



RENOVASSISTANCE ASBL



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

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

Table des matières

TABLE DES MATIÈRES	1
MOT DU PRÉSIDENT	2
WOORDJE VAN DE VOORZITTER	3
MERCI BERNARD	4
PAS D'INAUGURATION POUR LES 3 PROJETS LOUÉS EN 2021.	6
MAINTIEN DU DÉLAI À L'ÉTÉ 2022 POUR 3 IMMEUBLES	9
DÉFI DE TAILLE POUR 2023 : 6 CHANTIERS À BOUCLER	12
NOS IMMEUBLES SE COUVRENT DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES	17
RÉSULTATS DE NOTRE PROSPECTION EN 2021	18
GESTION LOCATIVE CONFIEE À «LOGEMENT POUR TOUS»	20
COMPTES ANNUELS	24
RELATIONS EXTÉRIEURES	29
QUESTIONS INSTITUTIONNELLES	32
LISTE DES ANNEXES	35
LOGEMENTS RÉALISÉS AU 31/12/2021	36
LOGEMENTS EN PROJET AU 31/12/2021	37
DESCRIPTION DES IMMEUBLES RÉNOVÉS DEPUIS LA CONSTITUTION DE L'ASBL	37
CARACTÉRISTIQUES CHIFFRÉES DES PROJETS RÉALISÉS ET EN COURS	40
RENOVASSISTANCE - BILAN 2021 : ACTIF	42
RENOVASSISTANCE - BILAN 2021 : PASSIF	43
RENOVASSISTANCE - RÉSULTAT 2021 ET BUDGET 2022 : CHARGES	44
RENOVASSISTANCE - RÉSULTAT 2021 ET BUDGET 2022 : PRODUITS	45
RÈGLES D'ÉVALUATION COMPTABLE	46
RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	49
RAPPORT 2021 DE LA Fondation PRO RENOVASSISTANCE	52
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - BILAN 2021 : ACTIF	58
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - BILAN 2021 : PASSIF	59
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - RÉSULTAT 2021 : CHARGES	60
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - RÉSULTAT 2021 : PRODUITS	61

Mot du président

2021... Une année difficile !

Covid, inondations, réchauffement climatique, inflation, emballement du prix des matériaux et de l'énergie, crise migratoire...

Difficile de maintenir le cap, de respecter les plannings financiers et les délais de réalisation de nos projets.

Difficile pour nos locataires de faire face à l'augmentation de leur facture énergétique, puis à l'augmentation de leur loyer indexé.

Difficile d'accéder à un logement décent, pour tant de familles très mal logées, stagnant sur des listes d'attente qui s'allongent.

Difficile pour les migrants de trouver un logement et un peu de réconfort.

En 2021, les quarantaines dans les équipes de nos entrepreneurs et les problèmes énormes de livraison de matériaux ont fortement retardé l'avancement de nos chantiers.

Parallèlement, nous avons aussi connu un allongement important du délai de traitement administratif de nos dossiers : parfois ceux du permis d'urbanisme mais bien souvent aussi ceux de l'obtention de la promesse de prime à la rénovation sans laquelle un chantier ne peut démarrer. C'est donc avec soulagement que nous accueillons en 2022 le nouveau système Renolution mis en place par la région bruxelloise : il y aura désormais un guichet unique de toutes les primes qui devront être demandées après le chantier.

Ces retards et l'augmentation générale des prix nous ont touchés financièrement à 2 niveaux : d'une part, les mises en location plus tardives diminuent la durée de perception des loyers et, d'autre part, nos plans financiers sont de plus en plus dépassés car ils ont été calculés avec des prix datant d'au moins 2 ans avant la réception des devis des entreprises.

Mais ce ne fut pas une raison pour baisser les bras, alors... on s'est retroussé les manches, et on a fait ce qu'on pouvait, en gardant le moral.

On a revu nos budgets, on a grapillé là où c'était possible.

On équipe maintenant la plupart de nos logements de panneaux photovoltaïques installés par un tiers investisseur, afin d'adoucir les factures d'électricité de nos locataires.

On trouve des nouveaux projets, on met des nouvelles rénovations en chantier.

Et dans les maisons en attente de rénovation, on accueille des migrants quand c'est possible.

Mais plus que jamais, on a besoin de votre soutien pour relever tous les défis qui s'annoncent.

Philippe Cuylits,
Président



Woordje van de voorzitter

2021... Een moeilijk jaar !

Covid, overstromingen, opwarming van de aarde, inflatie, op hol geslagen prijzen voor materialen en Energie, migratiecrisis...

Moeilijk om onze koers te blijven aanhouden, de financiële planningen en de deadlines voor de realisatie van onze projecten in toom te houden.

Het is voor onze huurders lastig om hun stijgende energierekening, en hun geïndexeerde huur, op te vangen.

Het is steeds moeilijker om toegang te krijgen tot fatsoenlijke huisvesting voor ettelijke zeer slecht gehuisveste gezinnen, die op groeiende wachtlijsten staan.

Moeilijk voor migranten om aan een onderdak en een beetje comfort te geraken.

In 2021 hebben de quarantaines bij de teams van onze aannemers en de enorme leveringsproblemen van materialen de vooruitgang van onze werven duidelijk belemmerd.

Tegelijkertijd maken we ook een ernstige verlenging van de administratieve verwerkingstijd mee van onze dossiers: die van de stedenbouwkundige vergunning maar heel vaak ook die voor het binnenhalen van de onmisbare premiebelofte, wil men een renovatie starten. Het is dan ook met opluchting dat we in 2022 het nieuwe Renolution-systeem van het Brussels Gewest verwelkomen: er zal nu een enkel loket zijn voor alle premies, die pas nadat het werk is voltooid, aangevraagd moeten worden.

Deze vertragingen en de algemene prijsstijgingen hebben ons op twee niveaus financieel geraakt: enerzijds verkorten de latere verhuringen de duur van de huurincasso en anderzijds worden onze financiële plannen steeds meer overschreden; ze werden immers berekend met prijzen die dateren van minstens 2 jaar vóór ontvangst van de offertes.

Maar dat was geen reden om te staken, dus... We stroopten onze mouwen op en deden wat we konden, zonder de moed te verliezen.

We hebben onze budgetten onder de loep genomen, waar mogelijk bijeen geschraapt.

De meeste van onze woningen krijgen fotovoltaïsche panelen geïnstalleerd door een externe investeerder, om de elektriciteitsrekeningen van onze huurders te verlagen.

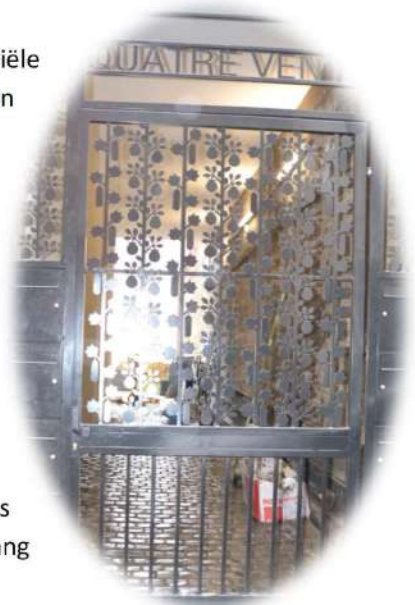
We blijven zoeken naar nieuwe projecten, we zetten nieuwe renovaties in de steigers.

En in de huizen die op hun renovatiebeurt wachten, verwelkomen we migranten waar mogelijk.

Maar meer dan ooit hebben we uw steun nodig om al deze uitdagingen het hoofd te bieden.

Philippe Cuylits,

Voorzitter



Merci Bernard

Plusieurs sentiments se bousculent dans nos têtes ce jour de février 2022 où tu nous annonces, Bernard, par un petit mail tout en discrétion comme d'habitude, que tu vas mettre fin à tes mandats d'administrateur au sein de RENOVASSISTANCE (RA), de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (FPRA) et de «Logement Pour Tous »(LpT).

Tristesse tout d'abord : celle de se sentir orphelin de celui qui a tant donné.

Fondateur en 1988 et administrateur depuis 34 ans de RENOVASSISTANCE, tu en fus pendant 10 ans le premier président et tu lui insufflas sans relâche tes idées généreuses d'engagement social et de fonctionnement collégial.

Pour toi, à l'image de notre logo RENOVASSISTANCE où les maisons sont en forme de personnages, c'est l'assistance qui doit guider la rénovation en mettant toujours l'humain à la première place. Tu nous as souvent rappelé l'importance de ceux qui vivent dans nos maisons. De même, avec nos partenaires techniques et financiers, tu estimais la confiance mutuelle et le respect des personnes tout aussi importants que celui des contrats et procédures.

Faire grandir notre association a été un de tes principaux objectifs - largement atteint – en faisant travailler chacun au mieux de ses compétences et en symbiose avec tous. Attachant peu d'importance aux titres, jamais tu n'imposais ou disposais, toujours tu proposais. D'un débat animé, tu arrivais à conclure sur une proposition finale avec l'adhésion de tous et dans une vision à plus long terme.



*2008 : les 20 ans à l'hôtel de ville de Bruxelles : vice-président aux côtés de Paul Defawe, le 3^{ème} président
2012 : visite royale. Poursuite d'une relation déjà initiée par le Roi Baudouin qui avait visité un de nos chantiers.*

Gratitude et admiration ensuite pour l'œuvre réalisée.

Animateur et président infatigable de notre association, tu faisais en même temps grandir l'entreprise Eau-Courant que tu venais de créer sous forme de coopérative pour partager ton expérience et former des professionnels. Ce même esprit t'animait déjà quand tu es allé au Rwanda passer les dix premières années de ta carrière d'ingénieur civil en coopérant au développement du réseau électrique de ce pays resté cher à ton cœur.

Comme si ces deux activités ne t'occupaient pas déjà à temps plein, tu as tissé un incroyable réseau de relations avec tous ceux qui s'intéressent au logement des plus démunis et on ne compte pas le nombre d'associations qui t'ont demandé de rejoindre leur conseil d'administration. Cette ouverture se reflète toujours dans nos réunions mensuelles et nos rapports annuels où nous prenons le temps de faire le point de nos actions et interactions avec le tissu associatif.

Mais tu savais aussi mettre tes mains dans le cambouis de nos finances et de notre informatique :

- tu arrivais à projeter notre trésorerie sur 4 ans, nous encourageant à prendre des projets aussi ambitieux qu'Itterbeek, Quatre-Vents ou Brand Whitlock ;
- tu traduais pour les non-initiés la prose bilantaire de notre réviseur qui nous félicitait toujours pour la perfection de nos comptes et de leur gestion ;
- comme administrateur-délégué, tu t'occupais de tous les actes officiels : gestions des comptes bancaires, convocations aux assemblées, publications ...
- féru de programmation, tu as construit notre plate-forme informatique et son réseau, mis en place et géré nos fichiers ou encore assuré la finalisation et la publication des rapports annuels.



*A notre 25^{ème} anniversaire en 2013 : - avec Robert De Bauw - qui fut le 2^{ème} président de RENOVASSISTANCE - et son épouse.
- avec ton épouse Solange et Gervais, comptable de la sclr Eau-Courant, que tu as recruté à l'époque.*

Sérénité enfin en voyant que tu as si bien préparé ta succession.

Quand tu nous as annoncé il y a 2-3 ans que tu comptais à terme passer la main, tu as cherché des personnes d'expérience pour te succéder et il en fallait au moins deux ! C'est ainsi que tu as d'abord formé Pierre Joosten à la tenue journalière des comptes, puis Françoise Louveaux que tu as proposée, l'année dernière, comme administratrice déléguée et enfin Yen Nguyen, comptable de profession, qui a repris la comptabilité et la trésorerie et dont la candidature comme administratrice est proposée à l'AG de cette année. Tu restes toujours disponible pour répondre à leurs questions et partager ta connaissance encyclopédique du vécu de notre association.

Nous savons que cette décision de retrait a été très dure pour toi et que tu ne l'as prise que parce que tu veux te consacrer maintenant à une mission encore plus importante : celle d'entourer et de prendre soin de Solange car toute ton action chez nous comme ailleurs, a puisé sa force dans votre amour.

Bernard, chacun d'entre nous mais aussi tous ensemble, te redisons un infini MERCI pour le privilège et la joie d'avoir travaillé à tes côtés : tu seras toujours notre président DONNEUR !



