



# RENOVASSISTANCE ASBL



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017

rue du Chimiste 34-36 1070 Bruxelles  
Tél 0475 51 92 65 - [renovassistance@gmail.com](mailto:renovassistance@gmail.com)  
[www.renovassistance.be](http://www.renovassistance.be)

# TABLE DES MATIERES

1	
Préambule : bonne gouvernance et analyse de risques	2
Woord vooraf : good governance en risicoanalyse	3
Faits marquants	4
Hoogtepunten	5
Projets inaugurés en 2017	6
Projets en travaux en 2017	8
Projets engagés en 2015 et 2016 pour travaux en 2018 et 2019	10
Projets conclus en 2017	12
Projets en négociation et en prospection en 2017	14
Gestion locative	15
Comptes annuels	18
Budget 2018, trésorerie, prêts et primes	22
Relations extérieures	24
Organisation	27
Questions institutionnelles	29
Liste des Annexes	30
Liste des logements réalisés au 31/12/2017	31
Liste des projets engagés au 31/12/2017	32
Liste statistique des réalisations au 31/12/2017	33
Bilan 2017 : actif	34
Bilan 2017 : passif	35
Résultat 2017 et budget 2018 : charges	36
Résultat 2017 et budget 2018 : produits	37
Budget de trésorerie	38
Règles d'évaluation comptables	39
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	41
Rapport d'activité 2017 de la Fondation Pro Renovassistance	45

## Préambule : bonne gouvernance et analyse de risques

Avec bientôt 30 ans d'existence et 38 immeubles rénovés offrant 117 logements, avec plus de 120 prêteurs pour des montants importants, le petit rêve utopique « RENOVASSISTANCE » est devenu une réalité reconnue et appréciée dans le monde du logement à finalité sociale bruxellois.

Mais ce projet démarré sans capital, avec quelques prêts, 2 immeubles et une dizaine de logements tient-il toujours la route ? Vu la masse des dossiers retenus et le montant à mobiliser pour faire face à ces travaux, son fonctionnement et son financement pourront-ils suivre ? Sa mission et ses valeurs ont-elles été respectées au travers de sa croissance ?

Lors notre journée de mise au vert fin 2016 consacrée à l'avenir de RENOVASSISTANCE, ces questions ont été très légitimement posées par les administrateurs rentrés au Conseil d'Administration ces dernières années car au départ des anciens, il leur reviendra d'assurer la pérennité de l'association. Notre introduction au précédent rapport annuel avait déjà donné un large écho à ce questionnement et concluait par la nécessité « *d'un contrôle de notre bonne santé financière à long terme et d'une réflexion sur les règles de bonne gouvernance* ». Pour y répondre, le conseil a donc passé un temps important en 2017 pour analyser les risques et vérifier la bonne gouvernance dans la gestion de l'asbl.

Tout d'abord et bien que notre taille ne nous l'impose pas, nous faisons examiner nos comptes 2 fois l'an par un réviseur d'entreprise qui vient commenter son rapport à l'assemblée générale annuelle.

Ensuite, nous avons consulté plusieurs experts extérieurs en matière de financement et de crédit, d'assurance et d'évaluation immobilière ainsi que de management d'asbl, sans oublier l'analyse de celui-ci par la Fondation Roi Baudouin.

Enfin, l'initiative de tous ces contacts et le suivi des rapports et conclusions ont été confiés à une commission « gouvernance » composée de 3 administrateurs récents et de 2 anciens. Elle s'est réunie à 5 reprises, transmettant régulièrement questions et propositions au conseil d'administration. Actuellement, le travail est en voie de finalisation et la charte de RENOVASSISTANCE reprenant sa mission, sa vision, ses valeurs et son impact sociétal, a déjà été mise sur notre site Internet. Suivra notre règlement d'ordre intérieur qui sera complété par toutes les mesures de bonne gouvernance que nous prenons et qui intégrera les analyses de risques internes et externes dans les différents secteurs.

Ce n'est pas sans une certaine fierté que nous pouvons vous confirmer que tous les échos extérieurs furent très positifs et que, moyennant certaines mesures complémentaires en plus de nos procédures habituelles, nous pouvions aborder sans souci le cap de nos 30 ans avec son programme important de projets décrit dans ce rapport.

OUI, CETTE UTOPIE EST DEVENUE UNE REALITE grâce à des propriétaires audacieux à la fibre sociale, à des prêteurs et donateurs aussi généreux que confiants, à des acteurs reconnus de la construction et enfin grâce à une équipe compétente, dévouée et travailleuse de bénévoles infatigables.

Bravo, merci à chacun et bonne route pour les 30 années à venir.

Un président heureux.

## Woord vooraf : good governance en risicoanalyse

Met zijn haast 30-jarig bestaan en 45 gerenoveerde panden of 140 woningen en dankzij meer dan 120 leners voor aanzienlijke bedragen, is de kleine utopische droom “RENOVASSISTANCE” een erkende werkelijkheid geworden, die gewaardeerd wordt in het wereldje van de Brusselse sociale woningen.

Maar blijft dit project dat zonder kapitaal is gestart, met enkele leningen, 2 panden en een 10-tal woningen, nog stevig in zijn sporen? Als de massa weerhouden dossiers bekeken wordt en het bedrag dat nodig is om deze werken het hoofd te bieden, is het de vraag of zijn werking en financiering nog gaat kunnen volgen? Werden de initiële doelstelling en waarden nageleefd tijdens deze groei ?

Naar aanleiding van onze bezinningsdag eind 2016, gewijd aan de toekomst van RENOVASSISTANCE, werden deze relevante vragen al gesteld door de beheerders –nieuwkomers in de beheerraad, aangezien zij, bij het verlaten van de “anciens” het voortbestaan van de vereniging gaan moeten garanderen. Onze introductie op het vorig jaarrapport had hier al uitgebreid op geantwoord en concludeerde dat “ een controle van onze financiële gezondheid op lange termijn en een reflectie op de na te volgen regels qua goed bestuur” nodig was. Om hierop te antwoorden, heeft de beheerraad veel tijd besteed in 2017 om de risico’s te analyseren en om te polsen naar de “good governance” van het beheer van onze vzw.

Eerst laten we, hoewel onze bescheiden grootte het niet vereist, 2x jaarlijks onze rekeningen nazien door een bedrijfsrevisor, die tijdens de jaarlijkse algemene bijeenkomst zijn rapport komt commentariëren.

Vervolgens hebben we meerdere externe experts geraadpleegd betreffende onze financiering en kredieten, verzekeringen, de vastgoedraming, inclusief de Koning Boudewijnstichting die het management van onze vzw onder de loupe nam.

Tenslotte werd het initiatief van al deze contacten en het opvolgen van de rapporten en de conclusies toevertrouwd aan een “governance”-commissie die uit 3 recente beheerders en 2 “anciens” bestond. Ze is 5 keren samengekomen, en heeft regelmatig vragen en voorstellen overgemaakt aan de beheerraad. De reflectie is momenteel in zijn eindfase, en het handvest van RENOVASSISTANCE, waarin haar opdracht, haar visie, haar waarden en maatschappelijke impact, werd neergeschreven is reeds te vinden op onze Internet website. Ons reglement van inwendige werking zal aangevuld worden door alle “good governance”- maatregelen die we zullen toepassen en die deel zullen uitmaken van de interne en externe risicoanalyses van de diverse deelsectoren.

Het is niet zonder trots dat we kunnen bevestigen dat alle externe echo’s zeer positief waren. We mogen dus zonder zorgen de drempel van ons 30-jarig bestaan betreden mits het nemen van enkele extra maatregelen, naast onze vertrouwde procedures, en we zien het belangrijk programma van projecten beschreven in de hierna volgende delen van dit rapport zonder vrees tegemoet.

JA, DEZE UTOPIE IS WERKELIJKHEID GEWORDEN dankzij dappere eigenaars met een kloppend sociaal hart, dankzij edelmoedige en trouwe leners en donoren, dankzij gekende actoren uit de bouwwereld, en tenslotte dankzij een bevoegd en toegewijd team, van vlijtige en doorzettende vrijwilligers.

Proficiat, dank aan allen en “de wind in de zeilen” voor de 30 toekomstige jaren.

Een gelukkige voorzitter.

## Faits marquants

Comme chaque année, nos réunions mensuelles du conseil d'administration ont été rythmées par l'examen des **prospections** qui échouent ou se concrétisent, et par celui des **projets qui avancent lentement mais sûrement** à la cadence de la réception des avis des pompiers et des commissions de concertation, des permis d'urbanisme et des promesses de prime.

Dans ce cadre, nous avons eu **10 propositions de projets** dont 6 rentrées et visitées en 2017. Quatre n'ont pas été retenues mais une lettre d'intention a pu être signée et parmi les propositions des années antérieures, deux ont encore été finalisées : un acte d'achat par la Fondation en décembre et un bail emphytéotique en janvier 2018. Deux permis d'urbanisme ont été accordés et quatre sont en attente de délivrance, l'un d'entre eux depuis avril 2016 ! Un chantier a été entamé et trois autres, totalisant 7 appartements, ont été achevés et inaugurés.

Par ailleurs, une part importante de notre travail a été mobilisée par la suite que nous avons voulu donner aux **objectifs fixés lors de la mise au vert** de novembre 2016.

Comme repris ci-avant une **commission « gouvernance »** s'est penchée sur le bon fonctionnement de l'association et sur l'analyse des risques afin de les diminuer. Si globalement nous étions sur la bonne voie, la commission a permis de revoir certains points de nos contrats de prêt, de mieux sécuriser nos dépôts, de réajuster la valeur des immeubles en garantie des prêts, d'envisager d'autres sources de financement, de préciser les règles pour éviter les conflits d'intérêt, de clarifier des procédures et de consolider les comptes de l'asbl et de la fondation.

Il y avait aussi l'objectif de **renforcer l'équipe** : **Nicole BIVORT** s'est engagée à gérer la relation avec les prêteurs pour la signature des contrats de prêts, **Carine GORDOWER** a pris en main la préparation de l'événement que nous voulons offrir à l'occasion de nos 30 ans et **Pierre JOOSTEN** a pris en charge la comptabilité journalière. Que ces trois nouveaux volontaires soient vivement remerciés pour leur indispensable dévouement.

Outre la **mise à jour de la liste des tâches** avec les administrateurs/bénévoles responsables et en doublure, des descriptions de fonction ont été rédigées. Le règlement d'ordre intérieur remanié et fortement complété constitue avec la charte, le vade-mecum de notre association.

L'amélioration de l'accès de tous les administrateurs à notre **fichier de contacts** reste à réaliser tout en tenant compte de la législation sur la protection de la vie privée.

Ainsi les objectifs visés ont bien avancé même si l'effort pour engager de nouveaux administrateurs et bénévoles reste à poursuivre avec détermination.

# Hoogtepunten

Zoals elk jaar, werden onze maandelijks beheerraden gevoed door prospecties die ofwel strandden of concreet worden en door **projecten die langzaam maar zeker** vooruitgaan volgens de cadens van de toekenning van brandweeradviezen en overlegcomités, stedenbouwkundige vergunningen en premiebeloftes.

In deze context, hebben wij **10 projectvoorstellen** gehad waarvan er 6 binnenkwamen en bezocht werden in de loop van 2017. Vier ervan werden niet weerhouden, niettemin werd **een intentiebrief** ondertekend, en bij de voorstellen van de vorige jaren, hebben we er nog 2 kunnen finaliseren : een **aankoopakte van de stichting** in december en een **erfpachtovereenkomst** in januari 2018. **Twee stedenbouwkundige vergunningen** werden toegekend en 4 zijn hangend, één van de 4 sinds april 2016! **Een werf is van start gegaan en drie andere, voor een totaal van 7 appartementen, werden afgewerkt** en ingehuldigd.

Anderzijds was een groot deel van ons werk bestemd om de **doelstellingen** die we afgeleid hadden uit ons **“afzondering in het groen”** van november 2016, een concrete vorm te geven.

Zoals hierboven vermeld, heeft een **“good governance”-commissie** de correcte werking van de vereniging bekeken en hoe risico's verminderd konden worden. Globaal bekeken waren we op het goede pad, maar het was de kans om toch bepaalde aspecten te bekijken van de leningcontracten, beter onze beleggingen te beveiligen, de waarden opnieuw te laten ramen van de panden die garant staan voor onze leners, nieuwe financieringsbronnen te overwegen, regels te bekijken en vast te leggen om belangenconflicten te vermijden, procedures te verduidelijken, de rekeningen van de vzw en de stichting te consolideren...

Ook was er het streven om **het team te versterken**. Nicole BIVORT werd aangeworven om de leningen te beheren, Carine GORDOWER stond in om het evenement voor te bereiden die we op touw willen zetten naar aanleiding van ons 30-jarig bestaan en Pierre JOOSTEN heeft de dagelijkse boekhouding overgenomen. Deze 3 nieuwe vrijwilligers willen we hartelijk bedanken voor hun onmisbare inzet.

Naast de **update van de takenlijst** met de verantwoordelijke beheerders/vrijwilligers en hun “dubbelgangers”, werden er functiebeschrijvingen opgemaakt. Het reglement van inwendige orde werd aangepast en aanzienlijk aangevuld zodat het samen met het handvest, het vademecum vormt van onze vereniging.

De **update van onze contactenbestand** moet nog gebeuren in lijn met de wetgeving i.v.m. de bescherming van de persoonsgegevens.

De beoogde doelstellingen zijn dus goed gevorderd zelfs indien de inspanning om nieuwe beheerders en vrijwilligers aan te werven vastberaden moet aangehouden worden.

## Projets inaugurés en 2017

Le coût total mentionné pour chacun des projets inclut tous les frais exposés :

- acte notarié pour le bail emphytéotique ou de rénovation ou pour le droit de superficie y compris les droits d'enregistrements.;
- honoraires des architecte et géomètre ainsi que des bureaux spécialisés en performance énergétique, en sécurité & coordination, en dossier d'intervention ultérieure et le cas échéant en calcul de stabilité ;
- travaux de rénovation par l'entreprise générale, y compris les éventuels aménagements de jardin ou d'adaptation pour personne à mobilité réduite, les imprévus, les aléas de chantier à notre charge,.....
- La TVA sur toutes ces factures, les frais d'introduction de demande de Permis d'Urbanisme,...

Pour les chantiers terminés, ce coût additionne toutes les factures payées et pour les chantiers en cours ou programmés, les postes estimés dans nos plans financiers sont remplacés au fur et à mesure de l'avancement du projet par les dépenses réelles ou par les devis.

### Avenue Rogier 19 à Schaerbeek



Cette imposante maison mitoyenne appartient à l'école voisine, le Centre scolaire Ste Marie la Sagesse, qui nous avait déjà confié la rénovation de deux autres maisons dans le même quartier. L'étude avait démarré en 2013 en même temps que le 15 rue Seutin, mais le délai pour obtenir le départ des locataires avait reculé la signature de l'acte jusqu'en septembre 2015.

Le permis a été obtenu en février 2016, l'entrepreneur choisi en avril et dès que la prime pour rénovation a été promise, le chantier a débuté en septembre 2016. Terminé début juillet 2017, il aura été bouclé en moins d'une année et avec un plan financier respecté globalement, malgré quelques suppléments mineurs, comme l'ajout d'une lisse supplémentaire à la rampe d'escalier pour en améliorer la sécurité ou bien la remise en état de la porte d'entrée d'époque, en chêne et avec des parties vitrées protégées par des fers forgés.

