette augmentation de la valeur du patrimoine est essentiellement induite par l'augmentation de la valeur des Immobilisations.

Actif :

- Actifs Immobilisés : 5 459 356,39, en augmentation de 869 936,26€
 - Immobilisations corporelles : en augmentation de 774 586,28€
Plusieurs mouvements sont intervenus à la hausse comme à la baisse
 - A la hausse
 - La fin des usufruits des Immeubles de Bruxelles, de Nicolas, de Prévoyance et de Wavre.
 - L'acquisition par donation de l'immeuble situé au Parvis Notre Dame.
 - A la baisse
 - Moins-value sur Prévoyance (après expertise)
 - Moins-value sur Brand Whitlock (après expertise)
 - Immobilisations financières : l'opération de soutien au projet Serkeyn a permis d'augmenter le montant de notre participation dans la coopérative Fair Ground Brussels de 95 350€.
- Actifs circulants : 281 995,20 (soit – 63 542,31€)
 - Créances : Le solde du subside de la Fondation Roi Baudouin pour Serkeyn d'un montant de 13 500€ a bien été perçu.
 - Trésorerie : les liquidités de la Fondation sont restées très stables (+ 8 578,74€ pour les comptes 50/53)
 - Solde disponible : en recul de 57 120,49€. En effet, les sommes figurant sur le compte du fonds des Amis de la FPRA ne sont plus considérées comme appartenant à la FPRA. Elles restent dans le « périmètre » de la FRB jusqu'au moment où elles sont versées à FPRA.

Passif

- Fonds Propres : 5 510 987,03€, en augmentation de 730 068,54€ qui se répartissent comme suit :
 - résultat de l'année : 80 835,54€
 - augmentation des subsides en capital : 649 233€
 - dernière tranche du subside FRB pour Serkeyn : 95 358 €
 - subside Fonds La Rainette pour l'achat de ODON : 553 875 €
- Dettes : 230 364,56€ (soit + 76 325, 41€)
La donation de l'immeuble du Parvis Notre Dame s'accompagne d'une charge de 10 000€ jusque 2032, soit 80 000€ à payer à la maison Jeanne Delava (CRSI DELAVA).

Ratios

	2021	2022	2023	2024
FR (val)	393 771,00	347 916,29	341 498,36	271.631 €
BFR (val)	-(444 748,00)	-(376 432,15)	-15 961,36	-(5364,56)
TN (val)	838 519,00	724 348,44	325 537,00	276.995 €
FR (ratio)	1,10	1,08	1,07	1,05
Liquidité (ratio)	1,60	1,88	85	27,2
Solvabilité(ratio)	0,84	0,89	0,97	0,96

Lexique : FR = Fonds de roulement, BFR = Besoin en fonds de roulement, TN = Trésorerie nette, les montants entre parenthèses sont négatifs.

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.

RESULTAT

+ 80 835,54€

1. Les recettes

Produits (hors produits financiers) : 636 024,63€ (+408 782,96)

- Loyers : 8 258,44€ (+ 8 253, 44€). L'usufruit sur les immeubles de Bruxelles, Nicolas et Prévoyance étant venu à échéance, la Fondation a perçu ses premiers loyers à partir de novembre pour ces trois immeubles. L'immeuble de Wavre est inoccupé pour raison de travaux.
- Dons et legs : 428,15€ (-24 579,35€) Nous modifions la comptabilisation des dons versés par le canal de la FRB. Les dons ne sont plus comptabilisés l'année où ils sont versés à la FRB. Mais bien l'année de la « rétrocession » par la FRB à la FPRA (en principe l'année N+1).
- Autres produits : 627 338,04€ (+ 425 108,87€)
 - Reconstitution pleine propriété : 154 380,35€, soit le montant des travaux effectués à Brand Whitlock défalqué des subsides reçus pour ce projet et des usufruits en cours avec RA.
 - Plus-value sur réévaluation de l'immeuble situé Parvis Notre Dame : 472 957,69€.
 -

Produits financiers : 5 707,72€ (+ 5 250,27)

Nous observons une gestion plus dynamique de la trésorerie.