*2018 à la fête des 30 ans, remerciement à Paul Defawe qui termine son mandat de 3^{ème} président.
Avec la Princesse Claire, présidente d'honneur de la Fondation et Philippe Cuyllits, nouveau et 4^{ème} président.*

Pas d'inauguration pour les 3 projets loués en 2021

RENOVASSISTANCE a toujours attaché beaucoup d'importance aux inaugurations qui ont lieu juste avant l'entrée des locataires. C'est l'occasion de remercier tous les intervenants (propriétaire, locataires, architecte, entrepreneur, Agence Immobilière Sociale ...) et de montrer la concrétisation d'un projet aux prêteurs ainsi qu'aux asbl et décideurs politiques œuvrant dans le même esprit que l'association. Cet événement est souvent un terreau fertile à l'éclosion de futurs projets. Espérant que l'accalmie sur le front sanitaire se maintiendrait, nous avons même planifié en septembre 2021 la visite des 2 immeubles acquis par la Fondation. Finalement, ce ne sera qu'en avril 2022, lors de notre assemblée générale, que nous pourrons faire découvrir le projet emblématique de la rue des Quatre-Vents.

Rue Dieudonné Lefèvre 47 à Laeken

« *Un toit pour la vie, ou comment conjurer quarante années d'oubli.* »



C'est le titre de l'interview du propriétaire publié sur notre site Internet. Alors que bon nombre de personnes qui n'ont pas les moyens de rénover un bien auquel elles sont attachées se résignent à le vendre, la démarche, hélas peu fréquente, de ce propriétaire méritait d'être citée. Il tenait à garder ce bien car il y avait vécu avec ses parents mais son inoccupation en avait fait la cible de pillages.

Cette jolie maison mitoyenne **de 4 chambres** avec jardin est un type de bien très demandé par les familles nombreuses. L'ayant visitée fin 2016, nous l'avons louée en bail de rénovation pour 24 ans mais le permis d'urbanisme nécessaire à sa rénovation n'est arrivé qu'en février 2019. Le chantier a débuté un an plus tard car la promesse de prime ainsi que l'autorisation d'occupation de la

voirie se sont fait attendre. Les locataires sont entrés le **1er mars 2021**.

Coût total de la rénovation : 292.200 €. (*incluant : acte, enregistrement, architecte, techniques spéciales (énergie, stabilité, sécurité...), travaux y compris les abords extérieurs, les imprévus et les aléas de chantier, TVA, dossiers auprès des administrations. Pour les chantiers en cours ou programmés, les postes estimés dans nos plans financiers sont remplacés par les devis ou par les dépenses réelles au fur et à mesure de l'avancement du projet.*)



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

Cette acquisition de la Fondation est devenue un habitat intergénérationnel exemplaire et ouvert sur son quartier.



Ce projet est né d'un appel d'offres lancé en février 2015 par la commune propriétaire, pour la vente de 2 maisons mitoyennes à rénover et à convertir en logements. Nous avons été désignés en août.

Le rez-de-chaussée se partage entre **un studio** et **un logement de 1 chambre** facilement accessible, réservé à un couple ou à une personne âgée. Les étages accueillent quatre familles dans **deux appartements de 2 chambres et deux de 4 chambres**. Enfin, **une salle communautaire et un jardin collectif** sont mis à la disposition

des habitants de l'immeuble et du quartier.

Le démarrage du projet a été bloqué jusqu'à ce que Bruxelles Environnement écarte tout risque de pollution potentielle du sol. En octobre 2017, seront signés l'acte de vente à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE et le bail emphytéotique de 27 ans entre cette dernière et notre asbl. En novembre 2017, arrive le permis demandé 12 mois auparavant.

Au cours de cette rénovation lourde, nous avons accumulé les mauvaises surprises (amiante, 2 foyers de mэрule, charpente à renforcer) et les dépassements budgétaires (portail d'entrée cochère, mezzanine au 3^{ème} étage, élévateur pour personne à mobilité réduite) occasionnant d'importants retards dans le planning.

La crise sanitaire les fera encore exploser et pour finir, l'entrée des occupants, reportée de plus de 8 mois, n'a eu lieu qu'en **février 2021**

Coût total: **1.352.000 €**.



Une salle de bain



L'élévateur



La façade arrière



Un séjour

Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

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



Cette propriété de la commune d'Anderlecht, complètement à l'abandon et vouée à la démolition, se composait d'une maison en ruine à front de rue et d'un bâtiment semi-industriel sur 4 niveaux à l'arrière. L'ayant visitée en novembre 2014, la Fondation PRO RENOVASSISTANCE a fait une offre d'achat approuvée par le conseil communal et entérinée en mai 2015 par la Région. Comme le terrain figurait à l'inventaire des sols potentiellement pollués, la commune a dû charger une firme spécialisée de contrôler l'absence de pollution, ce qui a duré près d'un an. Introduite en avril 2016, la demande de permis d'urbanisme a dû être complétée à 2 reprises. Après de longues tractations avec la commune, nous avons décidé de démolir la maison effondrée à front de rue dont les plans initiaux prévoyaient la rénovation en maison unifamiliale de 5

chambres.

Nous avons aussi revu l'aménagement du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, en y créant **un appartement d'une chambre pour une personne à mobilité réduite** mais en conservant **les appartements de 2 chambres à chacun des 3 étages.**

Le permis ayant été finalement délivré en mars 2018, l'acte de vente et le bail de rénovation ont été signés en novembre, la Fondation participant substantiellement au coût des travaux.

L'entrepreneur a été désigné fin 2018 et les travaux ont commencé en avril 2019. Comme à Quatre-Vents, ce chantier a connu d'importants retards : 2 mois pour des problèmes de santé de l'entrepreneur et 4 mois pour le Covid qui va paralyser puis ralentir le chantier. Finalement, **l'occupation, décalée de 6 mois, a pu avoir lieu en mars 2021.**



Coût total : 845.955

Maintien du délai à l'été 2022 pour 3 immeubles

Un premier bien de qualité pour commencer un partenariat avec la commune

Avenue Dailly 134 à Schaerbeek



Notre offre de rénovation de mai 2015 qui ciblait 3 biens communaux visités en mars 2015, était restée sans suite pour celui-ci. En effet, la réduction du revenu locatif par le maintien d'un secrétariat paroissial au rez-de-chaussée nous obligeait à demander une participation dans le coût des travaux pour qu'ils puissent être amortis en 30 ans. En décembre 2017, la commune nous relançait dans le cadre d'un appel d'offres prévoyant le départ des occupants et en mars 2018, elle acceptait notre nouvelle proposition d'un bail de 34 ans sans participation qui fut signé fin septembre.

Dans cette belle maison bourgeoise des années 1900 offrant un agréable jardin, nous aménageons **trois logements : deux appartements de 2 chambres** au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et **un appartement de 3 chambres** aux 2^{ème} et 3^{ème}. Le permis d'urbanisme notifié en janvier 2020 nous a imposé de garder l'aspect d'origine pour les nouveaux châssis en façade.

Quatre entreprises ont répondu à notre appel d'offres et le contrat d'entreprise a été signé en décembre 2020. L'accord sur la prime à la rénovation est arrivé seulement en mars 2021 et le chantier a commencé en avril. Comme souvent, nous avons pu héberger « notre » groupe d'Afghans pendant la longue période s'écoulant entre l'acte et le chantier. Jusqu'à présent, le chantier s'est déroulé sans problème si ce n'est quelques semaines d'arrêt dues au Covid et des retard dans les approvisionnements.

L'entrée des locataires est reportée en **juin 2022**.

Coût total estimé : 652.313 €.



.. suivi d'un deuxième déjà fortement endommagé par une tentative de rénovation

Rue Josaphat 312 à Schaerbeek

Ce deuxième immeuble des trois propriétés communales évoquées ci-dessus, cumulait plusieurs handicaps : étroitesse, mauvais état et début de rénovation catastrophique. Notre échange de courriers de mai 2015 soulignait la nécessité de démolir quelques planchers et cloisons pour redistribuer correctement les volumes. Nous trouvions également nécessaire de demander une pré-étude à un architecte afin de définir et budgéter un programme d'aménagement qui respecterait autant les prescriptions des Agences Immobilières Sociales (AIS) que celles de l'Urbanisme et des pompiers, toutes instances à consulter au préalable.



Fin 2016, la commune lance un appel à projet pour un bail de rénovation avec une gestion par AIS mais notre proposition initiale ne pouvait pas répondre à leur cahier de charges. Après discussions pour concilier les points de vue, nous avons proposé en juin 2017

un bail de 40 ans avec une participation financière de 70.000 € si 2 logements seulement étaient autorisés mais nulle pour 3 logements. En octobre, le collège marquait son accord de principe et nous avons alors pu demander la pré-étude à un architecte. Celui-ci a conclu à la possibilité d'aménager 3 logements : **un appartement duplex de 2 chambres** au demi sous-sol et bel-étage, **un studio** au 1^{er} étage et **un second duplex de 2 chambres** aux 2^{ème} et 3^{ème} étages.

Recalculant notre budget au plus serré, entre autres grâce à la suppression du précompte immobilier, nous avons annoncé en février 2018 une réduction de la durée à 35 ans, sans participation financière, mais sous réserve de l'acceptation définitive de cet aménagement par l'urbanisme. Un mois plus tard, le collège échevinal puis le conseil communal acceptait notre proposition et le bail de rénovation fut signé en septembre avec celui de l'avenue Dailly. Des travaux de sécurisation et d'évacuation des déchets ont alors été immédiatement réalisés.

Après avoir finalisé les plans de la pré-étude en plans définitifs, nous avons introduit la demande de permis d'urbanisme qui, pour une fois, a franchi toutes les étapes sans problèmes avec un avis unanimement positif de la commission de concertation en

octobre 2019. C'est donc un permis sans conditions qui nous a été notifié en janvier 2020. L'entreprise soumissionnaire fut désignée en juillet mais il faudra 6 mois pour recevoir en mars 2021 la promesse de prime à la rénovation sans laquelle le chantier ne peut pas commencer ! Nous ne sommes pourtant pas au bout de nos peines : l'enlèvement des débris du jardin est plus important que prévu, les mitoyens doivent être étançonnés lors de la démolition de la façade arrière, le niveau des égouts à rue est trop haut, les fondations se remplissent continuellement d'eau tellement le terrain est humide. Le tout cumulé avec les quarantaines du personnel . La fin de chantier est prévue au mieux pour **mai 2022**.



Coût total estimé : **587.400 €**.

Rue Bonaventure 61 à Jette

14 mois pour obtenir le permis de ce 9^{ème} bien acquis par la Fondation

La Fondation a eu l'occasion d'acheter ce bien à moitié prix à l'asbl en voie de dissolution « La Thebaïde » à condition d'y maintenir une occupation sociale pendant 30 ans. Ce projet s'est bouclé en un éclair : notre offre d'achat faite une semaine après notre visite de janvier 2018, a été acceptée par le propriétaire un mois plus tard. En novembre, trois actes notariés étaient signés : l'achat, le bail de rénovation habituel de 30 ans entre la Fondation et l'asbl, et un prêt de 150.000 € accordé par la Fondation Celina Ramos sur 10 ans, renouvelable.

Pour cette grande maison mitoyenne de 1923 dans le quartier de Dieleghem à Jette et disposant d'un jardin, nous avons introduit une demande de permis pour **un duplex de 3 chambres** aux rez de chaussée et 1^{er}, **un appartement d'une chambre** au 2^{ème} étage, et **un duplex de 2 chambres** aux 3^{ème} et combles. En mars 2019, notre dossier était considéré comme complet mais en



juin, nous recevons un avis défavorable de la commune et de la région. Nous avons alors réintroduit des plans modificatifs avec une chambre en moins au rez-de-chaussée, un repositionnement de l'escalier et un studio plutôt qu'un appartement d'1 chambre au 2^{ème} étage. Arrive en octobre 2019 un avis favorable mais assorti de 3 nouvelles conditions relatives à la façade et à l'aménagement intérieur, nous obligeant à modifier encore une fois les plans. Ce ne sera que mi janvier 2020 que nous recevrons enfin le permis.

Nous avons eu beaucoup de difficultés à rassembler les offres d'au moins 3 entrepreneurs, le Covid et les congés d'été les ayant mis à l'arrêt, de nombreuses semaines. Ce n'est que fin octobre que nous avons pu désigner l'entrepreneur. Par contre, ce fut une heureuse surprise que de recevoir la promesse de prime en 2 mois seulement !