Au lendemain de l'inauguration du 5 juillet 2017, trois familles avec enfants ont ainsi emménagé dans les appartements de 2 chambres créés à chaque étage.

Coût total de la rénovation (travaux, honoraires et TVA) : **478.000 €.**

## Rue d'Anethan 15-17 à Schaerbeek



Cet immeuble appartient à l'institut Technique Supérieur Cardinal Mercier. RENOVASSISTANCE a pris en charge la rénovation de l'appartement sous comble pour y créer un vaste appartement 4 chambres.

Les caractéristiques de ce projet sont, d'une part, le haut niveau de performance énergétique de cette rénovation, équivalente à un immeuble neuf, et, d'autre part, la qualité patrimoniale de cet immeuble, justifiant un soin particulier apporté à la façade, en particulier à la réfection des lucarnes.

Ces contraintes ont bien évidemment un coût important, mais elles permettent d'alléger la facture énergétique du locataire, et de retrouver les caractéristiques d'origine de ce bel immeuble.

Le chantier a débuté en novembre 2016, et s'est achevé fin septembre 2017, dans le respect des budgets et délais.

Une semaine après l'inauguration du 25 septembre 2017 en présence d'un public nombreux ainsi que des autorités régionales et communales, l'appartement était occupé par une famille nombreuse.

Coût total de la rénovation (travaux, honoraires et TVA) : **343.480 €**

## Rue Louis Hap 83 à Etterbeek



Cette belle et grande maison dont l'arrière donne sur le parc Félix Hap, nous a été confiée par l'AOP Ste-Gertrude par une emphytéose de 30 ans signée en mai 2015. Le propriétaire ayant financé 50 % du coût des travaux, bénéficiera d'un loyer régulier. Nous avons réalisé 3 logements : un appartement de trois chambres en bas, un d'une chambre au milieu et un duplex de quatre chambres aux derniers étages.

Le permis d'urbanisme n'a été accordé qu'en janvier 2016 suite au report de la réunion de concertation. Au vu du retard, nous avons signé un accord d'occupation précaire avec un groupe de réfugiés afghans qui ont « gardé » la maison pendant près d'un an.

Les travaux ont commencé en septembre 2016 mais ont été compliqués par deux mauvaises surprises :

- la façade normalement à repeindre, s'est avérée en assez mauvais état et a nécessité un travail de préparation plus important que prévu ;
- une toiture plate dont on comptait ne refaire que l'étanchéité, a dû être entièrement remplacée, sa structure ayant été attaquée par la mэрule.

Le chantier s'est néanmoins terminé dans notre délai habituel de 12 mois et c'est le 27 septembre que la princesse Claire, présidente d'honneur de la fondation PRO RENOVASSISTANCE, inaugurait cette réalisation au milieu d'une importante assemblée.

Coût total de la rénovation (travaux, honoraires et TVA) : **495.480 €**



# Projets en travaux en 2017

## Boulevard Van Haelen 54 à Forest



En mars 2015, la commune de Forest, dont nous avons déjà rénové un immeuble rue Berthelot, nous a contacté pour prendre en charge une maison de maître servant jadis de bibliothèque. Le projet soutenu par l'administration, a été approuvé par le conseil communal de janvier 2016 et le bail emphytéotique de 40 ans a été signé début juin de la même année.

Notre plan prévoit l'aménagement de 3 appartements : un de 4 chambres, un de 3 et un de 1.

Le permis d'urbanisme demandé en octobre 2016 a été obtenu en mars 2017. L'entreprise a été choisie en juin mais pour entamer les travaux, il a fallu attendre la promesse de prime à la rénovation, arrivée seulement en octobre 2017. Ceci est un nouveau délai dont nous devons tenir compte car jusqu'il y a peu, le chantier pouvait débuter normalement un

mois après la demande de prime. Les travaux ont finalement commencé le 22 janvier 2018, après le déménagement des réfugiés qui occupaient le bâtiment à titre précaire.

Bonne nouvelle : ce projet a bénéficié d'une contribution généreuse de la part du fonds Generet (Fondation Roi Baudouin).

Coût total estimé de la rénovation : **659.472 €**.

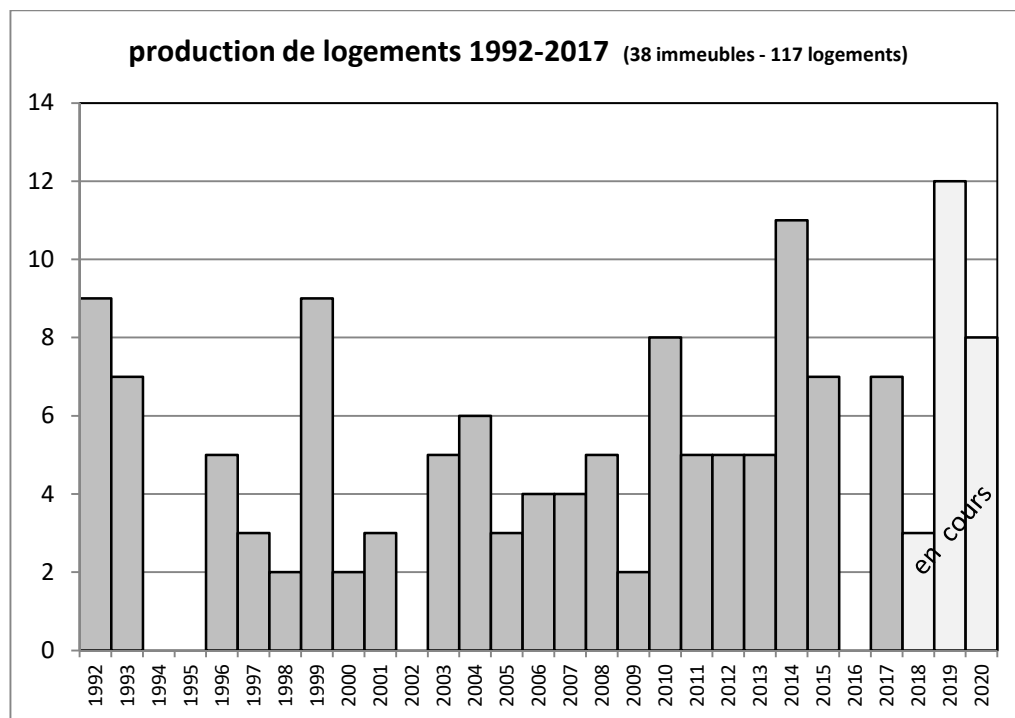
## Avenue Huart Hamoir 124 à Schaerbeek



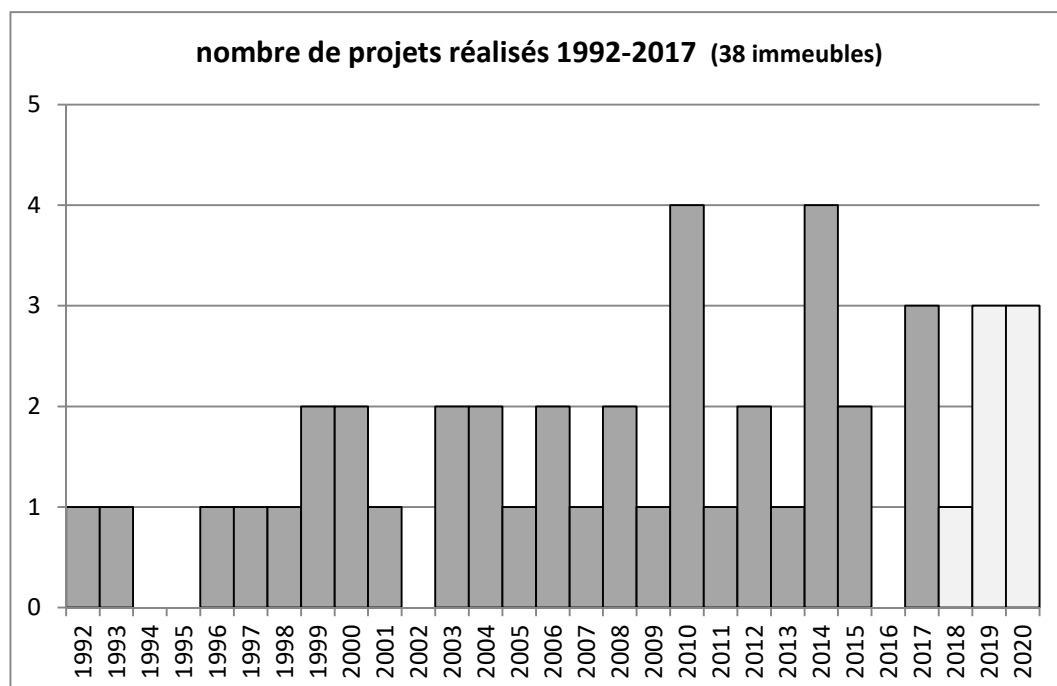
Le propriétaire de cet immeuble de 1953 situé le long de la belle avenue Huart Hamoir avait signé en novembre 2015 une lettre d'intention et a signé en septembre 2016 l'acte, nous accordant un droit de superficie pour 25 ans. RENOVASSISTANCE y rénovera 3 appartements (un de 3 chambres et 2 de 2 chambres), avec la collaboration du propriétaire qui, prenant part à notre démarche sociale, cofinance les travaux.

De février 2016 jusqu'au début des travaux en juillet 2017, les appartements ont été mis à disposition d'une association pour héberger des réfugiés. Tout comme au boulevard Van Haelen, le chantier n'a pu commencer qu'après la promesse d'obtention de la prime rénovation qui s'est fait attendre. Si tout se déroule suivant le planning fixé par l'entreprise, les travaux devraient s'achever fin du premier semestre 2018.

Coût total estimé de la rénovation: **455.942 €**.



**Chiffres au 31.12.2017** : 117 logements/ 38 immeubles, plus les projets en chantier ou en demande de permis (19/5) ainsi que les conventions de mise à disposition signées ou en préparation (3/2), mais sans tenir compte des projets réalisés en partenariat avec d'autres asbl.



Après une accalmie en 2016, 3 projets ont donc été inaugurés en 2017 et 7 autres le seront au cours des 3 prochaines années. Ces reports reflètent les nombreux retards accumulés dans l'obtention des accords, des permis d'urbanisme et des primes. Mais nous conservons néanmoins notre moyenne des années précédentes.

# Projets engagés en 2015 et 2016 pour travaux en 2018 et 2019

## Rue Dekens 37 à Etterbeek



Cette maison appartient la fabrique d'église de la paroisse Sainte-Gertrude. La gestation administrative de ce projet a duré plus de 3 ans et demi, la première visite ayant eu lieu en mai 2013 et la signature du bail emphytéotique fin décembre 2016. En effet, comme les fabriques bénéficient de fonds publics, elles doivent respecter une procédure, aussi lourde que longue, qui commence par un appel public d'offres avec cahier des charges.

Celui-ci fut publié en juillet 2015 dans les 2 langues mais, notre offre acceptée devait encore attendre jusqu'en juin 2016 pour obtenir la double autorisation ecclésiastique et politique. Restait encore à finaliser un dossier complet d'expertise clôturé en octobre et le 7 décembre 2016, paraissait enfin l'arrêté ministériel autorisant la cession de l'immeuble par un bail emphytéotique de 30 ans qui fut signé 3 semaines plus tard.

Nous n'étions pas au bout de nos peines car ont suivi alors des discussions avec le service d'urbanisme quant au nombre de logements qu'on pourrait créer dans cet immeuble. D'après notre plan financier et notre engagement vis-à-vis du propriétaire, 3 logements ont été programmés : un duplex 2 chambres, un appartement 1 chambre et un studio au 2°. Mais vu la surface brute totale limitée (244 m<sup>2</sup>), la commune était d'avis que 2 logements seraient préférables.

La demande de permis d'urbanisme pour cette maison unifamiliale a été introduit en novembre 2017, accompagnée d'une note explicative détaillée argumentant notre division en 3 logements tout en respectant bien entendu les normes d'habitabilité. La commune en a accusé réception mais nous a demandé de fournir des informations complémentaires : l'avant-projet PEB, l'avis des pompiers (rapport SIAMU) ainsi que des justifications complémentaires de dérogations.

Entre la signature du bail et le début du chantier, nous avons proposé, en collaboration avec les amis du Béguinage, à un groupe de trois femmes (avec enfants) d'occuper la maison à titre précaire.

Coût total estimé de la rénovation : **378.831 €**.

## Avenue d'Etterbeek 175-177 à Anderlecht



Cette propriété de la commune d'Anderlecht, tout comme la voisine du 179 que nous avons inaugurée en septembre 2014, est complètement à l'abandon. La commune en projetait la démolition et nous avons manifesté notre intérêt pour acquérir tout l'ensemble bâti, composé d'une maison en ruine à front de rue et d'un bâtiment semi-industriel sur 4 niveaux à l'arrière.

Après la visite approfondie de notre conseil en novembre 2014, la Fondation Pro-Renovassistance a fait une offre d'achat en février 2015 approuvée en mars par le Conseil Communal et entérinée par la Région 2 mois plus tard. L'acompte habituel a été ensuite versé.

Les plans initiaux prévoyaient une maison unifamiliale de 5 chambres à l'avant et 4 appartements de 2 chambres sur les 4 niveaux du bâtiment arrière

Comme le terrain se trouvait sur l'inventaire des sols potentiellement pollués, il a fallu attendre que la commune ait chargé une firme spécialisée de contrôler l'absence de pollution du sol. En février 2016, l'I.B.G.E. a confirmé que le bien était retiré de cette liste. Introduite en avril 2016, la demande de permis d'urbanisme a dû être complétée à 2 reprises et ce n'est qu'en fin décembre qu'est arrivé l'accusé de réception de dossier complet.

Mais la séance de concertation de début 2017 s'est conclue par un refus unanime de notre projet pour divers motifs dont nous n'avions pas eu connaissance auparavant. A la suite de quoi, nous avons eu plusieurs contacts avec les responsables communaux et régionaux.

Nous avons alors décidé d'abandonner l'idée de rénover (ou quasi reconstruire) la maison effondrée à front de l'avenue et avons revu l'aménagement du bâtiment arrière. Ce nouveau projet semble pouvoir satisfaire les autorités et les documents de demande de permis d'urbanisme remaniés ont été introduits mi-octobre.

Coût total estimé de la rénovation : **710.535 €.**

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

Ce projet est né d'un appel d'offre de la commune auquel nous avons répondu en février 2015. En août, nous étions désignés mais la question de la pollution potentielle du sol a bloqué le dossier jusqu'en 2017.

Dans ces 2 maisons mitoyennes, nous réaliserons 6 logements intergénérationnels. Au rez-de-chaussée, un des logements, facilement accessible, sera réservé à un couple ou à une personne âgée et le second logement destiné à un étudiant. Les étages comprendront 4 appartements de 2 et 4 chambres qui accueilleront des familles. Le projet comporte également une salle communautaire et un jardin collectif, mis à disposition des habitants de l'immeuble et du quartier.