2. Les charges

Frais Généraux : 21 595,55€ (+ 17 852,59€), il s'agit surtout de dépenses « one shot », en particulier :

- Site web : 3 720 ,75€
- Gala 15 ans : 12 061,98€

Autres charges : 539 193,69

Il s'agit essentiellement de moins-values sur la réévaluation de nos immeubles : 519 193,69€

- Brand Whitlock : 463 898, 83€
- Prévoyance : 42 156,71€
- Bonaventure : 13 138,15€

Dans les deux premiers cas, l'expertise a donné une valeur inférieure à la valeur initialement comptabilisée avant travaux à laquelle se rajoute la valeur nette après amortissement des travaux moins les primes.

Dans le cas de l'immeuble situé rue Bonaventure, l'obtention d'une prime par RA a pour effet d'augmenter la valeur de l'immeuble chez RA et donc (par symétrie) d'en diminuer la valeur chez FPRA.

Le reste des charges provient d'un soutien à Sohonet pour un montant de 20 000€

Charges financières : 107,57€ (- 1 600,98€)

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2024 : actif

imput.	Description	2022	2023	2024
20/28	ACTIFS IMMOBILISES	4.203.735 €	4.589.420 €	5.459.356 €
22/27	Immobilisations corporelles	4.142.735 €	4.354.420 €	5.129.006 €
22	Terrains et constructions loués à RA	4.142.734 €	4.208.809 €	3.642.553 €
220100	Terrain Oiognies (succession Carré)	1 €	1 €	1 €
220110	Terrain Serkeyn (tréfonds)	176.026 €	176.026 €	176.026 €
222110	Chaussée de Wavre 602	407.000 €	407.000 €	
222115	Usufruit chaussée de Wavre 602	- 11.500 €	- 5.412 €	
222120	Rue de la Prévoyance 5	429.000 €	429.000 €	
222125	Usufruit rue de la Prévoyance 5	- 14.877 €	- 7.001 €	
222130	Chaussée de Bruxelles 54	300.000 €	300.000 €	
222135	Usufruit chaussée de Bruxelles 54	- 9.252 €	- 4.354 €	
222140	Rue Saint Nicolas 16	218.000 €	218.000 €	
222145	Usufruit rue Saint Nicolas 16	- 6.031 €	- 2.838 €	
222150	Appart. Gloires nationales 50	144.000 €	144.000 €	144.000 €
222155	Usufruit appart. Gloires nationales 50	- 16.084 €	- 12.171 €	- 8.259 €
222160	EE46 avenue G. Eekhoud 46	391.000 €	391.000 €	391.000 €
222165	EE46 dans RA : RENO - primes	- 193.292 €	- 177.025 €	- 160.757 €
222170	QVEN Quatre Vents 25-25b : estimation	1.663.000 €	1.663.000 €	1.663.000 €
222175	QVEN dans RA : reno- primes	- 754.979 €	- 650.522 €	- 612.028 €
222180	IT75 av d'ITterbeek 175-177 : estimation	859.000 €	859.000 €	859.000 €
222185	IT75 dans RA : réno-primes	- 450.390 €	- 415.484 €	- 391.268 €
222190	BONA Bonaventure 61 : estimation	163.338 €	644.000 €	644.000 €
222195	BONA dans RA : rénovation - primes		- 598.240 €	- 579.778 €
222200	BWHI Bd Brand Whitlock 105 estimation	848.774 €	848.774 €	1.287.000 €
222205	BWHI dans RA réno - primes	- €	- €	- 894.607 €
222210	ODO Odon 7-9-11 bail 99 ans			547.443 €
222220	PARV Parvis Notre Dame 5 estimation		2.055 €	599.000 €
222220	PARV dans RA reno - primes		- €	- 21.220 €
26	Terrains et constructions FPRA	1 €	145.611 €	1.486.454 €
261010	Rue de la Carrière (donation PAK)	1 €	1 €	1 €
261020	Rue de la Prévoyance 5 : estimation		145.610 €	551.000 €
261030	Rue St Nicolas 16 estimation			218.000 €
261040	WAVR ch de Wavre 602 estimation			407.000 €
261041	WAVR rénovation 2024-2025			10.453 €
261050	Ch de Bruxelles 64 estimation			300.000 €
26	Immobilisations financières	61.000 €	235.000 €	330.350 €
284010	Parts NEWB	1.000 €	1.000 €	1.000 €
284020	Parts fondateur Fair Ground Brussels	60.000 €	60.000 €	60.000 €
284030	Parts de Fair ground Brussels		174.000 €	269.350 €
20/28	Actifs circulants	742.848 €	345.538 €	281.995 €
40/41	Créances à un an au plus	18.500 €	18.500 €	5.000 €
40	Créances commerciales	- €	- €	- €
400100	Fournisseurs débiteurs	- €	- €	- €
41	Autres créances	18.500 €	18.500 €	5.000 €
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	607.777 €	223.033 €	231.612 €
510010	Triodos compte titres 0132793	15.171 €	5.400 €	5.400 €
510020	Belfius sustainable bond		99.502 €	99.502 €
530000	Triodos épargne	592.606 €	3.131 €	4.147 €
532000	Caisse dépôts et consignations		15.000 €	15.000 €
533000	BELFIUS compte épargne		- €	7.563 €
535000	BELFIUS compte à terme		100.000 €	100.000 €
54/58	Valeurs disponibles	116.571 €	102.504 €	45.383 €
550000	Triodos vue	94.928 €	62.373 €	31.289 €
550100	BELFIUS compte à vue		20.000 €	14.095 €
553000	Fondation roi Baudouin	21.643 €	20.131 €	- €
490/1	Comptes de régularisation	- €	1.501 €	- €
490000	Charges à reporter	- €	1.501 €	- €
	Total de l'actif	4.946.583 €	4.934.958 €	5.741.352 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2024 : passif