A l'ouverture du chantier en mai 2021, nous constatons, en retirant les faux plafonds, que les planchers existants sont trop faibles et qu'il faut dédoubler les gîtes. A l'automne, pendant 2 mois, l'accès à la maison et la livraison des matériaux furent très difficiles, la rue étant fermée pour travaux.

Fin de chantier prévue pour **juin 2022**.

Coût total estimé : **508.700 €**.

Défi de taille pour 2023 : 6 chantiers à boucler

Avenue Georges Eekhoud 48 à Schaerbeek

Quatrième projet avec la même propriétaire

Six mois séparent notre visite en novembre 2018 et la signature en avril 2019 d'un bail de rénovation réduit à 22 ans grâce à la participation financière de la propriétaire. C'est donc un projet qui démarre en force car cette dame nous connaît bien et nous a déjà confié en 2013 la maison jumelle au numéro 46.

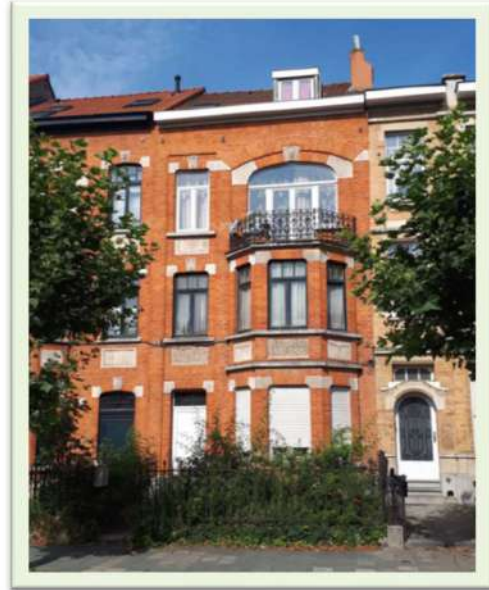
Nous reprenons donc l'architecte qui avait déjà mené cette rénovation et conservons la division actuelle en 3 logements : **deux appartements d'une chambre et aux 3^{ème} étage et combles, un duplex de 3 chambres**. Leur rénovation les mettra aux normes actuelles de confort, d'énergie et de protection incendie. En plus, il faudra démolir et reconstruire toute l'aile arrière qui présente des problèmes de stabilité.

L'avant-projet a nécessité de multiples remaniements, entre autres pour optimiser l'aménagement du duplex



et repenser l'éclairage des pièces de l'annexe arrière en tenant compte de la proximité des maisons voisines.

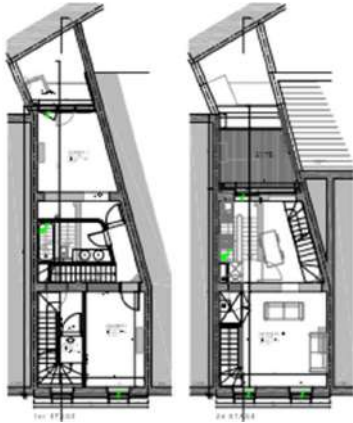
Le permis demandé en novembre 2019 nous a été notifié en septembre 2020. Le cahier des charges a été envoyé à 4 entrepreneurs et lors du choix en février 2021, nous avons élargi notre panel d'entreprises et choisi un nouveau soumissionnaire. Nous avons fait également une première expérience de recyclage avec les Compagnons Dépanneurs qui ont pu récupérer les douches, robinets, chauffe-eau et convecteurs. Mais en novembre, quand arrive la promesse de prime, nous découvrons que la maison est squattée et que les occupants qui refusent de partir, ne peuvent être expulsés que par un huissier sur décision de justice de paix. Nous obtiendrons le jugement fin janvier 2022 mais l'huissier ne confirmera son intervention que pour fin mars.



Coût total estimé : 453.484 €.

Chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek

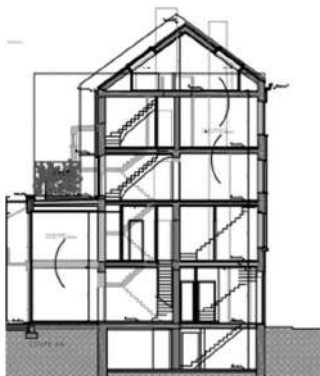
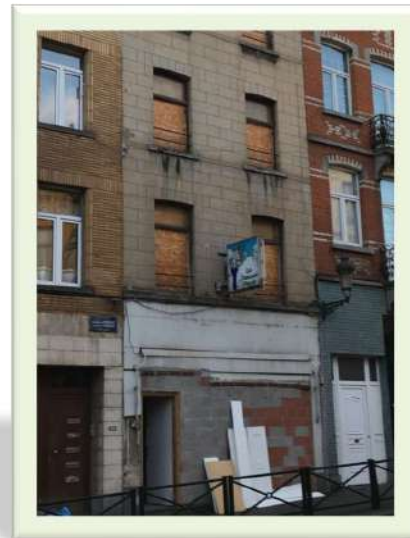
Délais et budget largement dépassés pour un bien difficile



En mai 2016, nous avons été approchés par la régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale pour la rénovation de cette petite maison très étroite, érigée sur une parcelle triangulaire et très dégradée après une occupation par des squatteurs. Une pré-étude par un architecte a donc été nécessaire pour mieux cerner les coûts et confirmer la possibilité d'y réaliser **2 logements de 2 chambres**. Après de longues négociations, un bail de rénovation de 40 ans a été signé en mai 2019.

Pour effectuer les relevés de mesures préparatoires aux plans, il a fallu percer le mur qui condamnait l'accès et poser une porte provisoire.

Ensuite, comme pour l'avenue Eekhoud, la crise sanitaire a rallongé de 3 mois le délai d'obtention du permis d'urbanisme : demandé fin mars 2020, il a été accordé début février 2021 mais imposait de convenir d'une cession d'une servitude avec les propriétaires voisins. Nouveau retard : débordé, l'architecte ne peut clôturer le cahier de charges que mi-juillet auquel ne répondra qu'une seule entreprise !



La comparaison du devis de l'entrepreneur de novembre 2021 avec notre plan financier de mars 2018 se solde par un dépassement bien au-delà des 50 %. Comme souvent, la rénovation s'apparente à une loterie car il est impossible de prévoir dans la négociation préalable à l'acte toutes les surprises et tous les remaniements à venir. Ici, c'est en février 2020 que les plans devront être profondément revus : suppression de l'ancienne cage d'escalier, isolation en façade, terrasse au 2^{ème}, local vélo. A cela s'ajoute encore l'augmentation importante du coût des matériaux qui ne fait que commencer. Les travaux devraient débuter en mars 2022 .

Coût total estimé : **518.735 €**

Partenariat exceptionnel de 50 ans avec la S.T.I.B. pour 3 immeubles

Tout avait bien commencé mais aucun chantier n'a encore démarré

Via l' AIS « Logement Pour Tous », nous sommes entrés en contact avec la S.T.I.B. qui souhaitait réhabiliter d'anciennes maisons de fonction situées à front de rue de ses sites industriels. Dans le cadre de son engagement sociétal, elle a privilégié une gestion à très long terme par des Agences Immobilières Sociales en contrepartie d'un canon très modique. Fin décembre 2018, nous leur avons fait une offre pour les 3 maisons ci-dessous, visitées en novembre et la société a confirmé son accord en mai 2019. Avant que celui-ci ne puisse être formalisé devant notaire, il a fallu signifier au cadastre une division des parcelles pour séparer les sous-stations électriques des habitations avec les servitudes qui en découlent. Les 3 baux emphytéotiques d'une durée de 50 ans ont été signés à Noël 2019. En mai et juin 2020, toutes les demandes de permis d'urbanisme étaient introduites et à partir de là, chaque projet va tracer son propre chemin.

Rue Jean André De Mot 15 à Etterbeek

En novembre 2020, soit en 6 mois incluant les vacances, nous obtenons le permis pour **3 logements : un duplex de 3 chambres** au 1^{er} étage en utilisant la pièce arrière du rez-de-chaussée comme troisième chambre, un **appartement de 2 chambres** au 2^{ème} et un **de 1 chambre** au 3^{ème}, ce dernier avec un rehaussement partiel d'un versant de la toiture. Le local d'entrée suffisamment vaste servira également de **rangement pour des vélos**. En février 2021, l'appel d'offres est lancé et après avoir comparé 4 devis, nous désignons l'entreprise en avril à un coût proche de notre plan financier d'octobre

2019. En juin, nous déposons le dossier de l'indispensable demande de prime à la rénovation, déclaré incomplet en août. Après de nombreuses relances, Urban Brussels annonce en novembre que le dossier est débloqué mais en janvier, il n'y a toujours aucune notification officielle. Nous décidons alors de passer au nouveau système de primes a posteriori et donnons le feu vert à l'entrepreneur.



Coût total estimé: **524.700 €**.

Rue d'Anethan 42-44 à Schaerbeek

Ce logement de fonction sera divisé en **deux appartements** : celui du 2^{ème} étage offrira **1 chambre** et celui du 1^{er} profitera de la partie arrière du garage pour s'adjoindre **une seconde chambre**. La porte de garage de droite donnera accès à un **local commun pour les vélos**.

Comme pour De Mot, nous obtenons le permis début décembre 2020 mais il faudra 6 mois pour que



l'architecte

finalise le cahier

des charges. Il sera envoyé à 5 sociétés dont 2 contactées pour la première fois sans succès car leurs devis sont 20% au-dessus de celui de l'entrepreneur désigné en novembre 2021. Dans le même mois, le dossier de prime est déposé encore dans l'ancienne procédure mais nous est renvoyé avec un accusé de réception de dossier incomplet car il manque encore des plans, des photos et des documents cadastraux.



Coût total estimé : **406.000 €**.

Rue de la Mutualité 55-57 à Forest



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

Sans l'attendre, nous avons déjà interrogé 5 entreprises en avril et le choix est fait en août dans le respect de notre plan financier. Mi-octobre, la demande de prime est introduite et ici également, il est décidé de ne plus attendre et de passer au nouveau système de primes Renolution instauré en janvier 2022.



Coût total estimé : **257.000 €**.

Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert

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

En novembre 2019, un administrateur de la Fondation signale que la commune va vendre un hôtel de maître transformé en bureaux. Nous avons immédiatement pensé que ce bien correspondrait aux objectifs du **Fonds Generet** hébergé à la Fondation Roi Baudouin, qui souhaitait financer l'achat d'un immeuble de caractère pour y loger des personnes âgées disposant d'une trop petite pension pour pouvoir se loger décemment sur le marché libre. Le fonds a donc financé entièrement cette acquisition et, grâce à ce don considérable, la Fondation a présenté fin 2019 une offre acceptée par la commune. La crise sanitaire et les congés d'été postposeront de 9 mois les actes d'achat et de bail à rénovation par lequel la Fondation nous cède les loyers pendant 30 ans, en échange d'une rénovation en profondeur.

En fin de compte, nous créerons **5 studios** sur 3 niveaux destinés à des seniors autonomes et désireux de partager des services ou des activités. Aux sous-sol et rez-de-chaussée, sont prévus des locaux collectifs suivant un mode de gestion encore à préciser. Un duplex sera aménagé au dernier étage et dans les combles. N'oublions pas le **grand jardin en intérieur d'îlot** accessible par une cour anglaise ainsi qu'un plus petit jardin réaménagé à rue. Tout cela favorisera au maximum la vie commune de ces logements. Comme ces studios ne sont pas traversants, nous devons ajouter une **seconde colonne d'escaliers** en façade arrière et compte tenu du profil des occupants, un **ascenseur** devra s'intégrer dans le cœur de l'immeuble. Enfin, une attention particulière sera portée à la **préservation de la façade** : elle sera nettoyée et ses différents ornements témoins du style beaux-arts seront conservés. Les châssis seront remplacés à l'identique et l'imposante porte cochère restaurée et repeinte.