En partenariat avec l'A.I.S. « Logement pour Tous », les asbl « Convivial » et « La Rue », nous avons répondu à deux appels à projet, le premier lancé par la Ministre Fremault pour la création d'habitat intergénérationnel, et le second organisé par la Région sous le label « Be-Exemplary ». Nos deux dossiers ont été sélectionnés et ont donc bénéficié des primes prévues. Elles ne couvriront que partiellement les surcoûts nécessaires pour répondre à ces objectifs sociaux et environnementaux qui apportent un plus dans la dynamique de ce projet.

La question de la pollution potentielle du sol ayant enfin été levée par Bruxelles Environnement, l'acte de vente entre la Commune de Molenbeek et la Fondation Pro Renovassistance ainsi que le bail emphytéotique entre la Fondation Pro Renovassistance et Renovassistance asbl ont été signés le 23 octobre 2017 en présence de la Bourgmestre.

Le permis d'urbanisme a été délivré le 6 novembre 2017. Le cahier des charges est en cours de finalisation et l'entreprise qui réalisera le chantier, devrait être désignée au printemps 2018. Enfin, après l'obtention des promesses de primes, nous espérons débiter le chantier mi 2018.

Coût total estimé de la rénovation : **1.215.303 €.**

## Projets conclus en 2017

### Rue Dieudonné Lefèvre 47 à Laeken



Le propriétaire tenait à conserver la maison de ses parents mais son inoccupation en a rapidement fait la cible de pillages. Nous l'avons visitée fin septembre 2016 et les négociations avec le propriétaire se sont déroulées de façon très positive durant le 1<sup>er</sup> semestre 2017. Dès la signature de la lettre d'intention en juin, nous avons pu aller de l'avant.

S'agissant d'une petite maison avec jardin, nous avons choisi de garder son affectation unifamiliale avec 4 chambres, correspondant parfaitement à ce type de bien et facilitant, nous l'espérons, l'obtention du permis.

Toutefois, pour résoudre les problèmes de stabilité générés par l'annexe actuelle et pour donner une surface suffisante aux pièces de vie, nous avons opté pour la construction d'une extension au rez-de-chaussée. La demande de permis d'urbanisme a été introduite en décembre 2017 et le bail de rénovation entre le propriétaire et RENOVASSISTANCE a été signé en janvier 2018.

Voilà donc un projet dont la gestion aura été rondement menée !

Coût total estimé de la rénovation : **287.523 €**.

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



Cet immeuble, propriété de de l'Asbl « Les Amis de l'APAJ » (Association Pédagogique d'Accueil aux Jeunes) est actuellement loué par le Collège Saint-Michel qui a repris de l'APAJ cette section d'enseignement technique. Elle occupe à l'arrière du rez-de-chaussée plusieurs ateliers situés au centre de l'îlot ainsi qu'une maison à front de rue, comportant 2 logements actuellement vides à rénover en profondeur pour être remis en location.

Le Collège a souhaité acquérir le bien pour y pérenniser son enseignement, l'achat de la partie scolaire se faisant par l'asbl « Centre scolaire Saint Michel » et les logements par l'asbl « Education Saint-Michel », compte tenu de la réglementation et du financement spécifiques aux bâtiments scolaires.

Ils nous ont contacté par l'intermédiaire de leur architecte, le bureau TRIO, avec lequel nous avons déjà collaboré et, sensibles aux objectifs sociaux de RENOVASSISTANCE, ils nous ont proposé de rénover et gérer les étages de la maison que nous avons visitée en avril 2017.

Nous avons aidé les parties en présence à finaliser cet achat et le compromis de vente a été signé début janvier 2018. L'acte le sera en avril et le bail emphytéotique entre l'asbl « Education Saint-Michel » et RENOVASSISTANCE sera passé en même temps.

Étant donné nos contacts très positifs avec les propriétaires actuel et futur, et sur base d'une lettre d'intention signée en juin 2017, nous avons décidé d'entamer immédiatement l'étude de ce projet, empressement justifié par l'appel à projets initié par la Région pour la rénovation des étages vides. Notre candidature a pu être introduite en juillet 2017 et nos efforts ont été récompensés par l'obtention d'une prime.

Nous projetons de maintenir l'aménagement actuel d'un appartement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> et d'un appartement d'1 chambre au 2<sup>ème</sup>. Nous avons introduit la demande de permis d'urbanisme fin décembre 2017 et espérons l'obtenir mi-2018, pour débiter les travaux au deuxième semestre.

Partageant notre souci de loger les plus démunis d'entre tous, le propriétaire et l'acquéreur nous ont donné leur accord pour faire occuper et « garder » le bien par un groupe de réfugiés afghans jusqu'au début des travaux, comme nous l'avons déjà fait dans 4 autres immeubles.

Coût total estimé de la rénovation : **280.077 €.**

## Projets en négociation et en prospection en 2017

Avec le même nombre d'immeubles (6) visités que l'année dernière, l'accalmie se confirme mais elle est plutôt bienvenue devant l'afflux des chantiers en cours et à venir.

Quant au résultat, avec **1 projet conclu (rue Godefroid de Bouillon)** présenté dans la section précédente de ce rapport, il est plutôt en progression par rapport à notre moyenne de 1 sur 8.

**4 dossiers n'ont pas été retenus.** Trois d'entre eux concernaient des biens avec des rez-de-chaussée commerciaux situés à Saint-Gilles et Forest et appartenant à des propriétaires privés. En plus de la difficulté souvent évoquée pour ceux-ci de ne percevoir aucun revenu pendant 30 ans, s'ajoutent celle de devoir supporter un prorata du coût de la rénovation des parties communes et celle de perturber l'exploitation du commerce.

Le quatrième dossier concernait un immeuble mis en vente par une congrégation religieuse pour lequel la Fondation PRO RENOVASSISTANE a fait une offre jugée insuffisante.

Reste **en attente un projet à Molenbeek** avec une fabrique d'église mais il comporte un important bâtiment à l'arrière que nous ne pouvons pas inclure dans la rénovation et qui doit trouver une nouvelle affectation acceptable par le propriétaire et par la commune.

Des années précédentes 2015 et 2016, il reste encore 4 projets ouverts proposés par des communes et institutions régionales avec lesquelles les négociations sont toujours plus complexes.

Des 3 immeubles situés à Schaerbeek, **2 sont en bonne voie** mais comme ils sont étroits et en mauvais état, nous faisons **réaliser une pré-étude par architecte** pour mieux cerner les coûts et définir les possibilités d'aménagement. Pour le troisième, nous avons demandé à la commune qu'elle obtienne préalablement la libération des rez et sous-sol occupés par des associations.

D'après nos plans financiers, ces projets sont évalués respectivement à 420.000 €, 380.000 € et 540.000 €.

Enfin, le quatrième bien situé à Forest est actuellement occupé par une asbl et la commune nous recontactera à son départ.

# Gestion locative

## Bilan social

Au 31 décembre 2017, les 107 logements créés par RENOASSISTANCE et occupés par des locataires se répartissent comme suit :

- 105 logements gérés par l'AIS « Logement pour Tous ;
- 1 maison gérée par l'AIS « Hector Denis » (Evere) ;
- 1 ensemble de 5 studios gérés par le Home Baudouin<sup>1</sup>

En 2017, 2 nouveaux mandats de gestion ont été confiés à Logement pour Tous. Le premier concerne un immeuble à appartements avenue Huart Hamoir à Schaerbeek dont la rénovation s'achèvera mi-2018 et qui comportera 2 logements de 2 chambres et 1 de 3 chambres. Le second situé boulevard Maurice Van Haelen à Forest, comprendra 3 appartements de respectivement 1, 3 et 4 chambre(s) et le chantier a débuté fin janvier 2018.

Les 3 immeubles inaugurés en 2017 ont été mis en location : en août pour la rue Rogier à Schaerbeek et en octobre pour les rues Louis Hap à Etterbeek et d'Anethan à Schaerbeek.

Les logements confiés à une AIS sont occupés au 31 décembre 2017 par un total de 106 familles : 2 couples sans enfant, 20 isolés dont 13 femmes et 7 hommes, 44 femmes seules avec enfants, 8 hommes seuls avec enfant(s), 30 couples avec enfant(s) et 2 fratries. Soit 338 personnes dont 199 enfants.

Le loyer moyen pour RENOASSISTANCE est de 400 € pour un appartement d'une chambre, de 489 € pour un de 2 chambres, de 559 € pour un de 3 chambres et de 666 € pour un de 4 chambres. Les locataires disposant de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social, bénéficient d'une réduction de loyer dont la moyenne mensuelle se situe à 57 €, mais qui varie de 5 à 220 €.

Les ménages tirent leurs ressources à raison de 18 % du travail, 38 % du chômage, 34 % du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 10 % d'une pension, d'une allocation de handicap ou d'autres ressources. Ainsi, 82 % de nos locataires disposent de revenus précaires. Ce chiffre, relativement stable, peut s'expliquer par le départ des locataires disposant de revenus du travail et leur remplacement par des locataires disposant de revenus de remplacement.

## Départs et mutations en 2017

Durant l'année 2017, 8 appartements se sont libérés ce qui correspond à la moyenne des 5 dernières années. Nous avons dû hélas procéder à l'expulsion de deux locataires en raison d'une créance locative importante et cela, malgré la mise en place de plusieurs plans d'apurement.

Le tableau ci-dessous reprend les raisons des départs. Le total de 11 départs comprend le départ de 3 jeunes MENA (Mineur Etranger Non-Accompagné) dans le cadre de notre collaboration avec l'asbl MENTOR. Les jeunes sont pris en charge par Mentor à leur arrivée en Belgique et hébergés 6 mois environ, le temps d'examiner leur situation et de leur trouver un hébergement plus stable.

---

<sup>1</sup> Le Home Baudouin a participé au financement du projet « Terre neuve » et gère l'occupation des cinq studios pour ses bénéficiaires. Les occupants de ces studios ne sont pas repris dans les statistiques reprises dans ce rapport.



Hormis ces cas, les 8 départs en 2017 représentent 7,5 % du parc de logements, soit un niveau semblable à celui de 2016 mais inférieur à 2015 où ils représentaient 11,5 % du parc de logement. La stabilité des locataires reste donc très importante.

Motivation de la libération du logement & glissement	2014		2015		2016		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Acquisition de leur propre logement	0	0,0%	1	8,3%	0	0,0%	1	9,1%
Location sur le marché privé (renon par locataire)	1	11,1%	4	33,3%	1	14,3%	2	18,2%
Location sur marché privé (renon par l' AIS)	0	0,0%	1	8,3%	1	14,3%	0	0,0%
Location d'un logement social	0	0,0%	2	16,7%	0	0,0%	1	9,1%
Mutation vers un logement adapté	3	33,3%	1	8,3%	3	42,9%	1	9,1%
Fin d'occupation d'un logement de transit (*)	2	22,2%	3	25,0%	1	14,3%	3	27,3%
Expulsion	0	0,0%	0	0,0%	1	14,3%	2	18,2%
Départ à la cloche de bois	1	11,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Décès	2	22,2%	0	0,0%	0	0,0%	1	9,1%
<b>TOTAL des départs</b>	<b>9</b>	<b>100,0%</b>	<b>12</b>	<b>100,0%</b>	<b>7</b>	<b>100,0%</b>	<b>11</b>	<b>100,0%</b>
Glissement (Transit vers un bail classique)	0	0,0%	2	16,7%	0	0,0%	0	0,0%

(\*) Pour 2017, concerne le même logement affecté à l'accueil temporaire de jeunes MENA (Mineur Etranger Non-Accompagné).

## Réunions de locataires – Education au logement

Une seule réunion de locataires a été organisée en 2017 par l' AIS Logement pour Tous à la rue des Fleuristes. Dans le cadre des travaux de rénovation de cet immeuble, il a fallu libérer toutes les caves afin d'isoler les planchers du rez. De façon générale, les questions abordées lors des réunions de locataires, concernent les problèmes généraux d'occupation de l'immeuble : entretien des communs, relations de voisinage, tri des déchets, sécurité et techno-prévention, mise en place d'un règlement d'ordre intérieur.

Logement pour Tous visite également ses locataires. En 2017, 51 locataires ont reçu une visite à domicile dans 27 immeubles.

Une première visite est faite aux nouveaux locataires dans les deux mois qui suivent leur entrée dans le logement. Lors de cette visite, il leur est remis une farde d'accueil produite par la Fédération des Agences Immobilières Sociales et conçue comme un outil didactique d'information et de classement. Elle comporte 5 chapitres : Droits et devoirs, Gestion de l'énergie, Logement & santé, Tri des déchets et Téléphone & adresse utiles.

L'objectif est ensuite de réaliser une visite annuelle auprès de chaque locataire. Les visites réalisées concernent essentiellement les locataires les plus problématiques et visent à informer ceux-ci de la bonne occupation du logement et à organiser leur accompagnement, si c'est nécessaire et souhaité.

Depuis février 2013, Logement pour Tous dispose, dans son équipe, d'une personne chargée de suivre spécifiquement les locataires à différents niveaux :

- occupation du logement (ventilation, utilisation de la régulation chauffage, cafards, souris, ...), ;
- suivi des décomptes de charges, notamment au niveau de la consommation d'eau,
- suivi des consommations d'énergie (gaz et électricité pour les logements dotés d'un système de chauffage individuel et électricité, chauffage et eau chaude sanitaire pour les logements doté d'un chauffage collectif).

En 2017, vingt suivis individuels ont été réalisés avec des locataires de RENOVASSISTANCE. Huit concernaient des problèmes de réglage de thermostat, quatre des problèmes de ventilation, quatre autres des problèmes de consommation d'eau et les huit derniers des questions diverses d'occupation du logement dont notamment la présence de souris.

## STATISTIQUES SUR LES LOGEMENTS ET LES LOCATAIRES

### Types de revenus des locataires (2012-2017)

	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Travail	16	18	16	18	22	23	18	17	16	16	19	18
Chômage	32	37	33	38	36	37	42	40	39	39	40	38
CPAS revenu d'insertio	28	32	28	32	29	30	33	32	32	32	36	34
Mutuelle	4	5	4	5	4	4	4	4	5	5	5	5
Pension	4	5	3	3	2	2	4	4	4	4	3	3
Allocation handicapé	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2
Autres	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1	1	1
Total	87	100	87	100	97	100	104	100	99	100	106	100

### Type d'appartement et loyers (2013-2017) (\*)

Appartement	2013		2014		2015		2016		2017	
	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros
0/1 chambre	14	de 300 à 471	16	de 303 à 474	19	de 304 à 481	17	de 309 à 484	17	de 316 à 424
2 chambres	26	de 273 à 551	29	de 331 à 551	31	de 336 à 553	31	de 343 à 561	35	de 349 à 572
3 chambres	33	de 436 à 647	38	de 437 à 656	40	de 442 à 654	37	de 453 à 668	38	de 461 à 678
4 chambres	8	de 535 à 914	8	de 535 à 941	8	de 545 à 961	8	de 555 à 974	10	de 565 à 796
5 chambres et plus	6	de 635 à 939	6	de 635 à 973	6	de 646 à 981	6	de 698 à 1006	6	de 784 à 805
Total	87		97		104		99		106	

(\*) Il s'agit des loyers indexés établis dans le mandat de gestion. Les locataires, s'ils sont dans les conditions de revenus du logement social bénéficient d'une réduction.