imput.	Description	2022	2023	2024
10/15	CAPITAUX PROPRES	4.401.651 €	4.780.918 €	5.510.987 €
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	1.771.501 €	1.845.768 €	1.926.604 €
140000	Résultat reporté exercice actuel	245.315 €	74.268 €	80.836 €
140100	Résultat reporté exercices précédents	1.526.186 €	1.771.501 €	1.845.768 €
15	Subside en capital	895.150 €	1.200.150 €	1.849.383 €
151100	Reçu du fonds GENERET pour achat BWHI	850.150 €	850.150 €	850.150 €
151300	Subsides acquis pour Serkeyn	45.000 €	350.000 €	445.358 €
151400	Subside pour bail 99 ans ODON			553.875 €
20/28	DETTES	544.932 €	154.039 €	230.365 €
17	Dettes à + 1 an	150.000 €	150.000 €	220.000 €
174000	Fonds C. Ramos (10 ans renouvelable)	150.000 €	150.000 €	150.000 €
174110	Dettes à CRSI DELAVA à +1an	- €	- €	70.000 €
42/48	Dettes à un an au plus	394.932 €	4.039 €	10.365 €
44	Dettes commerciales	- €	- €	365 €
444000	Fournisseurs	- €	- €	365 €
42	Dettes à +1 an échéant dans l'année	394.932 €	4.039 €	10.000 €
489100	Dettes envers RENOVASSISTANCE	392.000 €	- €	- €
420110	Dettes envers CRSI DELAVA à - 1 an	- €	- €	10.000 €
420120	Dettes envers la FRB (retenue 5%)	2.932 €	4.039 €	- €
49	Comptes de régularisation	- €	- €	- €
493	Produits à reporter			
	TOTAL DU PASSIF	4.946.583 €	4.934.958 €	5.741.352 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2024 : charges