En juillet 2020, nous avons déposé la demande de permis d'urbanisme au terme d'échanges très positifs facilités par un reportage vidéo permettant une visite virtuelle détaillée de l'immeuble. La commission de concertation réunie fin décembre, a remis un avis favorable et le permis a suivi en mars 2021. Deux entreprises seulement ont répondu à l'appel d'offres envoyé en juillet. À ce stade, nous avons eu un excellent contact avec une nouvelle asbl qui aurait pu prendre en charge l'animation de la communauté des occupants. Elle avait émis le souhait de modifier l'aménagement du dernier étage et nous pensions donc déposer une demande de permis complémentaire à cette fin. Cette collaboration n'a malheureusement pas pu aboutir. C'est en janvier 2022 que nous avons finalisé le choix de l'entreprise. Comme celle-ci a déjà plusieurs autres chantiers en cours pour nous, elle ne commencera qu'après les vacances d'été 2022 et, vu l'importance des travaux, elle ne terminera que fin 2023 ou début 2024. Evidemment, cet immeuble ne pouvait pas rester inoccupé pour éviter, entre autres, d'être squatté. Son gardiennage est donc assuré par « notre » groupe d'Afghans de mars 2021 à juillet 2022.

Coût total estimé : **1.267.900 €**.

Nos immeubles se couvrent de panneaux photovoltaïques

Réduire la facture énergétique des occupants reste un de nos soucis majeurs

Jusqu'à présent, nous nous sommes focalisés sur l'isolation de l'enveloppe du bâtiment. Bien que le photovoltaïque se soit répandu depuis une dizaine d'années, nous n'avions pas les moyens financiers d'ajouter encore à nos rénovations ce type d'équipement assez onéreux. Mais aujourd'hui, les partenariats avec des tiers investisseurs se multiplient. En collaboration avec «Logement Pour Tous» qui a mené une étude du marché, nous avons sélectionné un installateur qui finance l'entièreté du matériel et du placement en échange de la cession à son profit des certificats verts.

En 2020, nous avons déjà équipé **7 immeubles avec 74 panneaux**. Nous avons continué en 2021 en ajoutant **188 panneaux sur 18 immeubles**. Grâce à une formule de « communauté d'énergie », nous en ferons bénéficier un maximum de locataires.



Résultats de notre prospection en 2021

Une année décevante sans projet conclus

Par rapport aux années précédentes, cette année aura été décevante avec un peu moins d'immeubles visités (5 contre une moyenne de 7 de 2014 à 2020) mais surtout aucun projet conclu (contre une moyenne de 2,7 soit un taux de réussite de 38 % pendant la même période).

Les **5 visites** se répartissent comme suit.

La première concernait une opportunité d'investissement que nous aurions bien voulu concrétiser. En effet, la Fondation PRO RENOVASSISTANCE a recueilli un legs en duo et cette succession comprenait la moitié du domicile des défunts. La visite ayant été concluante, nous étions prêts à offrir au maximum le montant de l'expertise mais il fut **dépassé de 20 % lors de la vente publique** demandée par les autres héritiers.

Deux autres visites n'ont pas abouti pour des raisons souvent rencontrées avec un propriétaire privé.

* Une entreprise de la grande distribution nous a proposé une maison inoccupée à l'avant d'une de ses implantations commerciales. Elle était en mauvais état et d'une disposition compliquée. Comme l'exigence d'un loyer conduisait à dépasser largement notre durée maximum de 30 ans, nous avons demandé comme d'habitude, une participation initiale. Notre proposition a été **estimée financièrement peu intéressante**. Comme cette entreprise dispose de services d'architectes et d'ingénieurs, elle compte développer ce projet elle-même et en confier probablement la gestion à une AIS car le côté social est important pour eux.

* c'est une Agence Immobilière Sociale qui nous a mis en contact avec le propriétaire d'un petit immeuble de 3 appartements dont il occupait le rez-de-chaussée et son fils le premier étage. Il souhaitait louer le deuxième via l' AIS. Lors de la visite, nous avons estimé que cet étage était suffisamment vaste pour **créer un appartement de 2 chambres** offrant ainsi un rendement locatif acceptable, **proposition refusée** catégoriquement. De plus, les occupants voulaient rester dans l'immeuble pendant sa rénovation et **n'acceptaient pas le principe d'une rénovation globale**. Tout cela nous faisait augurer des relations très difficiles avec les propriétaires et nous avons donc décliné ce projet.

Les deux dernières visites débouchent sur un examen de possibilités toujours en cours mais celles-ci s'insèrent dans un cadre plus global et juridiquement très complexe.

* Une société vendeuse de son ancien siège social très vaste (7.000m²) cherche à développer un projet immobilier non spéculatif en morcelant des lots qu'elle propose à des associations et entreprises d'économie sociale sous l'égide de la coopérative immobilière sociale Fair Ground dont nous sommes membres. Nous avons visité 2 de ces lots : le premier comprend du logement sur 2 étages au-dessus d'un grand garage, le second d'anciens ateliers non cloisonnés sur 4 étages. Nous avons donné une fourchette indicative de prix pour les seules constructions car pour le terrain et les espaces communs, il faudra souscrire des parts dans une structure faîtière montée par Fair Ground. Le plan financier de l'ensemble est en cours d'étude.

* Nous avons été approchés par une association d'aide aux réfugiés . Elle dispose d'un immeuble qui leur est loué pendant 36 ans pour un loyer nul et dont les revenus peuvent ainsi financer leur action. La partie avant est à usage commercial mais il serait possible d'aménager à l'arrière 2 logements pour autant qu'un accès indépendant soit créé avec l'autorisation de l'urbanisme et des pompiers. De plus,

l'alternative la plus favorable du plan financier excède déjà de 8 ans notre maximum et nous ne voulons pas conclure un bail de rénovation en étant dans une position de sous-locataire, ce qui nécessitera d'inclure le propriétaire dans la négociation qui va se poursuivre.

À côté de ces visites, nous avons examiné d'autres propositions :

- celle d'un appartement à Forest ne s'est pas concrétisée et de toute façon, il s'agissait d'une copropriété et nous sommes très réticents à l'égard de projets partiels au sein d'une copropriété ;
- l'asbl La Rue nous a sollicités pour une collaboration dans un contrat de quartier durable à Molenbeek mais la gestation de celui-ci prendra pas mal de temps.

Nous avons également approché la ville de Bruxelles qui dispose d'un listing des immeubles vides sur son territoire. Après avoir été vérifier sur place une soixantaine d'adresses, nous en avons sélectionné 32 auxquelles la ville a adressé un courrier présentant notre action.

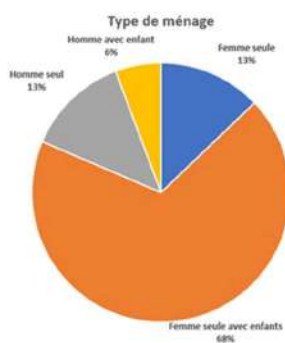
Enfin, une école qui nous a déjà confié plusieurs maisons, nous en propose une quatrième dont la visite est programmée en mars 2022. Cette opportunité nous semble prometteuse.

Contacts des années antérieures

* **En 2020**, nous avons eu un excellent contact avec une des plus importantes associations d'économie sociale pour convertir en logements un entrepôt situé à l'arrière d'un de leurs immeubles. Avant d'aller plus loin, nous lui avons conseillé de demander l'avis de l'urbanisme sur ce changement d'affectation et ses implications avec les propriétés mitoyennes ainsi que celui des pompiers vis-à-vis de l'accessibilité très limitée au travers de l'immeuble à rue. La crise sanitaire avait arrêté tout contact et en août 2021, ils nous ont informé de l'abandon du projet.

* **En 2019**, un centre médical hébergé dans une maison située au cœur du Pentagone dont nous avons déjà rénové les étages de la maison arrière, a été transféré vers de nouveaux locaux. Les propriétaires de ce lieu nous ont interrogé sur le sort à réserver au reste de leur immeuble. Après la visite de décembre 2019, notre avis était qu'il ne pouvait se prêter qu'à la création de petites unités dans la maison avant et à l'entresol et au maintien d'un seul logement de 2 ou 3 chambres dans la maison arrière. Ils ont toutefois préféré la proposition faite par une autre asbl de conserver une partie des bureaux et de ne s'engager que pour 9 ans en AIS.

Gestion locative confiée à «Logement Pour Tous»



Depuis la création de « Logement Pour Tous » (LpT) en 1996, 280 ménages représentant plus de 825 personnes ont profité des logements qui ont été rénovés par RENOASSISTANCE. Plus de 500 enfants, jeunes ou moins jeunes, ont pu grandir dans ces logements.

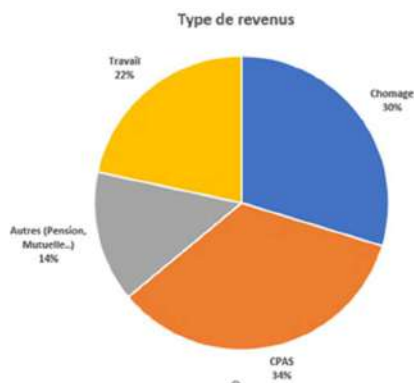
Fin 2021, 118 ménages y vivent, soit près de 400 personnes dont plus de 250 enfants. Les locataires restent en moyenne 6 ans dans leur logement. Les familles avec plusieurs enfants ou les personnes âgées y résident plus longtemps. Une dizaine de locataires sont si bien installés qu'ils louent un logement appartenant à RENOASSISTANCE depuis plus de 20 ans.

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

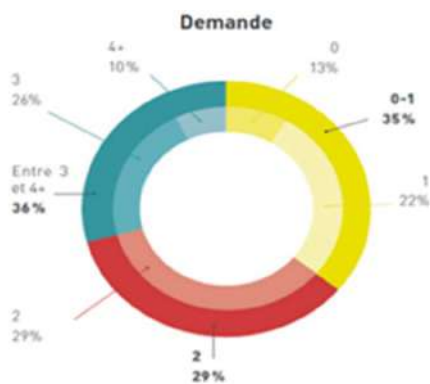
« Logement Pour Tous » organise des mutations au sein de son parc de logements. Ces changements internes, qui représentent plus ou moins 15% des déménagements, s'expliquent par des problèmes de mobilité liés à l'âge ou de changements de composition familiale : les familles s'agrandissent par des naissances ou des regroupements familiaux puis diminuent à la suite du départ des grands enfants.

Un ménage avec trois enfants est devenu propriétaire en 2021 et a quitté son logement rénové par RENOASSISTANCE.

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



Les deux graphiques ci-dessus montrent que la majorité des habitants est composée de femmes seules avec enfants et de ménages vivant des revenus du CPAS ou du chômage.



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

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

Plusieurs initiatives solidaires ont été entreprises en 2021.

- La création d'un fonds de solidarité Covid en 2020, grâce à une diminution de loyer pendant trois mois, acceptée par beaucoup de propriétaires dont RENOASSISTANCE. Ce fonds a récolté plus de 50.000 €. Plus d'un tiers de nos locataires ont pu bénéficier d'une compensation financière comprise entre 100 et 800 € en fonction de l'impact de la crise sur leurs dépenses ou sur leurs revenus (par exemple par la perte de leur emploi) et de la composition familiale.
- Le lancement d'une coopérative immobilière sociale, Fair Ground, en collaboration avec une vingtaine d'associations, entre autres : l'Ilot, Communa, le Community Land Trust Bruxelles (CLTB), les Petits Riens, Home Sweet Coop et la Fondation PRO RENOASSISTANCE. Depuis fin 2021, cette coopérative possède et gère 13 logements, dont dix logements pour l'association Angela D et trois locaux associatifs et ce grâce à des parts prises par les fondateurs entre autres RENOASSISTANCE et « Logement Pour Tous » mais aussi au travers d'émissions obligataires citoyennes.
- Une aide aux locataires afin de réduire la fracture numérique grâce à l'octroi par le Fonds Venture Philanthropy, hébergé à la Fondation Roi Baudouin, d'un montant de 70.000 €. Ce don nous a permis
 - de mettre des PC, provenant d'Oxfam à la disposition de nos bénéficiaires,
 - de leur proposer des cours d'initiation en partenariat avec l'asbl Solidarité & Savoir.
- La mise en commun de ressources au sein de la FEDAIS (Fédération des AIS). De cette manière, LpT a proposé des logements à d'autres AIS qui désiraient reloger des locataires dont le logement devait être libéré pour une fin de bail ou de mandat avec le propriétaire. Cette mise en commun a aussi permis de reloger des locataires de LpT lors de sinistres tels que l'explosion d'un logement à Jette.
- Des réflexions stratégiques avec la région bruxelloise concernant les grands projets, notamment la croissance des AIS, la mise en place du PUL (Plan d'Urgence Logement), l'élaboration d'un contrat juridique type et d'une grille d'évaluation des loyers.
- Des panneaux photovoltaïques : en 2021, 26 immeubles de « Logement Pour Tous » ont été équipés de panneaux photovoltaïques. Fin 2022, 77 logements de notre AIS devraient être équipés de plus de 1000 panneaux photovoltaïques. En ce qui concerne RENOASSISTANCE, 21 immeubles sont déjà équipés avec un total de plus de 250 panneaux. L'aide de l'asbl Energie Commune, une Communauté d'Energie Solidaire, doit permettre à tous nos locataires de profiter de cette énergie et de réduire leur facture énergétique. La production des panneaux représentera 20 à 25% de l'énergie électrique qu'ils consomment.