### Composition des ménages (2012- 2017)

Situation familiale	2012		2013		2014		2015		2016		2017	
	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%	Nbr	%
Isolé	13	15	11	13	15	15	22	21	20	20	20	19
Couple	3	3	2	2	1	1	1	1	2	2	2	2
Fraterie	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2	2	2
Femme seule + enfant(s)	30	34	31	36	37	38	36	35	39	39	44	42
Homme seul + enfant(s)	5	6	4	5	5	5	8	8	7	7	8	8
Couple + enfant(s)	33	38	37	43	37	38	34	33	29	29	30	28
Total	87	100	87	100	97	100	104	100	99	100	106	100

On constate que le nombre de couples avec enfants diminue et que celui des femmes seules avec enfants ou hommes seuls avec enfants augmente.

# Comptes annuels

Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes

## Bilan : Actif

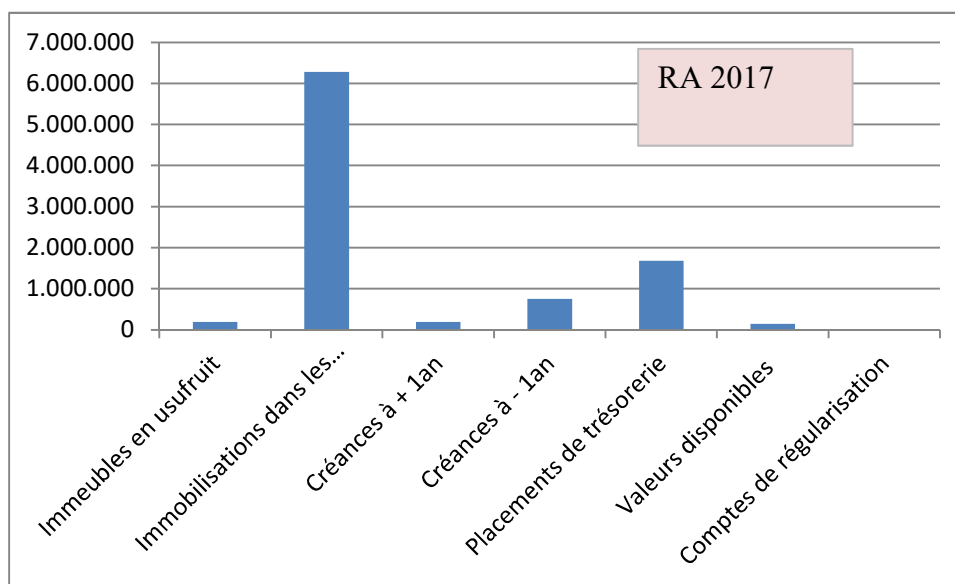
Trois chantiers ont été achevés en 2017. Les investissements dans les rénovations se sont montés à **1.275 K€**, ce qui dépasse largement ceux des dernières années.

Créance à plus d'un an : **187 K€** Il s'agit d'une participation du propriétaire dont le paiement est étalé sur 20 ans .

A noter dans les créances < 1an :

- primes à recevoir (rénovation 103,6 K€ ; façades 20,8 K€ ; énergie 54,4 K€) : **178,8 K€**. Il s'agit d'engagements fermes reçus ;
- participation propriétaire à recevoir : **253,3 K€**, ces engagements étant repris dans les actes notariés ;
- don Fondation Nif : **47 K€** pour rénovation Huart Hamoir (promis en 2017, à recevoir en 2018) ;
- subsides Région Bruxelles Capitale : **129,8 K€** promis pour le projet Quatre Vents ;
- subside fonds Generet : **125 K€** à recevoir en 2018 (125 K€ ont été reçus en 2017)
- précompte immobilier à récupérer : erreur de l'administration pour laquelle nous avons introduit une réclamation relative à la rue Haute ;

Les placements de trésorerie + valeurs disponibles ont très légèrement augmenté (+ 63 K€).



## Bilan : Passif

- Deux dons importants ont été actés en 2017.
  - Un don de 250.000 € du fonds Generet
  - Un subside de 30.600 € de la Région de Bruxelles-Capitale pour la rénovation des étages au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial

Ces aides ont été obtenues l'une pour le projet Van Haelen et l'autre pour le chantier Godefroid de Bouillon. En accord avec notre réviseur, ces subsides ont été (comme les primes) imputés au bilan dans la classe des compte 15\*\*\*\* (subside en capital) mais sous une imputation différente .

L'idée est de permettre au CA d'accepter dans l'avenir de réaliser un projet déficitaire en prélevant sur ce compte pour équilibrer le plan financier.

♦ Le résultat positif de **116.363 €** (le budget 2017 prévoyait une perte de 61.000 €).a été réparti en

- augmentation du fonds affecté pour entretiens extra : 60.438 € ;
- bénéfice reporté : 55.925 €

Les variations de quatre rubriques expliquent en grande partie cette différence importante :

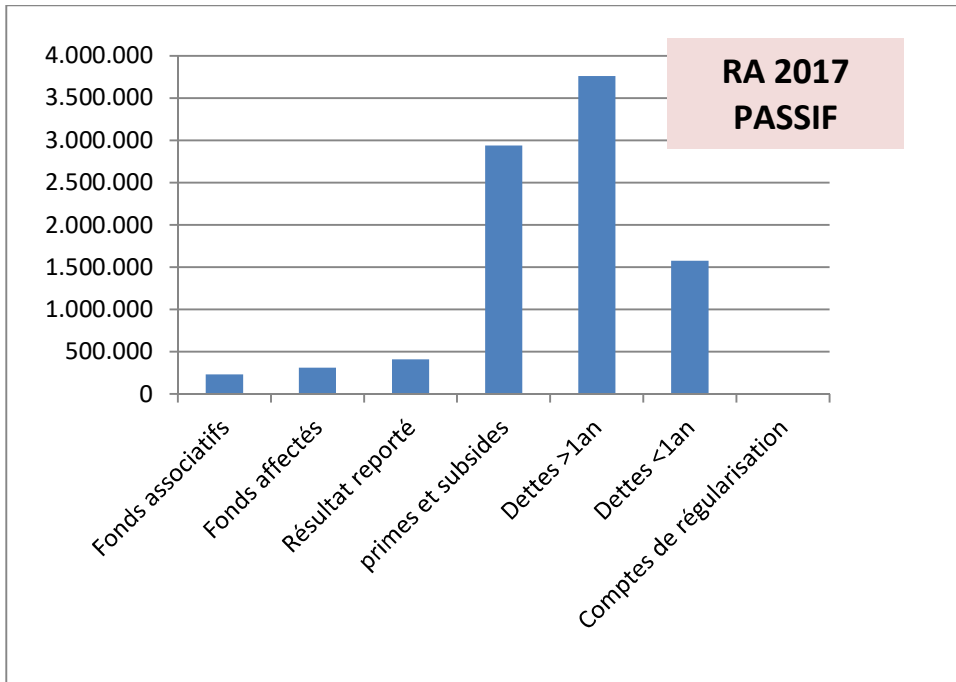
- des frais d'entretien plus faibles que prévu : 77.058 € (budget : 120.000 €)
  - o impact positif sur le résultat : 43.000€ ;
- amortissements des rénovations : 474.000 € (budget : 493.000 €)
  - o impact positif sur le résultat : 19.000 €
- charges financières 52.500 € (budget 127.000 €)
  - o indexation plus faible que prévue
  - o impact positif sur le résultat : 74.500 €
- dons : Fondation NIF (46.316 €) et GivEur-Hope (4.500) soit 51.816 € (budget = 20.000 €).
  - o impact positif sur le résultat = 31.800 €.

♦ Prêts : augmentation nette de 305 K€

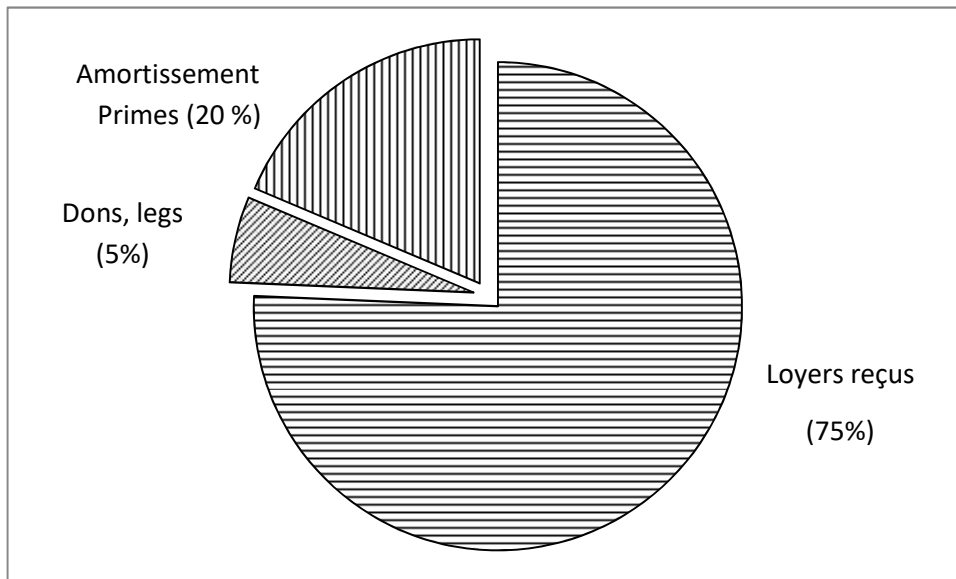
- Plusieurs prêts importants ont été remboursés (avec paiement de l'indexation) puis reçus sous forme de 5 prêts à échéances décalées pour un montant total de 655 K€.
- Quelques personnes ont demandé le remboursement de leur prêt : 242 K€.
- D'autres personnes ont accordé de nouveaux prêts : 547 K€.

♦ Provision pour index à payer : l'augmentation est relativement faible car nous avons payé les intérêts des prêts renouvelés et des prêts clôturés.

♦ Provision précompte sur index : nous avons demandé aux prêteurs qui le voulaient bien, de renoncer au paiement du précompte mobilier par RA. Plusieurs prêteurs importants ont été d'accord. C'est ainsi que la provision pour précompte mobilier a diminué de 27 K€.

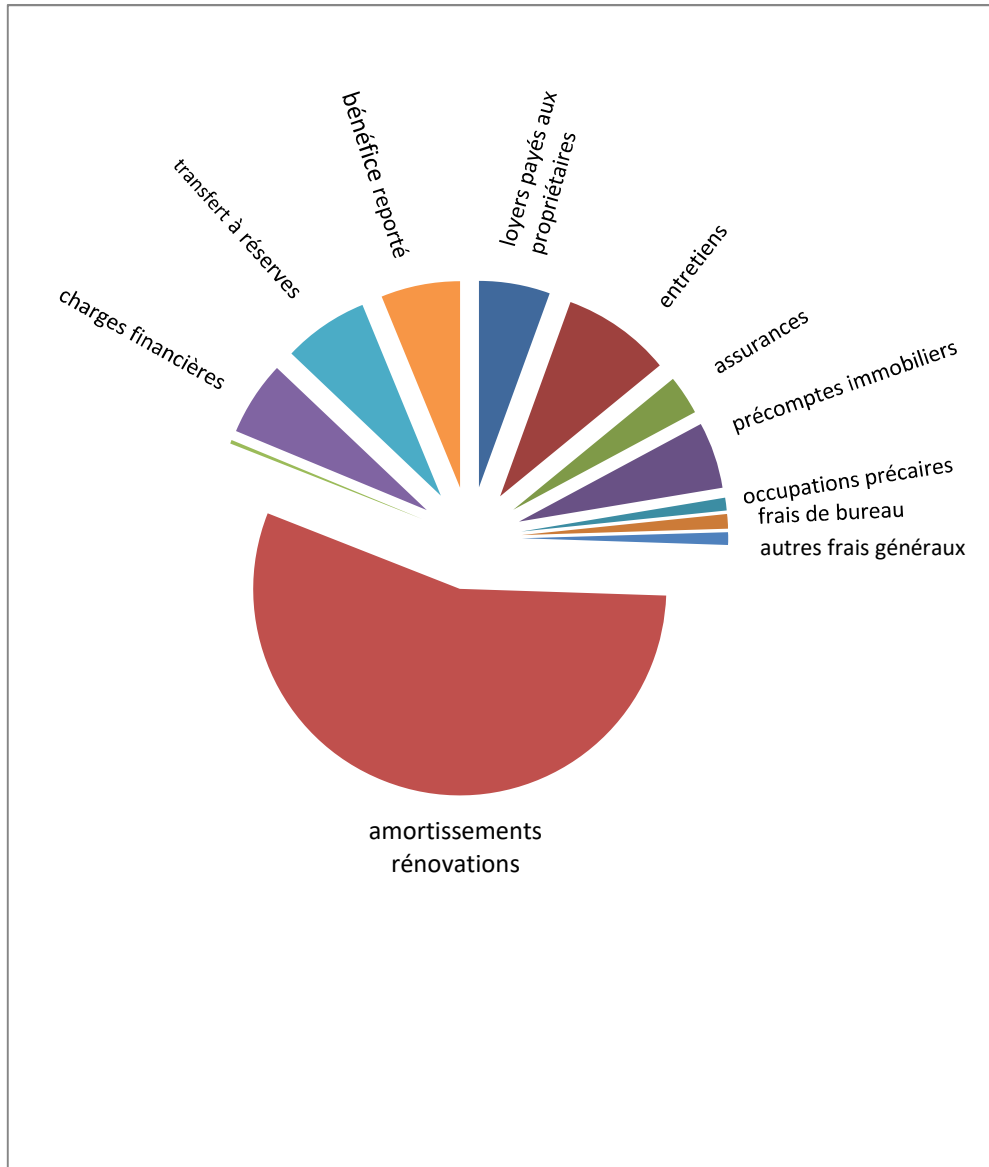


## Résultat : produits



## Résultat : charges

- Compte 610.200 – charges pour entretien d'immeubles **77 K€**. Ces charges peuvent varier fortement d'une année à l'autre et il est impossible de les prévoir avec précision. Nous sommes donc extrêmement prudents et prévoyons systématiquement un montant de 0.7 % de la valeur de reconstruction des immeubles.
- Compte 610.400 – en région bruxelloise les précomptes immobiliers ont été augmentés d'environ 10% en 2016. Mais on nous annonce qu'en 2018 les biens confiés à une AIS verront leur précompte immobilier réduit à zéro.



# Budget 2018, trésorerie, prêts et primes

## Budget 2018

Le budget comptable a pour objectif d'estimer le résultat de l'année suivante. Il tient compte :

- de situations comptables connues. C'est le cas des amortissements dont la seule variable est la date à laquelle les nouveaux immeubles seront mis en location ;
- de réalités connues pondérées par des estimations. Les loyers perçus, les assurances et les précomptes immobiliers tiennent compte de situations connues et leur augmentation peut être estimée avec une fiabilité relative d'après les prévisions du bureau du plan (indice santé) ;
- des années précédentes. C'est le cas notamment des frais de fonctionnement qui ne subissent généralement pas de variations importantes d'une année à l'autre ;
- de postes tout à fait aléatoires pour lesquels la seule règle possible est celle de la prudence. Cela concerne notamment les frais pour entretien des immeubles que nous estimons à 0,7 % de la valeur assurée (« valeur de reconstruction ») ainsi que la variation du montant global des prêts que nous prévoyons nulle bien que l'expérience montre qu'elle est souvent positive.