Imput.	Description	2023	Budget 2024	2024	Budget 2025
61	Frais généraux	3.743 €	35.890 €	21.596 €	22.236 €
610	Bâtiments	0 €	12.320 €	1.123 €	12.836 €
610100	Loyers à payer	0 €	0 €	3 €	3 €
610200	Entretien immeubles		10.000 €	0 €	7.483 €
610300	Assurance immeubles		2.000 €	1.120 €	5.000 €
610400	Précompte immobilier	0 €	320 €	0 €	350 €
612	Consommations, fournitures	64 €	4.800 €	3.841 €	4.250 €
612100	Poste		0 €	0 €	0 €
612120	Internet	64 €	3.600 €	3.721 €	3.000 €
612200	Fournitures de bureau	0 €	100 €		100 €
612210	Imprimés et photocopies	0 €	1.100 €		1.000 €
612300	Logiciels et informatique	0 €		120 €	150 €
613	Honoraires, services	3.679 €	3.770 €	4.460 €	4.650 €
613100	Commissaire	3.013 €	3.070 €	3.243 €	3.400 €
613200	Avocats et experts			545 €	500 €
613500	Cotisations	500 €	500 €	430 €	500 €
613600	Publications légales	166 €	200 €	243 €	250 €
614	Publicité, notoriété	0 €	15.000 €	12.172 €	500 €
614100	Matériel publicitaire	0 €	500 €	110 €	500 €
614200	Événement gala 15 ans	0 €	14.500 €	12.062 €	0 €
617	Personnel occasionnel				
63	Dotations amortissements	147.980 €	10.000 €	539.194 €	147.000 €
630	Amortissements immeubles	0 €	0 €	0 €	10.000 €
630100	Amortissement rénovation WAVR		0 €	0 €	10.000 €
			0 €	0 €	0 €
64	Autres charges	147.980 €	10.000 €	539.194 €	137.000 €
640	Taxes	0 €	0 €	0 €	0 €
640100	Taxes diverses		0 €	0 €	0 €
640110	Amende		0 €	0 €	0 €
641	Moins-values	147.980 €	0 €	519.194 €	87.000 €
641110	Moins-value réévaluation immeubles	138.209 €	0 €	519.194 €	87.000 €
641120	Moins-value réévaluation titres	9.771 €	0 €	0 €	0 €
643	Dons à d'autres	0 €	10.000 €	20.000 €	50.000 €
643100	Dons à RENOVASSISTANCE		0 €	0 €	50.000 €
	Dons à ASBL (Sohonet en 2024)	0 €	10.000 €	20.000 €	0 €
65	Frais financiers	1.709 €	1.200 €	108 €	120 €
657000	Frais d'entrée achat titres	498 €		0 €	0 €
657000	Frais bancaires	104 €	100 €	108 €	120 €
657110	Gestion dons par extérieur	1.107 €	1.100 €	0 €	0 €
657120	Intérêts négatifs	0 €		0 €	0 €
66	Frais exceptionnels	0 €	0 €	0 €	0 €
	TOTAL des charges	153.432 €	47.090 €	560.897 €	159.356 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2024 : produits

Imput.	Description	2023	Budget 2024	2024	Budget 2025
70	Chiffre d'affaires	5 €	10.000 €	8.258 €	50.000 €
	Loyers	5 €	10.000 €	8.258 €	50.000 €
73	Dons, legs et subsides	25.008 €	20.500 €	428,15	50.000 €
732	Dons	25.008 €	20.500 €	428 €	50.000 €
732100	Dons directs à FPRA	650 €	500 €	348 €	
732200	Dons via la FRB	22.130 €	20.000 €	80 €	50.000 €
732510	Legs succession Carré	0 €	0 €	0 €	0 €
732520	Legs succession Smeesters	2.228 €	0 €	0 €	0 €
736	Subsides	0 €	0 €	0 €	0 €
736100	Subside Région Bruxelles C.	0 €	0 €		0 €
74	Autres produits	202.229 €	157.000 €	627.338 €	172.000 €
741111	Plus-value selon estimation/expertise	76.653 €	0 €	472.958 €	0 €
741120	Reconstitution de la pleine propriété	125.576 €	157.000 €	154.380 €	172.000 €
75	Produit financier	457 €	450 €	5.707,72 €	3.000 €
751100	Intérêt banque	0 €	0 €	2.796 €	3.000 €
751200	Dividendes	457 €	450 €	2.912 €	3.000 €
79	Transferts aux résultats (perte)				
	TOTAL des produits	227.699 €	187.950 €	641.732 €	275.000 €
	Produits - charges	74.268 €	140.860 €	80.836 €	115.644 €

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 2024

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 16 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 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **5.741.351,59 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **80.835,54 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Fondation au 31 décembre 2024, 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
ISAN: BE14 2500 2896 4083
BIC: GEBABEBB
Membre de l'IRE sous le n° B0164

Membre de

www.fcg-audit.be

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de 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'efficacé 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 5 mars 2025.

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)