Le projet « Quatre Vents » à Molenbeek

En 2015, nous avons répondu à un appel à projet visant au développement du logement intergénérationnel en Région de Bruxelles-Capitale. Nous avons été sélectionnés. Ce projet s'articule autour de la collaboration de 5 associations partenaires.

- *La Fondation PRO RENOASSISTANCE* a acheté ces 2 immeubles mitoyens à la commune de Molenbeek Saint Jean en 2017.
- *RENOASSISTANCE* s'est occupé de rénover ces bâtiments en profondeur

- « *Logement Pour Tous* », porteur du projet auprès de la Région, s'est donc engagé à le coordonner et à en assurer la gestion locative une fois les travaux terminés. L'objectif est de le pérenniser à travers un comité d'habitants, soutenu dans un 1^{er} temps par les partenaires et rendu autonome au terme du partenariat.



- *L'asbl Convivial* a été choisie pour identifier parmi son public, des ménages présentant une diversité d'âges et d'origines et motivés à s'inscrire dans un projet d'habitat intergénérationnel et solidaire. Convivial assure donc l'accompagnement individuel et collectif des locataires en amont et tout au long de la prise en location.

- *L'asbl La Rue*, association reconnue comme œuvrant à l'insertion par le logement, développe une démarche d'éducation permanente par un travail local de proximité. Elle a été choisie pour assurer l'ancrage du projet au sein du quartier du Vieux Molenbeek, notamment par l'animation et le développement du jardin collectif et en assurant une ouverture au quartier.



L'idée principale était d'impliquer les habitants dès le départ, dans la conception et le développement du projet afin d'assurer un mode de vie basé sur la solidarité intergénérationnelle. L'objectif pour Convivial, en amont de la prise en location, était d'établir des rencontres régulières pour créer un climat relationnel positif. Des thématiques touchant au vivre ensemble (solidarité, entraide, gestion des espaces communs...) ont été abordées avec les

locataires. Un règlement d'ordre intérieur ainsi qu'une charte ont été établis par les habitants, avec le soutien de l'asbl.

Dès 2019 et jusque début 2020, Convivial a organisé 6 rencontres avec les futurs occupants préalablement identifiés et contactés, de manière à les impliquer dès le départ du projet et de créer une dynamique participative. Déjà, les retards de chantier ont contraint les partenaires à avancer quelque peu dans le flou concernant le calendrier. Le jeune identifié pour le projet s'est entretemps désisté et un nouveau ménage "jeune" a dû être trouvé. Le ROI et une première ébauche de charte ont toutefois pu être élaborés et une première visite de chantier a pu être faite en tout début d'année 2020.

4 réunions des partenaires ont également été organisées afin d'échanger sur l'évolution du chantier et sur le volet administratif du projet (convention de partenariat, division du subsidie entre Convivial et La Rue).

La pandémie a fortement compliqué le projet. Des cas de Covid ont bloqué le chantier, à plusieurs reprises entre septembre et décembre 2020. Les réunions en présentiel avec nos futurs locataires ont été impossibles durant de longs mois. Pour maintenir la cohésion et la motivation du groupe mais aussi pour soutenir les locataires dans le cadre de leurs négociations avec leurs propriétaires respectifs, des réunions via Zoom ont été relancées par Convivial et une dernière visite de chantier a pu avoir lieu le 30 septembre 2020.

Depuis novembre 2020, La Rue a entamé le projet de jardin collectif en assurant une permanence sur place tous les mercredis après-midi afin de préparer le jardin (construction des bacs, du compost...), de budgétiser les besoins auprès de RENOVASSISTANCE, de prévoir des rencontres informelles entre habitants et de débiter la communication d'ouverture au quartier.

Les locataires ont enfin pu entrer in extremis dans leur logement en février 2021 et le partenariat concret autour du projet solidaire et intergénérationnel a pu débiter, avec un retard non négligeable, ayant pour conséquence un temps très court couvert par le subside pour rendre les locataires autonomes.

Les associations "La Rue", "Convivial", « Logement Pour Tous » ainsi que les locataires se sont dès lors attelés à mettre en place l'organisation du projet et la vie quotidienne des résidents. Un résident s'est ainsi vu désigné « coordinateur- représentant » par les autres locataires et une « école des devoirs » pour les enfants de l'immeuble a vu le jour dans la salle commune. Les locataires, ont aussi convenu de sous-louer leur salle commune à des associations en l'occurrence sportives afin de s'ouvrir vers le quartier et de subvenir aux besoins du projet.

En octobre 2021, les locataires et les associations partenaires ont inauguré le projet. L'objectif était de fêter son avènement et d'informer le quartier du potager urbain ouvert à tous chaque mercredi après-midi de l'année. Les locataires et les associations avaient préparé divers plats ainsi que des activités telle qu'une initiation au djembé.



Malheureusement, fin 2021, il s'est avéré que certaines solives du plancher du logement réservé au locataire à mobilité réduite étaient atteintes par la mэрule. Pendant les travaux de remise en état, le locataire a pu être relogé dans une autre maison de RENOVASSISTANCE.

La période de pilotage touchant à sa fin, les partenaires de l'association "Convivial" se détacheront du projet au mois de mars 2022. L'association "La Rue", reste quant à elle, quelques mois encore, le temps que l'ouverture vers le quartier soit totalement effective.

Comptes annuels

(Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes)

Bilan : actif (voir page 42)

Immobilisations corporelles

Les investissements dans **les rénovations durant l'exercice** se sont montés à **942 K€**. Deux chantiers ont été achevés (Quatre Vents et Itterbeek 175) trois chantiers sont en cours de réalisation (Josaphat, Bonaventure, Dailly)

Immobilisations financières

Pas de changement en 2021

Créances > 1an :

Ce sont les **participations aux travaux** étalées sur plusieurs années et convenues avec les propriétaires de deux biens : Anethan 15-17 et Lefèvre. La créance totale est répartie entre « créances > 1an » pour ce qui sera payé après 2022 et « créances < 1an » pour ce qui sera payé en 2022.

Créances < 1an

- **Créance sur la Fondation PRO RENOVASSISTANCE** : une partie de la trésorerie de l'asbl est mise dans la Fondation pour réduire les intérêts négatifs à payer à la banque.
- **Créance sur LpT** : il s'agit d'une facture payée deux fois par erreur.
- **Participation propriétaires -1an** : pour les immeubles Anethan 15-17 et Lefevre, les propriétaires paient une participation aux frais de rénovation en plusieurs tranches annuelles.
- **Primes à recevoir** : il s'agit d'engagements fermes reçus de la Région.
- **Participations propriétaire à recevoir** : la propriétaire de Eekhoud 48 s'est engagée à payer une partie de la rénovation en plusieurs tranches durant le chantier.
- **Subsides de la Région Bruxelles-Capitale** : un solde de 22,4 K€ sur le subside « be exemplary » sera payé à la conclusion du projet Quatre-Vents.
- **Don de la Fondation NIF** : un subside de 48,7 K€ a été promis pour Bonaventure et sera appelé progressivement durant le chantier. Une première tranche a déjà été payée.
- **Legs Grimaldi à recevoir** : malgré nos multiples rappels, le notaire n'a toujours pas clôturé la succession qui remonte à 2014.
- **Précompte immobilier** : il s'agit de précomptes payés indûment suite à des erreurs de l'administration.

Trésorerie

Nos liquidités sont restées stables mais nous les avons réparties entre les banques Triodos et Belfius car depuis juin 2020, Triodos nous compte des intérêts négatifs sur la part de notre dépôt qui excède 500k.

Charges à reporter

Quelques assurances de 2021 ont été payées en décembre 2020.

Bilan : passif (voir page 43)

Fonds affecté

Le fonds affecté pour **entretiens extraordinaires** doit être égal à deux années d'entretien. Pour les immeubles en location actuellement, cela correspond à un montant de 351 k€, légèrement supérieur au montant déjà affecté de 344 K€. La provision a donc été augmentée.

Subsides pour projets futurs

De gros subsides ou des dons extraordinaires reçus en 2017 et 2018 n'ont pas été affectés à des projets en cours et leur montant reste au bilan cette année. Ils nous permettront :

- soit d'accepter dans l'avenir un projet déficitaire en prélevant sur ce compte pour équilibrer le plan financier,
- soit de faire une donation à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE pour lui permettre d'acheter un nouvel immeuble.

Résultat reporté

Le résultat **négalif de 49.331 €** a été reporté.

Emprunts auprès de particuliers

L'augmentation nette est de 304 K€, soit 594 K€ pour les nouveaux prêts moins 290 K€ de prêts remboursés.

Pour information, le montant total des prêts s'élève à 6.167 K€ au 31/12/2021.

La provision pour index à payer et la provision pour précomptes à payer ont fortement augmenté cette année car l'inflation a été de plus de 5%.

Fournisseurs

Deux factures arrivées en fin d'exercice seront payées en 2022.

Facture à recevoir

La Régie Foncière Régionale nous a réclamé avec retard en janvier 2022 le loyer annuel pour la rue Terre Neuve : nous avons donc introduit ce montant en facture à recevoir.

Précompte mobilier à payer

Ce montant de 290 € correspond au précompte mobilier à payer au SPF-Finances pour un prêt remboursé fin décembre 2021.

Garantie COREBAT

Une retenue a été effectuée sur la dernière facture de Corebat concernant un de nos immeubles. Elle sera payée lors de la réception définitive des travaux.

Charges à imputer

- Intérêts négatifs de TRIODOS pour le dernier trimestre 2021 : 463 €.
- Impôt à payer sur les revenus des antennes GSM : 2400 €.

Produits à reporter

Avance reçue pour les charges à payer par les Afghans pour leur occupation de l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock.

Résultat : charges (voir page 44)

Entretien des immeubles (610200)

Ces frais de 108 K€ en 2021 peuvent varier fortement d'une année à l'autre et il est impossible de les prévoir avec précision. Nous sommes donc extrêmement prudents et prévoyons systématiquement au budget un montant de 0.7 % de la valeur de reconstruction des immeubles mis en location, ce qui explique le chiffre de 175 K€ prévu au budget 2022.

Occupations précaires (610208 à 610209)

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

Précomptes immobiliers (610400)

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

Logiciels informatiques (612400)

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

Assurances diverses (610300)

Après mûre réflexion nous avons décidé de renoncer à l'assurance RC entreprise qui nous coûtait fort cher et faisait double emploi avec les assurances RC des entrepreneurs avec lesquels nous travaillons. Nous avons cependant décidé d'inclure dans les frais de chantier une assurance tous risques chantier pour les chantiers les plus risqués ou lorsque cette assurance nous est imposée par le propriétaire.

Dotation provision gros entretiens (636000)

Durant les trois derniers exercices, nous n'avons pas augmenté la provision parce que celle-ci dépassait le montant prévu dans nos règles d'évaluation. En 2021 nous avons dû l'augmenter un peu.

Charges financières – intérêts sur prêts (provision)

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

- du montant du prêt
- multiplié par le nombre d'années de son ancienneté
- multiplié par l'indexation moyenne sur sa durée.

L'indexation très élevée en 2021 (+ 5%) nous a contraints à augmenter substantiellement le montant de la provision.

Charges financières – précomptes mobiliers (650031)

Quelques prêteurs ont encore un contrat qui stipule que RA prend en charge le précompte mobilier lors du remboursement du prêt.