Il faut prendre en compte le fait que de petites variations peuvent avoir des conséquences importantes. Un pour cent de variation de l'indice santé, entraîne automatiquement une augmentation de 47.000 € de la provision pour index à payer mais seulement 6.000 € de loyers supplémentaires pour l'année.

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

## Budget de trésorerie

Il est important de déterminer si, dans les 12 mois à venir, les prévisions de trésorerie permettront de faire face aux factures à payer.

Le budget de trésorerie a pour base le budget comptable :

- duquel il élimine toutes les opérations qui n'ont aucun impact sur les finances (amortissements, provisions...);
- ajusté des montants comptabilisés durant une année mais dont l'impact financier se produit dans une autre (certains dons et subsides, primes et travaux, certaines assurances ...).

♦ La prudence nous recommande de considérer comme nul le mouvement des prêts, bien que depuis des années le solde soit positif (moyenne 2008-2018 : 311.800 €)

♦ Fin 2017 la situation de la trésorerie est de 1,82M €

Il apparaît de ce budget 2018 que la trésorerie de l'asbl sera suffisante pour faire face aux dépenses.

D'après les estimations de la projection à trois ans, les projets actuellement acceptés peuvent tous être réalisés sans devoir faire appel à un emprunt extérieur.

Cette projection à moyen terme, revue tous les 6 mois, est un outil de travail important mais présente cependant trop d'incertitudes que pour être jointe au rapport.

## Garantie des prêts

La première garantie des prêteurs est constituée par les loyers perçus par l'asbl. Les paiements de ces loyers sont garantis par les Agences Immobilières Sociales (AIS) à qui est confiée la gestion des immeubles. Les AIS sont subventionnées par la Région de Bruxelles-Capitale.

La seconde garantie résulte de la convention entre la Fondation Pro Renovassistance et l'asbl RENOVASSISTANCE suivant laquelle les prêts reçus par cette dernière sont couverts à hauteur de la valeur bilantaire de 6 immeubles possédés par la Fondation au 31 décembre 2017, soit 2.050.000 €.

La garantie représentée par l'immeuble 28 rue De Meersman vendu en 2016, est en partie maintenue sous forme de liquidités et en partie remplacée par l'immeuble de la rue des Quatre Vents.

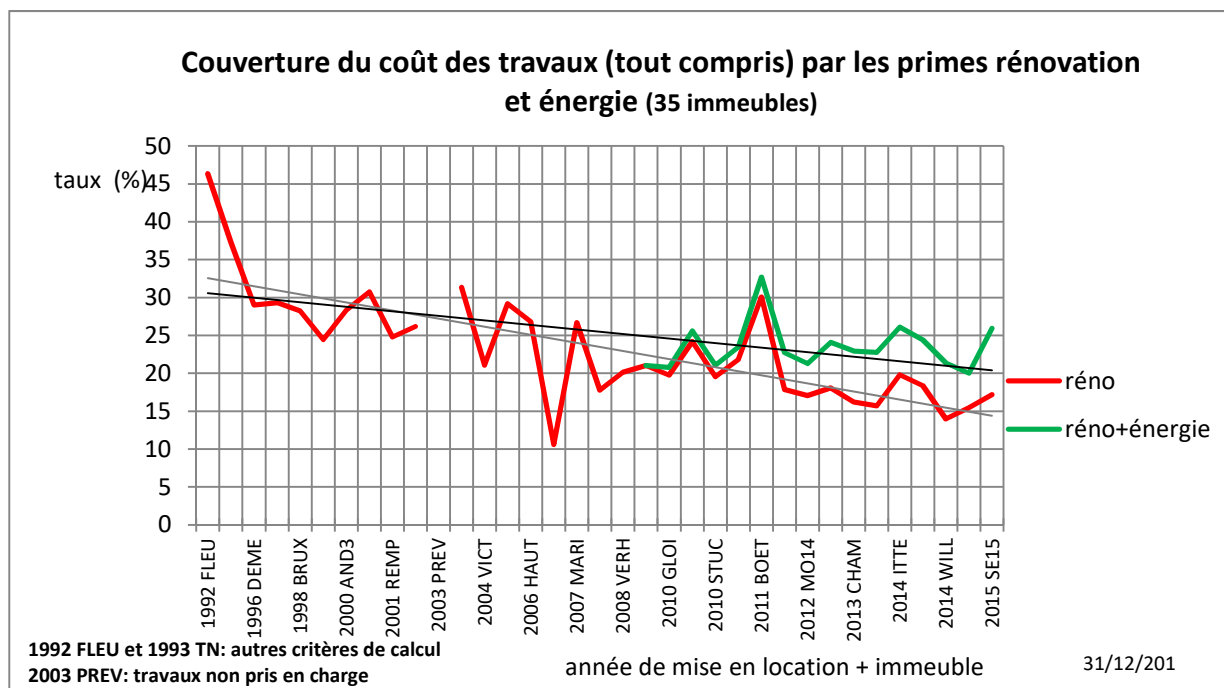
## Primes

Nos projets peuvent bénéficier des primes à la rénovation et des primes énergie octroyées par la Région de Bruxelles-Capitale.

Les primes sont toutefois limitées à certains postes subsidiables et de plus, soumises à des plafonds de prix unitaires. En conséquence, elles couvrent aujourd'hui entre 20 et 25 % du coût des projets tout compris. Cette importante source de rentrées pour nos projets est tributaire des choix futurs du Gouvernement avec l'incertitude que cela comporte.

En ce qui concerne les seules primes à la rénovation, elles ne couvrent plus que 15 % du coût environ, alors que ce taux à lui seul avoisinait 25 % il y a 10 ans. Cette évolution négative peut s'expliquer par des modifications réglementaires et par le renchérissement du coût des travaux, dû notamment à des contraintes supplémentaires en matière énergétique.

L'arrivée des primes énergie à partir de 2009 a permis de compenser partiellement cette diminution.





## Relations extérieures

### Avec des acteurs du secteur immobilier

**Action Recycle 2 participant au salon du Mipim 2017 à Cannes** - Les 25 participants qui ont relié Bruxelles à Cannes en vélo, avaient ouvert une campagne d'appel à don en faveur de la Fondation Pro Renovassistance. Elle a rapporté 9.000 € pour un total de 140 dons.

#### **Présentation de notre asbl à l'UGEB - Union des Géomètres Experts de Belgique**

En novembre, lors de leur journée annuelle d'information, nous avons pu présenter nos activités à une cinquantaine de membres de cette fédération professionnelle et susciter un échange intense de questions.

**Visite d'un chantier de Casablanca, entrepreneur social** - Cette entreprise de formation par le travail pourrait nous intéresser pour un petit chantier, en tant qu'entreprise générale assurant la coordination entre les différents intervenants. Du fait de cette coordination, leurs délais sont plus longs mais ils sont moins chers que les entrepreneurs « normaux ».

### Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements

**Fondation Roi Baudouin**- Nous avons participé à plusieurs réunions pour solliciter une intervention de fonds qui y sont hébergés.

Ainsi, le fonds **Generet** a accepté de financer une partie du projet du boulevard. Van Haelen et nous pourrions encore bénéficier dans le futur de leur aide financière si le projet soumis concerne la création de logements pour personnes âgées fragilisées.

Quant au Fonds **Lokumo**, il avait estimé que notre proposition d'acquérir un immeuble situé rue d'Anderlecht correspondait bien à ses objectifs mais notre offre d'achat n'a pas été retenue par le propriétaire.

**Give Eur-Hope** - Give Eur-Hope réunit des membres du personnel des institutions européennes et soutient des initiatives de solidarité avec ceux et celles qui vivent dans la pauvreté et dans l'exclusion sociale. Dans la continuité des années précédentes, ils nous ont accordé en 2017 une aide de 4.500€ pour la rénovation de l'immeuble de la rue d'Anethan.

**Fondation NIF** - La Fondation Nif qui soutient notre action depuis plusieurs années, nous a accordé des subsides pour 3 projets (partiellement versés en 2017) couvrant en moyenne 10 % de nos coûts : 43.600 € pour l'avenue Rogier, 34.900€ pour la rue d'Anethan et 47.000€ pour l'avenue Huart Hamoir.

#### **Prime de la Région Bruxelloise pour réhabiliter les étages vides au-dessus des commerces et autres.**

Cet appel à projet a été lancé par la Région qui estime entre 3.400 à 5.200 le nombre de logements vides aménageables au-dessus de rez-de-chaussée non résidentiels. Les candidatures devaient impliquer un acteur expérimenté et la mise en location par une AIS.

Deux de nos projets pouvaient satisfaire à ces critères mais après le retrait du propriétaire d'un des deux, nous n'avons présenté, mi-juillet, que la candidature du 55 rue Godefroid de Bouillon.

En décembre, Bruxelles Logement nous a signifié l'octroi d'une prime de 30.600 €.

## **Avec d'autres associations actives dans notre domaine**

**Réseau Habitat** - Tous les membres de ce réseau sont actifs dans le domaine du logement et de la rénovation à Bruxelles. Nous avons confirmé la participation d'un de nos administrateurs pour y présenter notre association.

**Participation à la création de la coopérative Home Sweet Coop.** - Cette coopérative a pour objectif d'acquérir et rénover des immeubles à Bruxelles et en Wallonie pour y loger des sans-abris. Comme la Fondation Pro Renovassistance ne pouvait prendre de part de fondateur (incompatible avec son agrégation pour l'exonération fiscale des dons), c'est l'asbl qui y a souscrit aux côtés d'autres acteurs tels que Credal, le RDBH, ... et qui est présente à son conseil d'administration.

**Séminaire organisé par TRIODOS sur l'impact sociétal des fondations.** Organisé en novembre, il avait pour sujet la mise en avant du rôle des fondations dans la société pour susciter l'intérêt de nouveaux donateurs. Vu l'importance de ce sujet, nous avons jugé utile d'y consacrer une section de notre charte.

**10<sup>ème</sup> anniversaire du cluster de la construction Ecobuild** - Deux administrateurs y ont participé.

**Journée "Parlons logement" organisé par la commune d'Etterbeek** - Nous y avons tenu un stand et malgré un public peu nombreux, ce fut une excellente occasion d'échanges avec la vingtaine d'exposants ainsi qu'avec l'échevin et la directrice de l'urbanisme.

**Formation de l'AERF sur la nouvelle réglementation obligeant toute organisation à protéger les données personnelles encodées dans ses fichiers.** Un administrateur a participé à ces séances de formation.

**Participation à la plateforme "Droit à un Toit"** - Cette plateforme réunit un très grand nombre d'associations actives dans le domaine de l'aide au logement pour les SDF et les plus démunis. Elle souhaite être un groupe de pression compétent pour améliorer cette aide

**Fondation Pro Renovassistance** - A chaque séance du conseil d'administration de l'asbl, il est fait écho de l'activité de la Fondation et son rapport d'activité est joint en annexe. Certaines décisions se prennent en étroite collaboration entre les deux CA, notamment toutes celles qui touchent à la vente ou l'achat de maisons et à la rénovation de celles-ci.

**Habitat & Humanisme** – RA est membre de H&H et est représentée au conseil de'administration par Bernard Cassiers. Les deux asbl se tiennent ainsi informées des activités de chacune. De plus, Michel Billiet a accepté de participer au comité de sélection des projets de H&H

**Bond Beter Leefmilieu** - A leur invitation et comme ils l'avaient déjà fait à Gand en octobre 2016, deux de nos administrateurs se sont rendus à Anvers en février pour exposer notre fonctionnement à une série d'associations actives dans le domaine du logement social et de l'aide à la rénovation. Dans chacune des villes, l'intérêt a été exprimé d'étudier notre modèle plus en détail et de voir comment des logements à finalité sociale à haute qualité énergétique peuvent être créés, même si les règlements, normes et octroi des primes diffèrent fortement d'une région à l'autre. Toujours à l'initiative de BBL, un projet de rénovation d'un quartier à Gand mettra en œuvre des solutions nouvelles pour améliorer l'isolation des bâtiments et une association semblable à la nôtre a été créée, « Het Pandschap ».

**Brussels Retrofit –Innoviris - Reno Lab C** - Ce projet, auquel RENOVASSISTANCE participe en tant que conseil, a été retenu parmi les lauréats de l'appel à projets « Innoviris- Brussels Retrofit » organisé par

la région bruxelloise. Il s'agit d'une rénovation collective d'une vingtaine d'habitations dans le vieux Molenbeek. Les différents partenaires du projet (la maison de quartier Bonnevie à Molenbeek, le centre d'expertise WWZ, le Community Land Trust et des bureaux d'études) mettront à profit l'expérience de « Renoseec », rénovation similaire réussie à Gand.

#### **Habitat et Participation :**

Deux membres du CA ont participé à un colloque sur l'habitat solidaire en avril 2017. Celui-ci a permis à des acteurs du logement groupé et solidaire de se rencontrer, d'échanger leurs expériences et de faire le point sur les outils existants à Bruxelles pour mettre sur pied des projets de logement.

### **Notre visibilité dans les médias**

**Interview de notre président dans l'organe de presse de Crédal CREDICLIC** - Dans le cadre de leur action sur la création de logements à finalité sociale, la page d'accueil du numéro de juin reprenait un long interview de Paul Defawe.

**Renouvellement de notre site web** – Nous avons demandé à un développeur web de remettre à jour la structure et le visuel de notre site en faisant appel à un logiciel plus convivial nous permettant d'insérer plus facilement le contenu. La migration est prévue dans le courant de l'année 2018.

**Le Cri, mensuel du Syndicat National des Propriétaires** - La parution de l'article dans cette revue a suscité des réactions de personnes souhaitant mieux connaître nos activités. Nous préparons un autre article dans une revue destinée aux notaires.

**Bulletin d'informations** – Comme chaque année, notre bulletin d'information électronique est paru en juin et en décembre pour tenir au courant nos membres et sympathisants de nos activités et de celles de la Fondation.

# Organisation

## Vie du conseil d'administration

Comme chaque année, notre **CA s'est réuni dix fois** tout au long de l'année.

L'assemblée générale de 2017 a admis **deux nouveaux administrateurs**, Isabelle SEGGIN et Michel BILLIET qui secondent avec compétence l'administrateur responsable technique.

Pierre DUPUIS, administrateur et trésorier depuis 12 ans a dû renoncer à ce mandat pour des raisons familiales. Qu'il soit ici très chaleureusement remercié pour l'énorme travail qu'il accomplissait avec compétence, efficacité, ponctualité en matière de comptabilité, secrétariat, informatique et communication. Il a cependant accepté de garder ces deux dernières compétences qu'il continue d'assurer avec enthousiasme.

Sans faire partie du conseil d'administration, un nouveau volontaire, Pierre Joosten, a accepté de venir régulièrement depuis le mois de novembre pour faire du travail de secrétariat et de comptabilité. Il nous décharge ainsi avec efficacité d'une série de tâches administratives.