Charges financières – intérêts négatifs (651200)

Comme nous l'avons mentionné plus haut, la banque Triodos nous réclame depuis cette année des intérêts à payer sur les montants qui dépassent 500.000 € sur les comptes à vue et épargne additionnés. Nous avons divisé nos réserves entre les banques Triodos et Belfius, et nous avons réparti notre réserve entre les comptes de l'asbl et de la Fondation pour réduire ces intérêts négatifs.

Résultat : produits (voir page 45)

Loyers et charges reçues (70)

Le poste le plus important est bien entendu constitué par les **loyers (837 K€) reversés par l'AIS** qui gère nos immeubles.

Nos primes d'assurance tiennent compte de l'abandon de recours contre les locataires et nous répercutons sur ceux-ci une partie du surcoût, soit 8,3 K€.

Pour les occupations précaires, nous demandons aux occupants de payer une contribution aux charges. Cette contribution ne couvre malheureusement pas tous les frais (4,5 K€ >< 9,0 K€). La FPRA nous a fait un don de 3.000 € pour couvrir partiellement cette différence.

Dons et subsides (73)

Une personne qui nous avait fait un prêt important depuis longtemps est entrée en maison de repos. N'ayant pas d'héritier, elle a souhaité faire don à l'asbl du prêt et des intérêts, ce qui explique le montant important comptabilisé en « don direct ».

La fondation Give Eur-Hope nous a encore fait un don de 7 K€.

L'amortissement des primes suit l'amortissement des frais de rénovation pour chaque projet. A part une ou deux exceptions, cet amortissement est compté sur 20 ans.

Produit exceptionnel (79)

Durant les exercices 2010 à 2018, le réviseur nous avait demandé de provisionner les précomptes immobiliers non réclamés par l'administration fédérale (21.800 €). La taxation des précomptes immobiliers étant passée à l'administration régionale, ces précomptes ne nous seront jamais réclamés. Nous avons par ailleurs payé en 2017 un précompte qui ne devait pas nous être imputé (3.800 €). Avec l'accord du réviseur, nous avons compensé ces deux montants par une écriture exceptionnelle.

Budget comptable et budget de trésorerie

Budget comptable

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

- des situations comptables connues. C'est le cas des amortissements dont la seule variable est la date à laquelle les nouveaux immeubles seront mis en location ;
- des réalités connues pondérées par des estimations. Les loyers perçus, les assurances et les précomptes immobiliers tiennent compte de situations connues et leur augmentation peut être estimée avec une fiabilité relative d'après les prévisions du Bureau du Plan (indice-santé) ;
- des années précédentes. C'est le cas notamment des frais de fonctionnement qui ne subissent généralement pas de variations importantes d'une année à l'autre ;
- des postes tout à fait aléatoires pour lesquels la seule règle possible est celle de la prudence. Cela concerne notamment les frais pour l'entretien des immeubles que nous estimons à 0,7 % de la valeur assurée (« valeur de reconstruction ») ;
- du fait que de petites variations peuvent avoir des conséquences importantes. Un pour cent de variation de l'indice-santé entraîne automatiquement une augmentation de 50.000 € de la provision pour index à payer.

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

Budget de trésorerie

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

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

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

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

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

Relations extérieures

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

Avec l'AIS «Logement Pour Tous»

Comme co-fondateur de l'AIS qui gère presque tous nos logements, RENOVASSISTANCE mandate un de ses administrateurs, Isabelle Seghin, pour participer à ses conseils d'administration (CA). Marc Buckens directeur en fonction depuis septembre 2019 participe à nos CA.

L'examen en commun des projets de travaux et de leur suivi, tout comme les gros travaux d'entretien font l'objet de visites et de discussions lors des réunions techniques mensuelles. Des tableaux de suivi sont échangés en particulier au niveau des demandes de primes régionales introduites et suivies par l'AIS.

Des membres du CA de RENOVASSISTANCE ont participé activement au projet « inspirations » initié par «Logement Pour Tous». Par cette initiative, LpT invite d'autres acteurs du logement à venir présenter leur action sur le terrain.

Avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Quatre membres de RENOVASSISTANCE sont administrateurs de cette Fondation que l'asbl a créée en 2009 et dont le rapport annuel est repris dans les annexes du présent rapport. Un groupe de travail s'est constitué à l'initiative de la Fondation sur la question des logements vides. En effet, la Région Bruxelles-Capitale souhaite réactiver la loi de 2003 qui l'autorise à prendre en gestion des logements vides. Elle pourrait en confier la rénovation à une asbl telle que RENOVASSISTANCE et les donnerait ensuite en location à une AIS pour une période de 9 ans.

Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements

Fonds hébergés par la Fondation Roi Baudouin

- Le fonds **Generet** a invité les porteurs d'un projet d'habitat qu'il soutient à une rencontre autour de ces différents projets pour faire connaissance et partager les expériences, entre autres les freins et moteurs pour monter de tels projets collectifs. Un membre de RENOVASSISTANCE y a participé et a présenté le projet du boulevard Brand Whitlock.

-Le fonds **des Amis de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE** a été créé en vue d'obtenir l'octroi de la déductibilité fiscale aux dons versés. Les dons reçus en 2021 s'élèvent à 38.263 € et seront affectés à d'éventuelles acquisitions ou participations du propriétaire aux frais de gros entretien des immeubles de la Fondation.

Fondation NIF

La fondation NIF soutient notre action depuis de nombreuses années en nous accordant des subsides. En 2021, c'est la rénovation de l'immeuble de la rue Bonaventure qui en a bénéficié.

Give Eur-Hope

Cette asbl fait appel à la générosité des fonctionnaires européens pour financer des micro-projets de lutte contre la pauvreté. Elle a déjà financé des cuisines dans plusieurs projets et c'est également la rue Bonaventure qui vient d'en bénéficier.

Avec d'autres associations actives dans notre domaine

SoHoNet

SoHoNet (Societal Housing Network) est une plateforme regroupant des acteurs issus d'horizons différents : représentants du monde immobilier, entrepreneurs, investisseurs à vocation sociale, associations..., tous motivés par la même finalité : imaginer ensemble d'autres voies pour créer des logements accessibles pour les personnes en difficulté. RENOASSISTANCE a participé au groupe de travail "Rénovation" dont la volonté était de renforcer les moyens mis à la disposition des AIS en vue d'assurer leur mission de rénovation. L'idée serait de créer un acteur politique centralisant l'aide à la rénovation et au service de toutes les AIS . Le budget régional pourrait y consacrer 60.000 €.

RENOASSISTANCE a publié un article dans la newsletter de **SoHoNet** sur l'immeuble de la rue des Quatre-Vents et les deux prix obtenus par cette rénovation : be-exemplary et habitat intergénérationnel.

Des membres de RENOASSISTANCE ont également assisté au webinaire organisé par SoHoNet sur le nouveau système de primes « Renolution » en région Bruxelloise. Celles-ci sont désormais centralisées en un seul guichet et doivent être demandées en fin de chantier. Nous ne devons donc plus attendre la promesse de prime pour entamer les travaux. Cela nous permettra de commencer 2 à 3 mois plus tôt.

Home Sweet Coop (HSC) & Fair Ground Wallonie(FGW)

En 2018, L'Îlot crée avec 7 autres partenaires, dont RENOASSISTANCE, la coopérative immobilière sociale Home Sweet Coop dont l'objectif est d'acquérir et de rénover des immeubles pour y loger des sans-abris à Bruxelles et en Wallonie. Un premier investissement de 12 petites maisons a lieu à Jumet.

En 2020, consciente des spécificités régionales bruxelloises, HSC rejoint le projet initié par le CLTB développé ci-dessous et en octobre 2021, sa branche wallonne s'en inspire pour modifier ses statuts et s'appeler désormais Fair Ground Wallonie.

Community Land Trust Brussels (CLTB) & Fair Ground Brussels (FGB)

En 2019, souhaitant appliquer ce modèle sur une plus grande échelle à Bruxelles, le CLTB fédère autour de lui toute une série d'associations (dont Home Sweet Coop, RENOASSISTANCE, Logement Pour Tous, Credal, L'Îlot, Les Petits Riens, ...) pour développer des projets de logement locatif mais également pour acquérir des terrains et y construire du logement acquisitif CLTB ainsi que des locaux destinés à la collectivité (asbl, AIS, salles de réunion...). Il en résulte une coopérative initialement baptisée Common Ground Brussels . la Fondation PRO RENOASSISTANCE y a souscrit pour 60.000 € de parts de fondateur lors de sa constitution en décembre 2020 . En 2021, lors d'une levée de fonds auprès du grand public invité à souscrire des obligations ou des parts de coopérateur, la coopérative est devenue Fair Ground Brussels.

Parmi les projets à l'étude, nous avons été approchés pour la reconversion en logements de 2 lots au sein d'un vaste complexe de 7.000 m² à Saint-Gilles que nous avons déjà présenté dans la section « Prospection » de ce rapport.

En Région flamande : Warmnest

Les contacts se sont maintenus avec cette association qui partage plusieurs de nos objectifs puisqu'elle aide des propriétaires dans le Brabant flamand à rénover leurs logements pour les confier ensuite à une AIS. Des membres du CA ont rencontré Roel Vanhee et An Verspecht pour leur expliquer notre système de prêts consentis par des personnes privées ainsi que la possibilité pour une asbl de lancer une obligation par crowd funding. Cela leur permettra de maintenir leur asbl en vie lorsque les subsides s'arrêteront.

Visibilité

Concert de la Chorale à Cœur Joie à BOZAR

Le projet de concert à BOZAR a enfin pu reprendre et 170 choristes chanteront la « Messa Da Requiem » de Giuseppe Verdi dans la grande salle Henri Le Bœuf, le 3 septembre 2022. RENOVASSISTANCE pourra profiter d'une page de publicité en couleurs dans le programme.

Bulletins semestriels

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

Questions institutionnelles

Vie du conseil d'administration

Comme l'an passé, le conseil d'administration s'est réuni 9 fois en visio-conférence et une fois en présentiel car en octobre, nous avons pu enfin nous revoir dans la grande salle de l'Institut Galilée. Le « non présentiel » ne nous a pas empêché de rester exhaustifs dans l'examen de près d'une quarantaine de points répartis en 4 grands domaines :

la gestion locative et les relations avec « Logement Pour Tous »

Il y est principalement question des relations avec les locataires et de l'entretien des bâtiments. Merci à **Marc Buckens** qui assure une bonne communication entre nos asbl. Nous avons décidé en 2021 de faire précéder systématiquement nos conseils d'administration d'une réunion de communication entre « Logement Pour Tous » et RENOVASSISTANCE pour passer en revue tous les points concernant nos deux asbl, principalement l'entretien du parc immobilier en gestion et l'avancement des dossiers de primes pour les projets en développement.

les matières financières, techniques et administratives

Nous y passons en revue les dons, prêts et legs reçus, la trésorerie, les budgets ainsi que la bonne tenue des comptes. Merci à **Bernard Cassiers, Françoise Louveaux, Yen Nguyen** et **Pierre Joosten** de veiller à actualiser en permanence les informations pour aider notre prise de décisions. Nous faisons aussi le point sur nos relations avec la Fondation PRO RENOVASSISTANCE, avec les différents fonds qui nous soutiennent et terminons par la recherche de collaborateurs.trices et par le perfectionnement de nos procédures de travail.

les relations extérieures

Les actions d'autres asbl oeuvrant dans le même sens y sont discutées et nous évaluons l'intérêt d'y prendre part. Merci à **Paul Defawe, Denis Grimberghs** et **Françoise Louveaux** de se tenir au courant de tout ce qui se passe dans ces associations. Nous parlons ensuite de notre bulletin d'informations, de nos appels de fonds et de toute autre communication que nous envisageons. Merci à **Pierre Dupuis** de gérer notre site internet, nos différentes assurances et de veiller à la mise en page et à l'expédition de notre bulletin d'informations.

les projets en prospection et les chantiers en préparation ou en travaux

Toutes les propositions à l'étude y sont traitées ainsi que toutes les questions relatives aux chantiers en cours ou en voie de l'être. Merci à **Michel Billiet, Philippe Etienne, Denis Grimberghs, Isabelle Seghin, Pierre Thomas, Emmanuel Waucquez**, et à **tous les bénévoles** de suivre de si près ces prospections et chantiers.