Ludovic Vandeputte ayant eu un accroc de santé a demandé récemment à être déchargé de son mandat d'administrateur exercé pendant près de 15 ans au sein de l'asbl ainsi que de son mandat au sein de la fondation qu'il a présidée de nombreuses années. Assurant Renovassistance de son soutien indéfectible auprès de ses nombreuses relations. ; il avait pris en charge les relations avec notre présidente d'honneur, la Princesse Claire et avait multiplié avec succès les contacts en région flamande pour faire éclore des projets semblables aux nôtres. Nous lui devons beaucoup et le remercions chaleureusement pour son engagement et pour son souhait de continuer comme membre effectif et volontaire.

**L'occupation précaire par des réfugiés** de deux bâtiments en attente de rénovation s'est bien déroulée durant cette seconde année. Ils ont été remplacés par deux autres mais le supplément de travail que représente cet accueil pour une durée d'occupation assez limitée, ne nous permet cependant pas d'augmenter cette offre aux plus démunis des plus démunis.

Aux nombreux **tableaux de bord** dont nous disposons pour suivre au plus près la douzaine de projets en cours sans parler des prospections, se sont encore ajoutés deux nouveaux outils.

- **Résultats globaux par immeuble.** Il s'agit de s'assurer du respect de l'équilibre entre les dépenses et les recettes prévues dans nos plans financiers élaborés lors de la prise en charge d'un projet - soit plus de 2 ans avant le décompte final des dépenses - compte tenu des travaux imprévus et des frais réels d'entretien. Une analyse portant sur 22 immeubles en gestion, a montré que le résultat global est positif même si certains biens sont déficitaires. Nos plans financiers sont donc des outils aussi fiables que possible et peuvent continuer à être utilisés. A l'avenir, ce tableau sera tenu à jour annuellement avec les nouveaux montants annuels et les nouveaux projets terminés.

- **Délais de réalisation des projets.** Dans nos plans financiers, nous prévoyons une moyenne de 24 mois entre la signature de l'acte et l'entrée des locataires. Si ce délai est dépassé, la durée de perception des loyers est réduite d'autant. Sur les 13 derniers immeubles, la moyenne est de 23 mois. C'est une bonne nouvelle mais nous devons néanmoins rester très vigilants car les délais avec les administrations ne font que s'allonger, que ce soit pour les avis des pompiers, le traitement et l'acceptation des demandes de permis d'urbanisme, ou encore pour l'accord de Bruxelles-Logement

quant aux primes à la rénovation. Ce dernier est devenu obligatoire pour commencer les travaux et est passé de quelques semaines à 2 ou 3 mois.

Nous avons constaté que certains candidats prêteurs avaient de la difficulté de comprendre notre mécanisme de prêt, d'intérêt (indexation du montant remboursé) et de garanties. **Un feuillet explicatif spécifique aux prêts** a donc été rédigé et répond à leurs interrogations légitimes.

Les clauses administratives de nos cahiers des charges de travaux ont été revues, de même que le **mémo technique** des travaux que nous communiquons à nos architectes et à nos propriétaires

Vu les modifications à la législation sur les marchés publics, nous avons également adapté le **cahier spécial des charges de concession de travaux** que nous proposons aux pouvoirs publics d'utiliser dans leurs appels d'offre.

Enfin, nous avons participé avec succès, pour un dossier, à l'appel à projet lancé par la Région pour une prime à la **réhabilitation d'étages vides** au-dessus de commerces ou autres activités.

# Questions institutionnelles

## Membres effectifs

Pas de modifications.

## Composition du Conseil d'administration

Pierre Dupuis ayant donné sa démission dans le courant de l'année 2017, le conseil d'administration actuel est composé des personnes suivantes :

Billiet Michel

Cassiers Bernard, trésorier et administrateur délégué,

Cuylits Philippe,

Defawe Paul, président,

Etienne Philippe,

Jacques de Dixmude Philippe,

Seghin Isabelle,

Simons-Waucquez Eliane, secrétaire,

Vandeputte Ludovic,

Waucquez Emmanuel.

Les mandats de

Etienne Philippe,

Simons-Waucquez Eliane, secrétaire,

Waucquez Emmanuel

viennent à échéance à l'assemblée générale de 2018. Qu'ils soient remerciés chaleureusement pour leurs prestations compétentes et dévouées pendant ces deux dernières années. Ils se représentent aux suffrages des membres pour un nouveau mandat qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale 2020. Comme expliqué plus haut, Ludovic Vandeputte a présenté sa démission pour raison de santé.

## Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, la s.c.r.l. **FCG**, rue de Jausse 49 à 5100 Naninnes représentée par **Olivier Ronsmans**, a été désigné par l'assemblée générale de 2015 pour 3 ans et son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale de 2018. Cette mission a été remplie avec beaucoup de compétence, de finesse et de qualité. Sa présentation très claire des comptes à nos assemblées générales est appréciée par tous. Pour ces raisons **il est proposé de reconduire cette désignation pour 3 ans**. Ce nouveau mandat viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale de 2021.

## Liste des Annexes

Liste des logements réalisés au 31/12/2017	31
Liste des projets engagés au 31/12/2017	32
Liste statistique des réalisations au 31/12/2017	33
Bilan 2017 : actif	34
Bilan 2017 : passif	35
Résultat 2017 et budget 2018 : charges	36
Résultat 2017 et budget 2018 : produits	37
Budget de trésorerie	38
Règles d'évaluation comptables	39
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	41
Rapport d'activité 2017 de la Fondation Pro Renovassistance	45

## Liste des logements réalisés au 31/12/2017

adresse	année	m <sup>2</sup> brut	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6 et +	logemts.	chambr.
rue des Fleuristes 31	1992	982		2	6	1			9	26
rue Terre Neuve 153 et 161	1993	922		2	3	1	1		7	22
rue Dr. De Meersman 28 <sup>(1)</sup>	1996	559	2		3				5	11
rue de Hollande 74	1997	485			3				3	9
chaussée de Bruxelles 64	1998	253	1		1				2	4
chaussée de Wavre 602	1999	262						1	1	6
quai au Foin 23-25	1999	971	2	5			1		8	17
rue d'Anderlecht 36 <sup>(2)</sup>	2000	114		1					1	2
rue Camusel 5 <sup>(3)</sup>	2000	66		1					1	2
rue Rempart des Moines 17	2001	522				3			3	12
rue de la Prévoyance 5	2003	150	2		1				3	5
rue Berthelot 16	2003	295			2				2	6
rue du Chevreuil 2	2004	274	2		1				3	5
rue de la Victoire 104	2004	481	1		2				3	7
rue de la Ruche 26	2005	384		1	2				3	8
rue Haute 245	2006	540		2			1		3	9
rue Saint Nicolas 16	2006	133			1				1	3
rue Marie-Christine 103 <sup>(4)</sup>	2007	315	2	2					4	6
boulevard Lambertmont 35	2008	336			2				2	6
rue Th. Verhaegen 149	2008	353		2	1				3	7
Paris Notre Dame 5	2009	320		1			1		2	7
rue Vandeweyer 41	2010	450		1	1		1		3	10
av. Gloires Nationales 50	2010	75	1						1	1
rue Portaels 44	2010	326	1	2					3	5
rue Stuckens 19	2010	160				1			1	4
rue Boetendael 103	2011	518	1	1	3				5	12
rue des Chartreux 22	2012	455		2		1			3	8
chaussée de Mons 1447	2012	240		1	1				2	5
rue de Chambéry 21	2013	526	1	2	2				5	11
rue Seutin 13	2014	386	1	2	1				3	7
rue Dr. De Meersman 17	2014	512		2	2				4	10
rue Willemyns 205	2014	190					1		1	5
avenue d'Itterbeek 179	2014	278	1		1				3	5
avenue G. Eekhoud 46	2015	290	2		1				3	5
rue Seutin 15	2015	480	1	2	1				4	8
rue Rogier 19	2017	343		3					3	6
rue d'Anethan 15-17	2017	250				1			1	4
rue Louis Hap 83	2017	386	1		1	1			3	8
<b>38 immeubles</b>		<b>14.582</b>	<b>22</b>	<b>37</b>	<b>42</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>117</b>	<b>294</b>

(1) Vendu en 2016 mais son nouveau propriétaire est tenu de continuer avec l'A.I.S.

(2) Contrat terminé en 2014

(3) contrat sera terminé en mars 2018

(4) Vente publique en 2013. Renovassistance a reçu l'indemnité de rupture contractuelle.

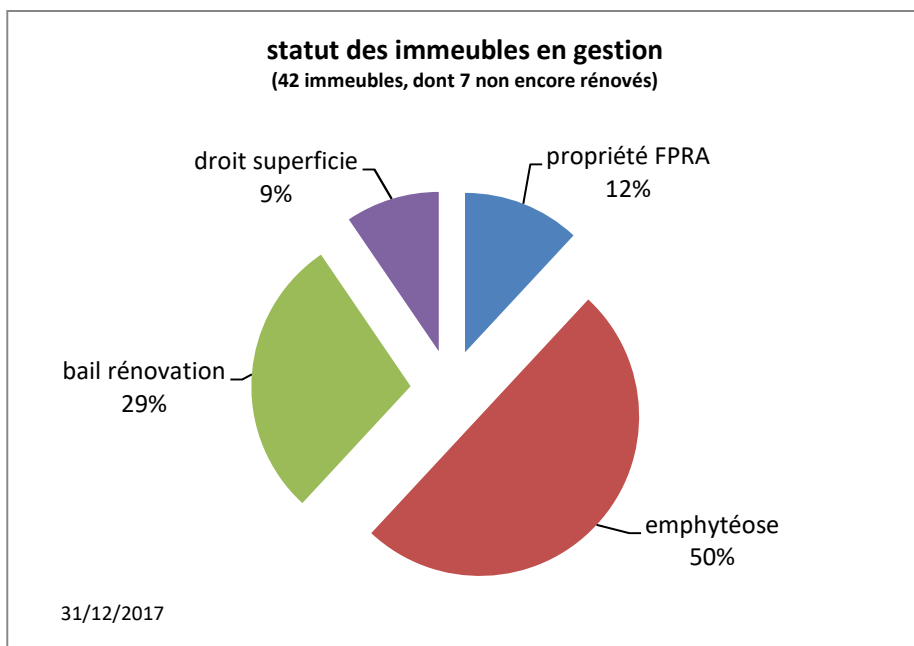
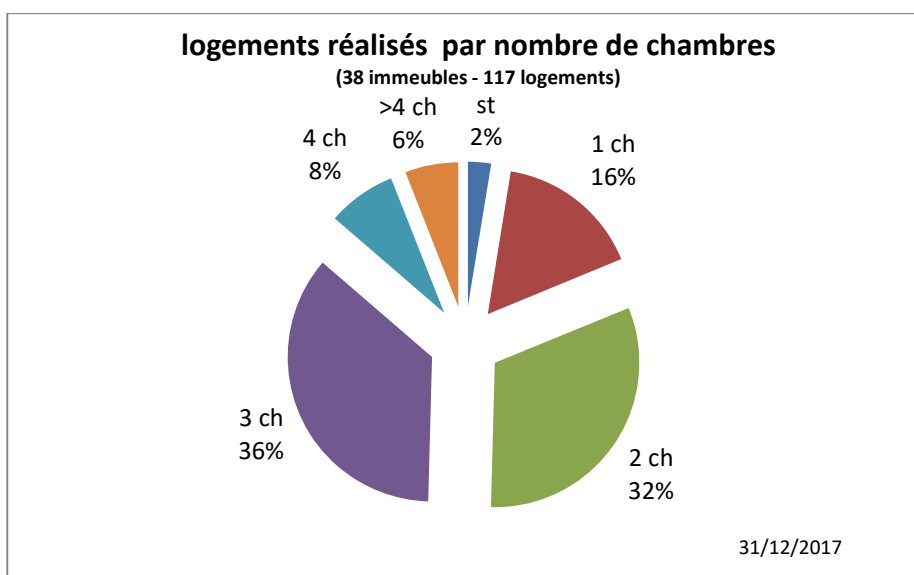


## Liste des projets engagés au 31/12/2017

adresse	m <sup>2</sup> brut	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	logem.	chambr.
Huart Hamoir 124 <sup>(1)</sup>	354			2	1			3	7
Van Haelen 54 <sup>(1)</sup>	375		1		1	1		3	8
Dekens 37 <sup>(2)</sup>	242		2	1				3	4
Quatre Vents 25 <sup>(2)</sup>	807	1	1	2		2		6	14
Itterbeek 175 <sup>(2)</sup>	400			4				4	8
D. Lefèvre 47 <sup>(2)</sup>	173					1		1	4
G. de Bouillon 55 <sup>(2)</sup>	150		1	1				2	3
<i>7 immeubles</i>	<b>2501</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>4</b>		<b>22</b>	<b>48</b>

(1) En cours : fin prévue en 2018.

(2) Début de chantier en 2018 ou 2019 et fin en 2019 et 2020.