Ces réunions font l'objet d'une préparation approfondie grâce à un **ordre du jour très détaillé** qui reprend le suivi attendu de chacun pour les actions notées au procès-verbal (PV) de la réunion précédente. Il est ensuite complété par les informations reçues pendant le mois écoulé et par la mise à jour d'une **vingtaine de tableaux de bord**.

Cela permet au conseil de prendre collégalement des décisions mûrement réfléchies et **mises en évidence** dans le PV quand elles concernent l'adoption de projets et le choix d'architectes ou

d'entrepreneurs. Merci à **Eliane Simons et à Emmanuel Waucquez** de consigner soigneusement tout cela dans les longs ordres du jour et procès-verbaux de nos réunions.

En fin de compte, cet énorme volume d'informations est soigneusement classé, mis à jour, aisément accessible grâce à son stockage sur le cloud et sauvegardé par des back-up réguliers.

Composition du conseil d'administration

Le conseil d'administration actuel est composé de :

Michel Billiet,

Bernard Cassiers, administrateur délégué, démissionnaire,

Philippe Cuylits, président,

Paul Defawe,

Philippe Etienne,

Denis Grimberghs,

Françoise Louveaux, administratrice déléguée,

Stéphanie Roose, démissionnaire,

Isabelle Seghin,

Pierre Thomas ,

Eliane Simons-Waucquez, secrétaire,

Emmanuel Waucquez.

Bernard Cassiers, trésorier et administrateur délégué, a demandé à être déchargé de son mandat .

Ce départ méritait d'être longuement commenté au début de ce rapport.

Stéphanie Roose, a également demandé à être déchargée de son mandat. En 2019, nous nous étions réjouis de la voir rajeunir et féminiser davantage notre conseil mais le développement de son bureau d'architecte et ses charges familiales mobilisent toutes ses disponibilités. Qu'elle soit remerciée ici pour le temps et l'expertise technique qu'elle nous a consacrés.

Yen Nguyen a une grande expérience en comptabilité et seconde Bernard Cassiers dans ce domaine depuis plus de deux ans. Elle suit nos conseils d'administration et nos travaux depuis plusieurs mois à notre entière satisfaction. Il est proposé à l'Assemblée Générale (AG) de l'élire comme 11^{ème} administrateur.

Les mandats de

Philippe Etienne,

Denis Grimberghs,

Eliane Simons-Waucquez, secrétaire,

Emmanuel Waucquez

viennent à échéance à l'Assemblée Générale de 2022. Qu'ils soient remerciés chaleureusement pour leurs prestations compétentes et dévouées pendant ces deux dernières années. Ils se représentent aux suffrages des membres pour un nouveau mandat qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale de 2024.

Membres effectifs

Le nombre de membres effectifs après l'AG de 2021 était de 50

Nous n'avons reçu ni nouvelle demande ni démission. Ce nombre reste donc inchangé.

Commissaire aux comptes

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

Représentation au conseil de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Quatre personnes avaient été choisies par l'AG de 2021 pour représenter RENOVASSISTANCE pendant quatre ans au conseil d'administration de la Fondation :

Nicole Bivort,

Paul Defawe,

Bernard Cassiers, démissionnaire.

Denis Grimberghs.

L'assemblée prend acte de la démission de **Bernard Cassiers**

LISTE DES ANNEXES

LOGEMENTS RÉALISÉS AU 31/12/2021	36
LOGEMENTS EN PROJET AU 31/12/2021	37
DESCRIPTION DES IMMEUBLES RÉNOVÉS DEPUIS LA CONSTITUTION DE L'ASBL	37
CARACTÉRISTIQUES CHIFFRÉES DES PROJETS RÉALISÉS ET EN COURS	40
RENOVASSISTANCE - BILAN 2021 : ACTIF	42
RENOVASSISTANCE - BILAN 2021 : PASSIF	43
RENOVASSISTANCE - RÉSULTAT 2021 ET BUDGET 2022 : CHARGES	44
RENOVASSISTANCE - RÉSULTAT 2021 ET BUDGET 2022 : PRODUITS	45
RÈGLES D'ÉVALUATION COMPTABLE	46
RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	49
RAPPORT 2021 DE LA Fondation PRO RENOVASSISTANCE	52
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - BILAN 2021 : ACTIF	58
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - BILAN 2021 : PASSIF	59
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - RÉSULTAT 2021 : CHARGES	60
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - RÉSULTAT 2021 : PRODUITS	61

Logements réalisés au 31/12/2021

adresse	année	m ²	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	logem.	chamb.
rue d'Anethan 15-17	2017	250					1			1	4
rue d'Anderlecht 36	2000	114			1					1	2
rue Berthelot 16	2003	295				2				2	6
rue de Boetendael 103	2011	518	1		1	3				5	12
chaussée de Bruxelles 64	1998	253		1		1				2	4
rue Godefroid de Bouillon 55	2020	150		1	1					2	3
rue Camusel 5	2000	66			1					1	2
rue des Chartreux 22	2012	455			2		1			3	8
rue de Chambéry 21	2013	526	1		2	2				5	11
rue du Chevreuil 2	2004	274		2		1				3	5
avenue Winston Churchill 234	2020	30	1							1	1
rue Dr De Meersman 28	1996	559		2		3				5	11
rue Dr De Meersman 17	2014	512			2	2				4	10
avenue G. Eekhoud 46	2015	290		2		1				3	5
rue des Fleuristes 31	1992	982			2	6	1			9	26
quai au Foin 23-25	1999	971		2	5			1		8	17
av. des Gloires Nationales 50	2010	75		1						1	1
rue Louis Hap 83	2017	386		1		1	1			3	8
rue Haute 245	2006	540			2			1		3	9
avenue Huart Hamoir 124	2018	365			2	1				3	7
rue de Hollande 74	1997	485				3				3	9
avenue d'Itterbeek 179	2014	305	1	1		1				3	5
avenue d'Itterbeek 175 -177	2021	434		1	3					4	7
boulevard Lambermont 35	2008	336				2				2	6
rue Dieudonné Lefèvre 47	2021	173					1			1	4
rue Marie-Christine 103	2007	315		2	2					4	6
chaussée de Mons 1447	2012	240			1	1				2	5
rue Saint Nicolas 16	2006	133				1				1	3
parvis Notre Dame 5	2009	320			1			1		2	7
rue Portaels 44	2010	326		1	2					3	5
rue de la Prévoyance 5-7	2003	150		2		1				3	5
rue des Quatre-Vents 25-25b	2021	807	1	1	2		2			6	14
rue Rempart des Moines 17	2001	522					3			3	12
avenue Rogier 19	2017	343			3					3	6
rue de la Ruche 26	2005	384			1	2				3	8
rue Seutin 13	2014	386			2	1				3	7
rue Seutin 15	2015	480		1	2	1				4	8
rue Edouard Stuckens 19	2010	175					1			1	4
rue Terre-Neuve 153 et 161	1993	922			2	3	1	1		7	22
rue Vandeweyer 41	2010	450			1	1		1		3	10
blvd. Guillaume Van Haelen 54	2019	400		1		1	1			3	8
rue Théodore Verhaegen 149	2008	353			2	1				3	7
rue de la Victoire 104	2004	481		1		2				3	7
chaussée de Wavre 602	1999	262							1	1	6
rue Adolphe Willemyns 205	2014	198						1		1	5
45 immeubles		16.991	5	23	45	44	13	6	1	137	338

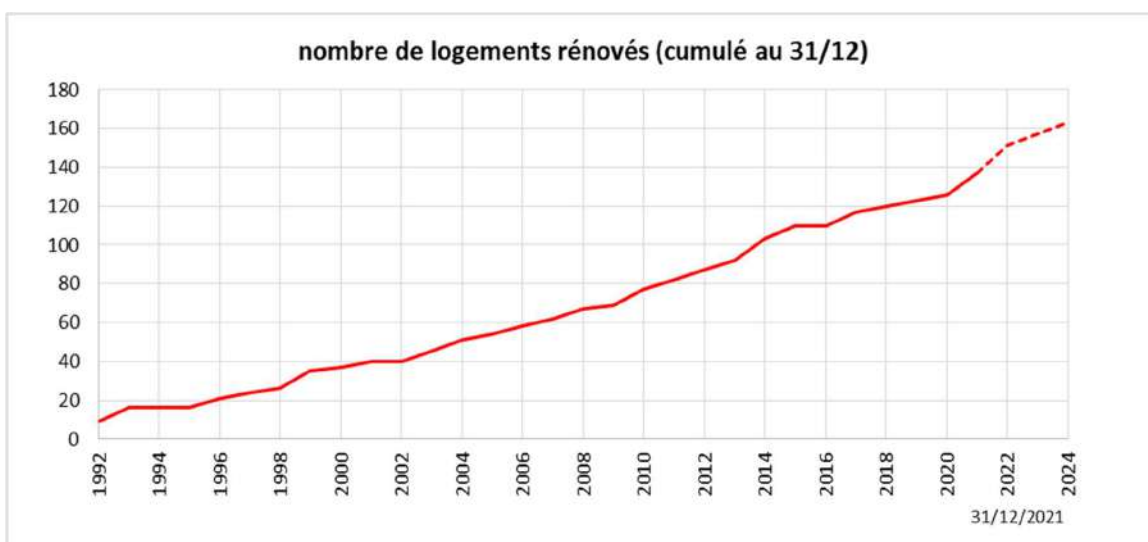
Parmi les 45 immeubles rénovés, 8 sont propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE (en jaune). le 28, rue Dr De Meersman ayant été revendu en 2016. Cela représente 21 logements (15,3 % du total) dont l'affectation sociale n'est pas limitée par la durée d'un bail. Lorsque les 2 nouvelles acquisitions seront rénovées, ces 10 immeubles (surlignés en jaune) totaliseront 30 logements sur un total de 163, soit 18 % du parc en 2023. les biens qui ne sont plus sous contrat suite à leur vente ou à la fin de leur bail sont surlignés en gris.

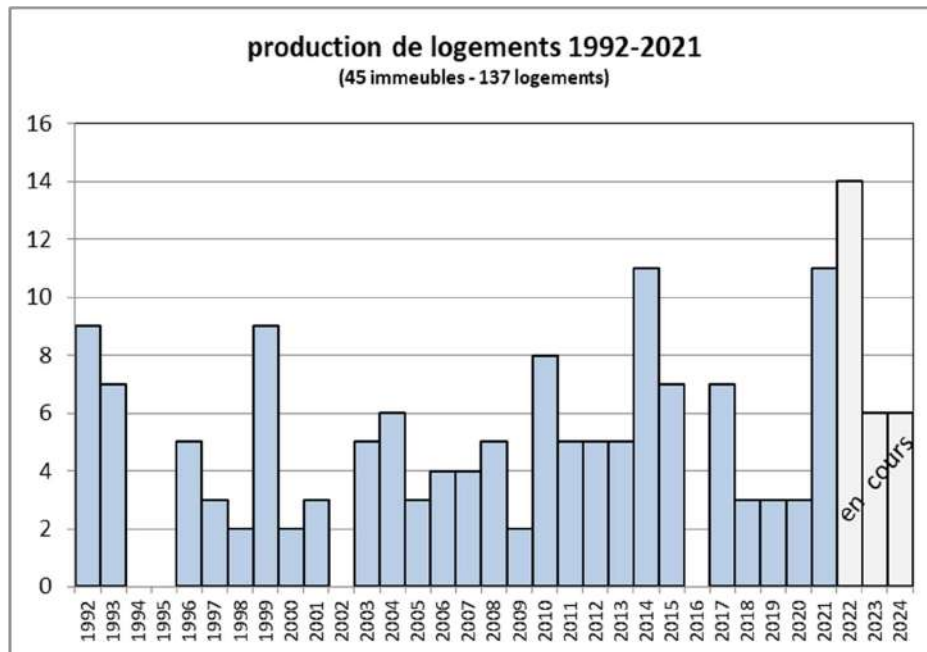
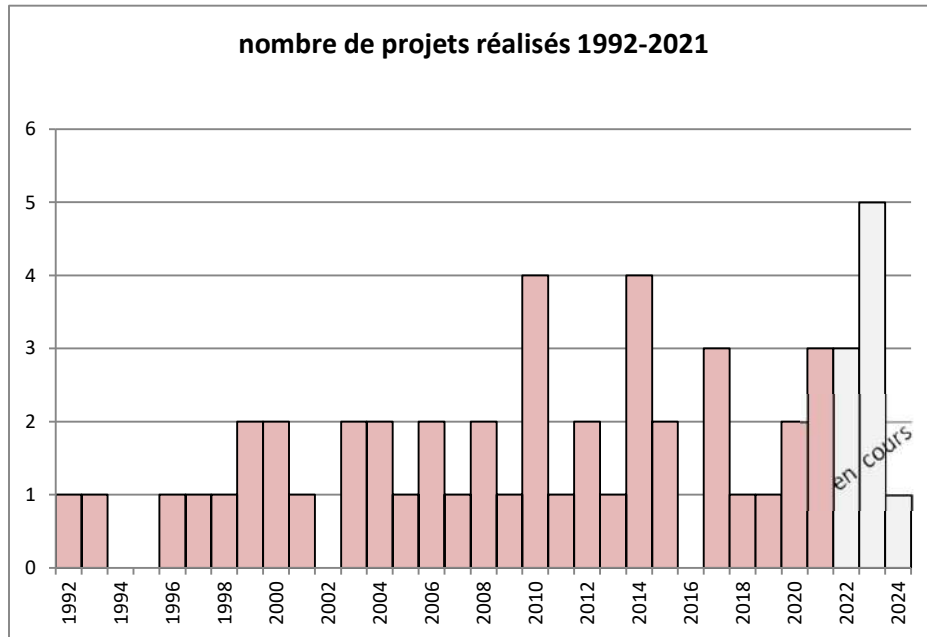
Logements en projet au 31/12/2021