## Liste statistique des réalisations au 31/12/2017

décembre 2017	ABEX : 785													
adresse	loué en	PE SB	ans	M2 brut	ABEX -ref	Rénov.	Rénov. actualisée	prime rénov.	prime énergie	prime façade	part prop ou divers	% prime rénov.	% primes totales	
rue des Fleuristes 31	1992	E	49	982	434	420.503	760.587	194.907	0	0	0	46%	46%	
r. Terre Neuve 153 et 161	1993	E	49	922	456	387.268	666.679	144.636	0	0	0	37%	37%	
rue Dr De Meersman 28	1996	out		559	467	241.110	405.291	70.000	0	0	145.995	29%	29%	
rue de Hollande 74	1997	E	30	485	466	221.691	373.449	65.000	0	0	122.462	29%	29%	
chaussée de Bruxelles 64	1998	U		253	472	104.395	173.622	29.464	0	0	0	28%	28%	
chaussée de Wavre 602	1999	U		262	705	84.655	94.261	15.314	5.068	0	0	18%	24%	
quai au Foin 23-25	1999	E	30	971	484	570.951	926.026	139.591	0	0	0	24%	24%	
rue Camusel 5	2000	B	18	66	503	48.794	76.150	15.000	0	0	0	31%	31%	
rue d'Anderlecht 36	2000	OUT		114	511	77.086	118.420	21.829	0	0	0	28%	28%	
rue Remp. des Moines 17	2001	E	30	522	527	292.609	435.860	72.483	0	0	100.000	25%	25%	
rue Berthelot 16	2003	E	27	295	552	181.709	258.408	47.596	0	0	0	26%	26%	
rue de la Prévoyance 5	2003	U		150	540									
rue du Chevreuil 2	2004	B	18	274	560	137.263	192.414	43.022	0	0	0	31%	31%	
rue de la Victoire 104	2004	B	22	481	579	356.893	483.870	75.263	0	0	0	21%	21%	
rue de la Ruche 26	2005	E	27	384	590	241.481	321.293	70.490	0	0	0	29%	29%	
rue Haute 247	2006	E	30	540	612	298.005	382.245	79.892	0	0	0	27%	27%	
rue Saint Nicolas 16	2006	U		133	621	131.886	166.715	14.000	0	0	0	11%	11%	
rue Marie-Christine 103	2007	OUT		315	654	230.893	277.142	61.585	0	0	0	27%	27%	
boulevard Lambermont 35	2008	E	27	336	665	301.324	355.698	53.600	0	0	0	18%	18%	
rue Th. Verhaegen 149	2008	B	20	353	654	398.838	478.728	80.400	0	0	30.000	20%	20%	
Parvis Notre Dame 5	2009	S	25	320	692	323.352	366.808	68.000	0	0	0	21%	21%	
rue Portaels 44	2010	B	30	326	684	347.314	398.599	84.000	4.826	2.364	0	24%	26%	
rue Vandeweyer 41	2010	B	22	450	684	434.395	498.538	94.806	7.121	3.422	0	22%	24%	
rue Stuckens 19	2010	E	32	160	670	184.279	215.909	36.000	2.810	0	24.279	20%	21%	
av. des Gloires Nation. 50	2010	U		75	673	45.868	53.501	9.068	456	0	0	20%	21%	
rue de Boetendael 103	2011	B	22	518	670	506.116	592.987	152.139	13.243	1.604	0	30%	33%	
chaussée de Mons 1447	2012	E	35	240	694	351.998	398.153	60.000	14.900	0	0	17%	21%	
rue des Chartreux 22	2012	E	29	455	690	515.527	586.506	92.000	25.224	4.009	0	18%	24%	
rue de Chambéry 21	2013	S	25	526	705	550.896	613.409	89.295	36.929	0	0	16%	23%	
rue Seutin 13	2014	B	30	386	729	471.842	508.088	86.696	28.518	3.318	0	18%	25%	
rue Dr De Meersman 17	2014	S	11	512	729	644.655	694.176	101.191	45.536	2.618	291.484	16%	23%	
avenue d'Itterbeek 179	2014	E	45	278	739	444.629	472.306	88.000	28.092	0	0	20%	26%	
rue Willemyns 205	2014	E	50	190	739	286.239	304.056	40.000	21.187	834	0	14%	22%	
avenue G. Eekhoud 46	2015	E	27	290	744	406.797	429.215	62.945	18.501	0	0	15%	20%	
rue Seutin 15	2015	B	30	480	745	548.000	577.423	94.222	47.987	1.737	0	17%	26%	
avenue Rogier 19	2017	B	35	315	744	477.877	504.212	76.311	40.434	1.262	0	16%	25%	
rue Hap 83	2017	E	30	378	745	495.481	522.084	63.159	32.000	2.559	260.000	13%	20%	
rue d'Anethan 15-17	2017	B	20	190	745	343.343	361.777	25.302	13.918	0	230.000	7%	11%	
						6.043.401	6.564.391	1.031.260	366.470	17.941	781.484			

Le contrat de la rue Marie-Christine (4 logements) a été arrêté en avril 2013 et celui de la rue d'Anderlecht 36 (1 logement) en décembre 2014, chaque fois, en raison de la vente de l'immeuble et moyennant le paiement d'une indemnité. Celui du 28 rue De Meersman (5 logements) continue avec le propriétaire qui a racheté l'immeuble en avril 2016.

La colonne « part propriétaire ou divers » reprend pour les projets De Meersman et Hollande un subside de la Commission Européenne ; et pour les autres, les participations des propriétaires.

Légende de la 3<sup>ème</sup> colonne : **B** = bail-rénovation ; **U** =usufruit cédé par la fondation à l'asbl ; **E** = bail emphytéotique ; **S** = droit de superficie

## Bilan 2017 : actif

ACTIF			
	2015	2016	2017
	<b>5.613.379</b>	<b>5.689.885</b>	<b>6.465.128</b>
<b>222</b>	<b>Immeubles en usufruit</b>	<b>239.519</b>	<b>213.552</b>
	Chaussée de Wavre	101.467	101.467
	Amort. usufruit chée de Wavre	-47.351	-53.439
	Chaussée de Bruxelles	81.637	81.637
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-38.097	-42.996
	Rue de la Prévoyance	131.272	131.272
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-61.260	-69.137
	Rue St Nicolas	53.218	53.218
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-24.835	-28.028
	Gloires Nationales	65.204	65.204
	Amort. Usufruit Gloires nationales	-21.735	-25.647
<b>260</b>	<b>Immobilisations dans les rénovations</b>	<b>5.373.860</b>	<b>5.476.334</b>
260xx0	Investissements	10.188.843	10.493.066
260xx9	Amortissements	-4.814.984	-5.016.732
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>1.503.956</b>	<b>2.446.978</b>
<b>2</b>	<b>Créances à + 1an</b>	<b>20.120</b>	<b>198.120</b>
280010	parts coopérative HOME SWEET COOP		2.000
281010	Prêt à Fondation pro Renovassistance	20.000	0
284010	NewB (6parts)	120	120
291050	ITSCM participation travaux Anethan	0	198.000
<b>4</b>	<b>Créances à - 1an</b>	<b>41.666</b>	<b>487.735</b>
400000	Clients	655	14.653
400100	Fournisseur débiteur	0	3.038
415030	Prêt à FPRA échéant < - 1 an	10.000	0
415070	ITSCM -participation travaux Anethan	0	11.000
415100	Primes reno à recevoir	7.313	118.530
415110	Primes façade à recevoir	2.779	3.821
415130	Participation propriétaire à recevoir	0	173.334
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	0	25.507
415200	Primes énergie à recevoir	15.919	54.352
415300	Don Fondation Nif à recevoir	0	78.500
415320	Fonds Generet à recevoir		125.000
415400	Legs à recevoir	5.000	5.000
416100	PRI à récupérer	0	0
580000	Virements internes	0	0
<b>53</b>	<b>Placements de trésorerie</b>	<b>1.365.872</b>	<b>1.745.116</b>
532000	Triodos (épargne)	1.365.872	1.745.116
532200	Belfius (épargne)		500.186
<b>55-58</b>	<b>Valeurs disponibles</b>	<b>67.275</b>	<b>6.400</b>
550000	Fortis (vue)	475	
550200	Triodos (Vue)	66.800	6.400
550400	Belfius (vue)		100
<b>49</b>	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>9.024</b>	<b>9.608</b>
490000	Charges à reporter	6.715	8.845
491000	Produits acquis	2.309	763
	<b>Total ACTIF</b>	<b>7.117.335</b>	<b>8.136.864</b>
			<b>9.232.867</b>

## Bilan 2017 : passif

PASSIF							
		2015		2016		2017	
<b>10/15</b>	<b>Fonds Social</b>	<b>2.203.069</b>		<b>3.086.928</b>		<b>3.894.658</b>	
<b>10</b>	<b>Fonds associatifs</b>	<b>230.764</b>		<b>230.764</b>		<b>230.764</b>	
100	Patrimoine de départ	230.764		230.764		230.764	
<b>13</b>	<b>Fonds affectés</b>	<b>252.948</b>		<b>252.948</b>		<b>313.386</b>	
132000	Fonds affectés pour entretiens extraord.	252.948		252.948		313.386	
132100	Fonds affectés pour projets						
<b>14</b>	<b>Résultat reporté</b>	<b>207.645</b>		<b>354.181</b>		<b>410.106</b>	
140000	Résultat de l'exercice	42.546		146.537		55.925	
140100	Résultat reporté ex. préc.	165.099		207.645		354.181	
<b>15</b>	<b>primes et subsides</b>	<b>1.511.712</b>		<b>2.249.034</b>		<b>2.940.402</b>	
151000	Primes et participations propriétaires	3.440.371		4.106.184		4.677.035	
151009	Amortissements primes et part. prop.	-1.928.659		-1.857.150		-2.017.233	
152000	subsides projets futurs					280.600	
<b>17</b>	<b>Dettes &gt;1an</b>	<b>3.509.307</b>		<b>3.595.673</b>		<b>3.759.904</b>	
174	Emprunts particuliers (prêts)	4.411.403		4.475.679		4.780.850	
174999	dont : emprunt reconduits pour 1 an	-1.381.239		-1.428.182		-1.547.442	
179100	Provision pour index à payer	432.584		487.993		493.844	
179101	Provision précompte sur index	46.559		60.184		32.651	
<b>42-48</b>	<b>Dettes &lt;1an</b>	<b>1.404.959</b>		<b>1.451.463</b>		<b>1.575.505</b>	
<b>42</b>	<b>dettes &gt; 1an échéants ds l'année</b>	<b>1.381.239</b>		<b>1.428.182</b>		<b>1.547.442</b>	
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	1.381.239		1.428.182		1.547.442	
424999	Emprunts partic. à rembourser dans l'ex.	0		0			
<b>44</b>	<b>Fournisseurs</b>	<b>6.453</b>		<b>5.945</b>		<b>6.132</b>	
440	Fournisseurs	5.413		5.945		6.132	
440100	Clients créditeurs	0		0			
444000	Factures à recevoir	1.040		0			
<b>45</b>	<b>Impôts et taxes à payer</b>	<b>14.081</b>		<b>17.336</b>		<b>21.931</b>	
450100	Impôts à payer (personnes morales)	0		0			
452510	Précomptes immobiliers à payer	14.081		17.336		21.931	
453000	Précompte mobilier à payer	0		0			
488000	reductions PI à rembourser à LpT						
<b>48</b>	<b>Autres dettes</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
488210	Cautionnement Bati da Vinci	0		0			
489000	Dette envers FPRA	0		0			
<b>49</b>	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>3.186</b>		<b>2.800</b>		<b>2.800</b>	
492000	Charges à imputer	3.186		2.800		2.800	
493000	Produits à reporter						
	<b>Total PASSIF</b>	<b>7.117.335</b>		<b>8.136.864</b>		<b>9.232.867</b>	

## Résultat 2017 et budget 2018 : charges

Impu- tations	Charges	budget 2017	2017	budget 2018
<b>61</b>	<b>Services et biens divers</b>	<b>270.950</b>	<b>229.971</b>	<b>267.870</b>
<b>610</b>	<b>Frais des immeubles</b>	<b>259.100</b>	<b>213.814</b>	<b>249.100</b>
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	50.000	49.949	51.000
610.001	Loyer du bureau	2.100	2.109	2.100
610.002	Charges du bureau	1.400	998	1.000
610.100	charges eau, gaz, électricité	0		
610.200	Entretien immeubles	120.000	77.058	156.000
610.201	Frais occupation Hap	0		
610.202	Frais occupation Huart Hamoir	3.000	5.201	0
610.203	Frais occupation Van Haelen	3.600	3.471	
610.204	Frais occupation Dekens		391	2.000
610.205	Frais occupation Godefroid DB		0	3.000
610.300	Assurances immeubles	29.000	27.632	29.000
610.400	Précomptes immobiliers	50.000	47.006	5.000
<b>612</b>	<b>frais de bureau : fournitures, photocop.</b>	<b>3.200</b>	<b>2.808</b>	<b>3.720</b>
612.100	Poste, téléphone, internet	1.200	526	1.000
612.200	Fournitures de bureau	200	75	200
612.300	Matériel et mobilier de bureau	200		200
612.400	Logiciels informatiques	600	618	620
612.500	Imprimés et photocopies	1.000	1.590	1.700
<b>613</b>	<b>Promotion, publicité</b>	<b>1.250</b>	<b>4.016</b>	<b>7.150</b>
613.100	Publications officielles	250	195	250
613.200	Événement, AG, inaugurations	1.000	1.039	1.000
613.210	fête pour les 30 ans			5.000
613.300	matériel publicitaire	0		
613.400	site WEB	0	2.783	300
<b>614</b>	<b>Cotisations, documents, formations</b>	<b>0</b>	<b>247</b>	<b>300</b>
614.100	cotisations	0	65	100
614.200	formations	0	182	200
614.300	documentation	0	0	
<b>615</b>	<b>Honoraires</b>	<b>3.200</b>	<b>4.851</b>	<b>3.200</b>
615.100	Honoraires architecte	0		
615.400	frais de consultance	0	1.705	
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.200	3.146	3.200
<b>616</b>	<b>autres frais généraux</b>	<b>4.200</b>	<b>4.234</b>	<b>4.400</b>
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks	200	20	200
616.300	Assurance diverses	4.000	4.214	4.200
<b>63</b>	<b>Amortissements</b>	<b>519.000</b>	<b>499.650</b>	<b>516.000</b>
630.100	Réd.de valeur des propriétés en usufruit	26.000	25.968	26.000
630.200	Amortissement des rénovations	493.000	473.682	490.000
<b>64</b>	<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>5.000</b>	<b>2.629</b>	<b>2.600</b>
640.000	Taxes	5.000	2.629	2.600
640.100	amendes	0		
<b>65</b>	<b>Charges financières</b>	<b>127.000</b>	<b>52.549</b>	<b>101.020</b>
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	40.000	74.218	50.000
650.030	Index sur prêts (provision)	80.000	5.851	50.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	7.000	-27.532	1.000
657.000	Frais bancaires	0	12	20
<b>66</b>	<b>Charges exeptionnelles</b>			
664.000	Autres charges exceptionnelles	0	0	0
<b>69</b>	<b>Transferts</b>	<b>5.000</b>	<b>116.363</b>	<b>38.450</b>
691.100	transfert à provision pour entretiens extraor	5.000	60.438	30.000
693.000	bénéfice de l'exercice		55.925	8.450
	<b>Total des charges</b>	<b>926.950</b>	<b>901.162</b>	<b>925.940</b>

## Résultat 2017 et budget 2018 : produits

Impu- tations	Produits	budget 2017	2017	budget 2018
<b>70</b>	<b>Chiffre d'affaire</b>	<b>681.100</b>	<b>681.867</b>	<b>723.000</b>
701.010	Mandats de gestion LpT	656.000	650.645	696.200
701.020	Rbt assurances ou charges	5.500	5.362	5.400
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	2.000	2.304	2.300
702.000	Loyer hors mandat de gestion LpT	11.000	11.343	11.300
702.020	Provision frais occupation Hamoir	3.000	5.655	0
702.030	Provision frais occupation Van Haelen	3.600	3.600	0
702.040	Provision occupation Dekens	0	1.750	3.000
702.050	provision occupation Godefroid	0		3.600
703.000	Charges remboursées	0	1.207	1.200
705.000	Autres ventes	0		
<b>73</b>	<b>Dons, legs et subsides</b>	<b>184.384</b>	<b>219.259</b>	<b>202.340</b>
<b>730</b>	<b>Participation des membres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>
730.100	cotisations	0	0	0
730.200	droit d'entrée événement 30 ans			1.500
<b>732-734</b>	<b>Dons et legs</b>	<b>20.000</b>	<b>51.306</b>	<b>30.500</b>
732.200	Dons directs à l'ASBL	0	490	500
732.210	Legs	0		
732.300	Recettes aquarelles	0		
	Recycle 2	0		
732.410	Dons de Fondation Nif	0	46.316	30.000
732.470	don Giv-Eur-Hope	0	4.500	
734.000	autres dons	20.000		
<b>736</b>	<b>Primes et subsides</b>	<b>164.384</b>	<b>167.954</b>	<b>170.340</b>
736.100	Primes énergie	0		
736.200	Reprise primes rénovation	164.234	160.084	167.000
736.210	Primes façades	0	7.578	
736.230	subside RBC pour 30 ans			3.000
736.250	ITSCM index s/participation reno Anethan	150	292	340
<b>74</b>	<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
741.110	fin de projet avant terme	0	0	0
<b>75</b>	<b>Produits financiers</b>	<b>400</b>	<b>36</b>	<b>100</b>
751.000	Produit des actifs circulants	400	36	100
<b>76</b>	<b>Produit exceptionnel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
764.000		0		
765.100				
<b>79</b>	<b>Prélèvements</b>	<b>61.066</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
790.000	Reprise bénéfice cumulé antérieur			
791.100	Prélèvement sur fonds affecté pour projets			
792.000	Prélèvement sur fonds associatifs			
793.000	perte de l'exercice	61.066		
	<b>Total des produits</b>	<b>926.950</b>	<b>901.162</b>	<b>925.440</b>

## Budget de trésorerie

TRESORERIE	Budget 2017	2017 réel	Budget 2018
<b>Disponible au 01/01</b>	<b>1.751.515</b>	<b>1.751.515</b>	<b>1.819.835</b>
<b>total chantiers et primes</b>	<b>-1.154.266</b>	<b>-882.924</b>	<b>-1.334.007</b>
chantiers engagés	-1.690.000	-1.274.893	-1.968.765
contribution propriétaire	220.000	253.000	200.427
Hap		173.334	0
Anethan		11.000	11.000
Huart Hamoir		26.666	53.334
Bruxelles		42.000	0
Lefevre		0	2.760
Quatre Vents		0	133.333
<b>primes rénovation/énergie/façades</b>	<b>315.734</b>		
<b>primes rénovation</b>		<b>127.656</b>	<b>301.532</b>
<b>primes énergie</b>		<b>11.313</b>	<b>108.483</b>
<b>primes façade</b>		<b>0</b>	<b>24.316</b>
<b>total subsides, prêts et dons</b>	<b>103.500</b>	<b>538.485</b>	<b>301.206</b>
dons	20.000	490	500
subsides	78.500	232.823	295.706
fondation NIF Anethan	34.900	34.900	
fondation NIF Rogier	43.600	42.916	
fondation NIF Huart Hamoir			47.000
Giv Eur-Hope		4.500	
fonds Generet		125.000	125.000
RBC be-exemplary		25.507	49.226
RBC-intergénération			50.000
RBC logement au-dessus de commerce			24.480
legs	5.000		5.000
prêts nouveaux	150.000	1.202.307	150.000
prêts remboursés	-150.000	-897.135	-150.000
<b>Total dépenses et recettes courante</b>	<b>365.400</b>	<b>375.377</b>	<b>357.630</b>
entretiens	-120.000	-77.058	-156.000
loyers et charges à payer	-53.500	-53.056	-51.000
assurances	-23.500	-27.632	-29.000
précomptes	-48.000	-47.006	-5.000
frais généraux	-12.000	-25.219	-21.870
impôts et taxes	-5.000	-2.629	-2.600
int et PM remboursés	-40.000	-74.218	-100.000
loyers et charges reçus	667.000	681.867	723.000
produit financier	400	328	100
<b>total reports bilan</b>	<b>3.038</b>	<b>37.382</b>	<b>-17.748</b>
fournisseurs (n) - fournisseurs (n-1)	3.038	3.225	-3.255
clients (n-1) - client (n)	14.653	14.493	-14.493
régularisation et corrections	-14.653	19.664	
<b>Disponible 31/12</b>	<b>1.069.187</b>	<b>1.819.835</b>	<b>1.126.916</b>

# Règles d'évaluation comptables

En accord avec le réviseur, une règle a été ajoutée au paragraphe 3B. Les autres règles n'ont pas été changées.

## 1. Valeur d'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles

### A. Valeur d'acquisition à titre onéreux

Les immobilisations sont portées à l'actif à leur coût d'acquisition.

Sauf exception décidée par le CA et justifiée dans l'annexe aux comptes annuels, font également partie du coût d'acquisition tous les frais nécessaires pour rendre le bien fonctionnel comme par exemple :

- - les frais d'installation et de mise en route (pour une machine ou un logiciel informatique),
- - les droits d'enregistrement et frais de notaire (pour achat ou location long terme d'un bien immobilier),
- - les frais d'architecte et TVA (pour une rénovation).

### B. Valeur d'acquisition à titre gratuit

Les immobilisations sont portées à l'actif à leur valeur de marché ou, à défaut, à leur valeur d'usage.

### C. Valeur d'un usufruit

La valeur de l'usufruit est égale à la valeur totale des revenus attendus du bien pendant la durée contractuelle de l'usufruit.

### D. Valeur d'un contrat à long terme

Les contrats de location qui lient l'association à long terme et les baux emphytéotiques ne sont pas valorisés au bilan.

## 2. Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

### A. Les immeubles et terrains

En vertu du principe de fonctionnalité constante, les immeubles et terrains ne sont pas amortis.

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

### B. Travaux de rénovation

Il s'agit ici des travaux de rénovation liés au bail à long terme d'un immeuble et effectués après la signature du contrat et avant la mise en location.

Ces travaux ainsi que les frais connexes (permis d'urbanisme, frais d'architecte et TVA) sont comptabilisés à l'actif et leur amortissement est :

- - de 5% par an (durant 20 ans) si l'immeuble concerné est en gestion pour 20 ans ou plus à dater de la mise en location des premiers logements ;
- - un pourcentage calculé sur la durée durant laquelle l'immeuble concerné est en gestion si cette durée est inférieure à 20 ans.

L'amortissement est linéaire et n'est compté la première année que pour les mois qui suivent la mise en location.



Si ces travaux font l'objet de subsides ou de primes, les montant de ces subsides ou primes sont inscrits au passif et amortis dans la même durée que les travaux qui leur correspondent.

Ces règles ayant été changées en 2016, les amortissements antérieurs à 2016 n'ont pas été modifiés.

Sauf exception pour des travaux exceptionnels et sur décision du CA, tous les travaux effectués après l'année de mise en location d'un immeuble rénové, sont considérés comme des entretiens et imputés sur l'exercice en cours. Les primes accordées après l'année de mise en location sont également imputées sur l'exercice en cours.

### **C. Le matériel, le mobilier, les machines**

Toute acquisition d'un montant inférieur ou égal à 3.000 € sera comptabilisée comme charge au cours de l'année de cette acquisition.

Au-delà de 3.000 €, un amortissement sera calculé sur :

- 3 ans pour le matériel informatique et les logiciels ;
- 5 ans pour les autres biens.

## **3. Dons, legs et subsides**

### **A. Dons ordinaires en espèces**

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

### **B. Dons et subsides extraordinaires**

- - Les dons en nature de valeur importante,
- - Les dons en numéraire qui dépassent 30.000 €,
- - Les legs (toutes taxes comprises),
- - Les dons expressément affectés au patrimoine par le donateur.

A partir de 2009, ces dons ne seront en principe plus faits à l'asbl RENOVASSISTANCE (RA) mais bien à la Fondation Pro Renovassistance (FPRA).

Cependant, si de tels apports sont faits à l'asbl, ils seront imputés en subside en capital pour projets futurs (152000). Ce subside en capital pourra être utilisé pour équilibrer des projets qui n'auraient pas pu être acceptés autrement car ils auraient été déficitaires.

## **4. Frais d'entretien**

### **A. Travaux d'entretien**

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

### **B. Remplacement de la provision pour entretien par un fonds pour entretien**

A partir de 2009, la provision pour entretien (compte 16) devient un fonds affecté pour entretien (compte 13).

#### ***Destination***

Ce fonds affecté est destinée à permettre à l'ASBL de faire face à un besoin imprévisible et important en matière d'entretien ou de la remise en état locatif d'un immeuble. Il ne s'agit donc pas des

entretiens prévisibles et normaux, comme les remplacements d'équipements (chaudières, cuisines) ou les remises en état suite à l'usage locatif normal ou à la vétusté.

### ***Montant***

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

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

La valeur de reconstruction d'un bien est fixée au produit de la surface brute par le chiffre de 1330 €/M2 à l'indice ABEX de fin 2014 (indice ABEX : 745). Elle est revue chaque année en fonction de la surface des biens en service et de l'évolution de l'indice ABEX.

### ***Utilisation***

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

### ***Reconstitution***

En cas d'utilisation du fonds affecté ou d'une partie de celui-ci, il sera prélevé dans les exercices qui suivent un montant de 0.3 % de la somme des valeurs de reconstruction jusqu'à retrouver un fonds affecté égal à 2 ans de frais d'entretiens prévus, soit 1,4 % de la somme des valeurs de reconstruction.

Le fonds affecté ne peut être augmenté ou reconstitué que dans la mesure où le bénéfice de l'exercice le permet.

## **5. Autres actifs et passifs**

Les actifs et passifs généralement quelconques sont portés au bilan pour leur valeur nominale.

# **Rapport du commissaire à l'assemblée générale**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE  
L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF  
« RENOVASSISTANCE »  
POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2017**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de votre association, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 28 avril 2015, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017. Nous avons débuté le contrôle légal des comptes annuels de l'ASBL « Rénovassistanc » antérieurement à l'année 2000.

**Rapport sur l'audit des comptes annuels**

***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'ASBL « Rénovassistanc » comprenant le bilan au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clôturé à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 2.232.866,06 et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice à affecter de € 118.362,72.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé 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). 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 de gestion 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 de gestion relatives aux comptes annuels**

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion 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 de gestion a l'intention de mettre l'association en liquidation ou de cesser ses activités ou si 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 lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

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 de gestion, de même que des informations fournies les concernant par celle dernière ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion 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 de gestion 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.

D

## Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

### **Responsabilités de l'organe de gestion**

L'organe de gestion est responsable du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ainsi que des statuts de l'association.

### **Responsabilités du commissaire**

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le respect de certaines dispositions de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### **Mentions relatives à l'indépendance**

Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de l'association au cours de notre mandat.

### **Autres mentions**

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Naninne, le 10 avril 2018.

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



**Olivier RONSMANS**  
Réviseur d'Entreprises

# **Rapport d'activité 2017**

## **de la Fondation Pro Renovassistance**

### **Conseil d'administration**

Celui-ci s'est réuni à quatre reprises en 2017 et sa composition n'a pas été modifiée, les mandats de 2 administrateurs délégués de l'asbl RENOVASSISTANCE ayant été renouvelés jusqu'en 2021 par l'AG de l'association en date du 27/04/2017. Le mandat de l'administrateur délégué a été renouvelé également jusqu'en 2021. Le mandat du réviseur a été prolongé jusqu'en 2019

### **Collecte de fonds**

En fin d'année, nous avons lancé une campagne de récolte de fonds particulière vu les besoins prévus. Comme les années précédentes, la lettre proposait au choix un don à la Fondation Pro Renovassistance ou un prêt à Renovassistance asbl.

Les dons récoltés cette année par la Fondation Pro Renovassistance se montent à 69.905 € et des nouveaux prêts à Renovassistance asbl ont été accordés pour 1.087.307 € (839.289 € ont été remboursés soit une augmentation nette de 248.017€).

Par ailleurs, RECYCLE2.BE a organisé un trajet à vélo « Bruxelles-Cannes » dans le cadre du Mipim de mars 2017. Une somme de 9.000 € a été versée à l'association bénéficiaire qui était la Fondation Pro Renovassistance.

La demande de renouvellement de l'agrégation pour l'obtention de l'attestation fiscale des dons de plus 40 €uros a été introduite en juin mais n'a pas encore reçu de réponse définitive malgré plusieurs contacts et courriers.

### **Contacts**

La Fondation pro Renovassistance a participé à l'Assemblée Générale de l'Association pour une Ethique dans les Récoltes de Fonds (AERF).

Lors de l'inauguration de la maison de la rue Louis Hap en présence de la Princesse Claire, notre Présidente d'honneur, la Fondation Pro Renovassistance et Renovassistance ont eu des contacts avec la Fédération des géomètres (UGEB). Ceux-ci ont proposé que Renovassistance et la Fondation Pro Renovassistance fassent une présentation dans les deux langues sur leur site ainsi qu'un lien. La fondation et l'asbl ont présenté leurs activités lors de l'UGEBDAY, journée de formation pour leurs membres. La CIBEX a été contactée pour une présentation analogue.

De nombreux contacts ont été pris avec le Fonds du logement en vue d'organiser en 2018 une rencontre en présence de la Princesse Claire pour informer celle-ci sur le fonctionnement du Fonds du logement, sa philosophie, le public cible, son évolution pour l'avenir et ses liens avec d'autres asbl.

### **Soutien d'initiatives en immobilier social**

Nous avons reçu des apports financiers de plusieurs fonds hébergés à la Fondation Roi Baudouin qui soutiennent ainsi notre création de logements à finalité sociale. L'achat d'un bien avec l'aide d'un fonds n'a malheureusement pu être conclu, mais le propriétaire a fait une promesse de don. Un contact dans ce sens a encore été programmé.

Un legs important a été accepté avec l'autorisation du ministère des finances.

La fondation s'est affiliée à la plateforme pour le droit au logement « Droit à un toit ».

## **Apports et travaux relatifs aux immeubles en propriété**

### **Chaussée de Bruxelles 64 à 1190 Forest**

L'immeuble a été isolé (toiture et façades). La fondation a participé financièrement aux travaux de rénovation pour un montant de 42.000 €.

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

L'immeuble a été acheté par la Fondation Pro Renovassistance le 23 octobre 2017. Celui-ci est inscrit au bilan pour sa valeur d'acquisition et sera évalué par l'expert après sa rénovation. Comme le font actuellement plusieurs propriétaires, la Fondation participera financièrement aux travaux de rénovation pour limiter à 27 ans la durée du bail emphytéotique qui la liera à l'asbl. L'immeuble a été cédé par bail emphytéotique à l'asbl à la même date pour que l'asbl le rénove.

L'immeuble Quatre-Vents vient s'ajouter aux 6 autres immeubles que la Fondation met en garantie des prêts consentis à l'asbl en remplacement de l'immeuble vendu antérieurement rue D. De Meersman 28.

### **Avenue D'itterbeek 175-177**

La commission de concertation ayant remis un avis négatif sur la demande de PU introduite par Renovassistance, le projet a été revu en ne rénovant que les bâtiments à l'avant. Cette modification de PU devrait être approuvée en 2018 ce qui permettrait de concrétiser enfin la promesse d'achat de ce bien que la fondation a faite en 2016.

## **Bilan et résultats**

Le réviseur a examiné nos comptes et le CA les a approuvés.

Afin de consolider les comptes entre l'asbl et la fondation, les valeurs d'usufruit qui se trouvent au bilan de l'asbl Renovassistance ont été intégrées (en négatif) au bilan de la Fondation, soit une réduction de 504.449 € au 01/01/2017)

En 2017, tous les immeubles inscrits au bilan de 2016 ont été réévalués par un expert immobilier (la société STADIM) indépendant. La valeur au bilan est passée de 1.610.000 € à 1.889.000 € soit une plus-value actée de 279.000 €.

- Le bilan de la Fondation sera ainsi réduit au total de 225.000 €.

La perte de 2017 (162.594 €) est essentiellement due aux opérations de réévaluation de l'actif.

Le conseil d'administration était composé en 2017 de 6 membres :

Jean-François Lehembre, *président*

Paul Defawe

Nicole Bivort, *secrétaire*

Michel Lemaire

Gabrielle Lefèvre

Ludovic Vandeputte

A noter que Ludovic Vandeputte a remis sa démission en 2018 pour raisons de santé (voir page 27)