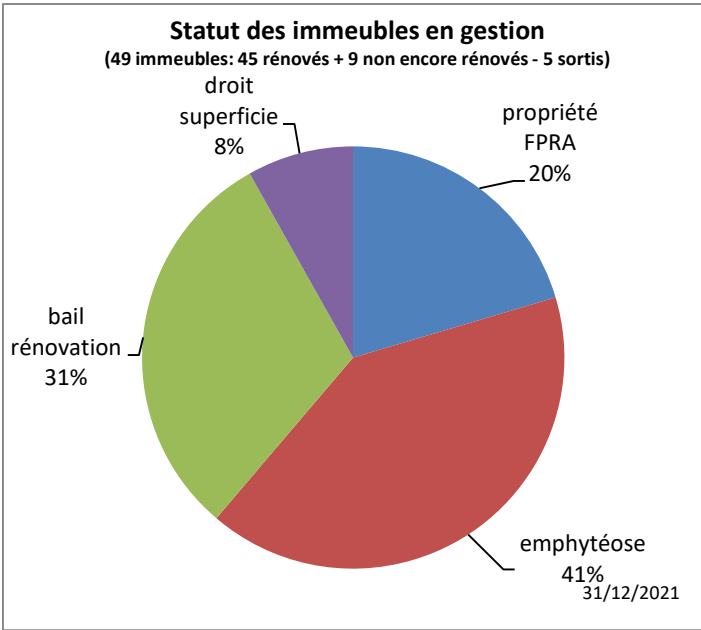
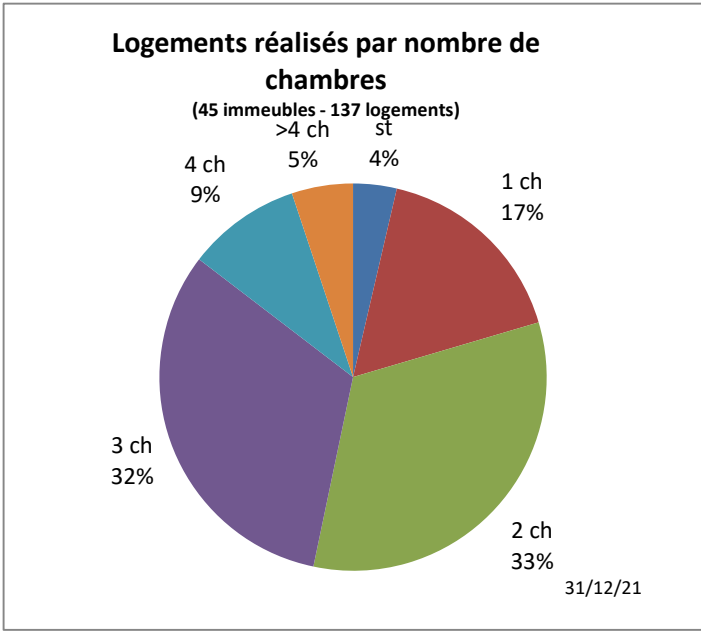
adresse	estimat. année	m ² bruts	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	logem.	chamb.
rue d'Anethan 42-44	2023	188		1	1					2	3
rue Bonaventure 61	2022	284	1		2					3	5
avenue Dailly 134	2022	380			2	1				3	7
rue J.-A de Mot 15	2023	330		1	1	1				3	6
avenue Georges Eekhoud 48	2022	289		2		1				3	5
chaussée d'Haecht 406	2022	257			2					2	4
rue Josaphat 312	2022	262	1		2					3	5
rue de la Mutualité 55	2023	135				1				1	3
bld. Brand Whitlock 105	2023	1467	5			1				6	8
9 immeubles		3.592	7	4	10	5	0	0	0	26	46

Au total, d'ici 2023, RENOVASSISTANCE aura rénové 54 immeubles comportant 163 logements et 384 chambres : 12 (7,4%) logements seront constitués d'un studio ; 27 (16%) logements comporteront 1 chambre ; 55 (34%) seront des 2 chambres ; 49 (30%) compteront 3 chambres ; 13 (8%) disposeront de 4 chambres ; 6 (4%) en offriront 5 et 1(0,6%) en aura 6.

Description des immeubles rénovés depuis la constitution de l'asbl







Caractéristiques chiffrées des projets réalisés et en cours

Les montants sont actualisés suivant l'indice ABEX au 31/12/2021 : 906

Adresse	UESB	ans	M² bruts	Nb loq.	Nb ch.	Rénovation actualisée	Primes actualisées	Rénovation /m²	Rénovation /chambre	% prime
Rue d'Anethan 15-17	B	20	190	1	4	408.518 €	53.830 €	2.150 €	102.130 €	13%
Rue d'Anethan 42-44	E	50	188	2	3	406.000 €	83.747 €	2.160 €	135.333 €	21%
Rue d'Anderlecht 36	OUT	18	114	1	2	136.673 €	38.702 €	1.199 €	68.336 €	28%
Rue Berthelot 16	E	27	295	2	6	298.239 €	78.119 €	1.011 €	49.706 €	26%
Rue de Boetendael 103	B	22	518	5	12	664.552 €	219.259 €	1.283 €	55.379 €	33%
Rue Bonaventure 61	B	30	284	3	5	508.700 €	121.845 €	1.791 €	101.740 €	24%
Chaussée de Bruxelles 64	U	15	253	2	4	200.384 €	56.555 €	792 €	50.096 €	28%
Blvd Brand Whitlock 105	B	30	650	6	8	1.267.900 €	244.641 €	1.951 €	158.488 €	19%
Rue Camusel 5	OUT	18	66	1	2	87.887 €	27.017 €	1.332 €	43.944 €	31%
Rue des Chartreux 22	E	29	455	3	8	662.508 €	155.798 €	1.456 €	82.813 €	24%
Rue de Chambéry 21	S	25	526	5	11	684.653 €	146.621 €	1.302 €	62.241 €	21%
Rue du Chevreuil 2	OUT	18	274	3	5	222.072 €	69.604 €	810 €	44.414 €	31%
Avenue Churchill 234	B	20	28	1	1	40.189 €	- €	1.435 €	40.189 €	0%
Avenue Dailly 134	B	34	380	3	7	652.313 €	126.198 €	1.717 €	93.188 €	19%
Rue Dr De Meersman 28	OUT	0	559	5	11	467.763 €	135.803 €	837 €	42.524 €	29%
Rue Dr De Meersman 17	S	11	512	4	10	790.335 €	183.094 €	1.544 €	79.034 €	23%
Rue J.-A De Mot 15	E	50	330	3	7	524.700 €	117.860 €	1.590 €	74.957 €	22%
Avenue G. Eekhoud 46	E	27	290	3	5	494.709 €	99.048 €	1.706 €	98.942 €	20%
Avenue G. Eekhoud 48	B	22	289	3	5	453.484 €	113.441 €	1.569 €	90.697 €	25%
Rue des Fleuristes 31	E	49	982	9	26	877.823 €	406.880 €	894 €	33.762 €	46%
Quai au Foin 23-25	E	30	971	8	17	1.068.764 €	261.301 €	1.101 €	62.868 €	24%
Rue Godefr. de Bouillon 55	E	28	150	2	3	330.361 €	75.099 €	2.202 €	110.120 €	23%
Av. Gloires Nationales 50	U	15	75	1	1	61.747 €	12.821 €	823 €	61.747 €	21%
Chaussée d'Haecht 406	B	40	257	2	4	518.735 €	80.241 €	2.018 €	129.684 €	15%
Rue Louis Hap 83	E	30	378	3	8	609.661 €	111.545 €	1.613 €	76.208 €	18%
Rue Haute 245	E	30	540	3	9	441.164 €	118.272 €	817 €	49.018 €	27%
Avenue Huart Hamoir 124	S	25	354	3	7	512.893 €	86.923 €	1.449 €	73.270 €	17%
Rue de Hollande 74	E	30	485	3	9	428.256 €	125.565 €	883 €	47.584 €	29%
Avenue d'Itterbeek 175-177	B	21	434	4	7	893.281 €	161.514 €	2.058 €	127.612 €	18%
Avenue d'Itterbeek 179	E	45	278	3	5	541.444 €	141.370 €	1.948 €	108.289 €	26%
Rue Josaphat 312	B	35	262	3	5	587.400 €	116.199 €	2.242 €	117.480 €	20%
Boulevard Lambermont 35	E	27	336	2	6	394.508 €	70.176 €	1.174 €	65.751 €	18%
Rue Dieudonné Lefèvre 47	B	24	173	1	4	265.227 €	49.650 €	1.533 €	66.307 €	19%
Rue Marie-Christine 103	OUT	20	315	4	6	319.861 €	85.315 €	1.015 €	53.310 €	27%
Chaussée de Mons 1447	E	35	240	2	5	448.538 €	95.443 €	1.869 €	89.708 €	21%
Rue de la Mutualité 55	E	50	135	1	3	257.000 €	46.720 €	1.904 €	85.667 €	18%
Rue Saint Nicolas 16	U	15	133	1	3	192.413 €	20.425 €	1.447 €	64.138 €	11%
Parvis Notre Dame 5	S	25	320	2	7	428.299 €	90.070 €	1.338 €	61.186 €	21%
Rue Portaels 44	B	30	326	3	5	460.039 €	120.787 €	1.411 €	92.008 €	26%
Rue de la Prévoyance 5	U	15	150	3	5					
R. des Quatre-Vents 25-25b	E	27	807	6	14	1.426.660 €	219.879 €	1.768 €	101.904 €	15%
Rue Rempart des Moines 17	E	30	522	3	12	503.043 €	124.610 €	964 €	41.920 €	25%
Avenue Rogier 19	B	35	315	3	6	569.297 €	140.243 €	1.807 €	94.883 €	25%
Rue de la Ruche 26	E	27	384	3	8	367.084 €	107.154 €	956 €	45.886 €	29%
Rue Seutin 13	B	30	386	3	7	565.880 €	137.009 €	1.466 €	80.840 €	24%
Rue Seutin 15	B	30	480	4	8	667.323 €	175.289 €	1.390 €	83.415 €	26%
Rue Edouard Stuckens 19	E	32	160	1	4	241.966 €	50.960 €	1.512 €	60.492 €	21%
Rue Terre-Neuve 153 & 161	E	49	922	7	22	769.440 €	288.944 €	835 €	34.975 €	38%

Adresse	UESB	Ans	M² bruts	Nb log.	Nb ch.	Rénovation actualisée	Primes actualisées	Rénovation /m²	Rénovation /chambre	% prime
Rue Vandeweyer 41	B	22	450	3	10	584.787 €	141.823 €	1.300 €	58.479 €	24%
Rue Théod. Verhaegen 149	B	20	353	3	7	519.925 €	104.809 €	1.473 €	74.275 €	20%
Blvd G. Van Haelen 54	E	40	375	3	8	693.340 €	108.074 €	1.849 €	86.668 €	16%
Rue de la Victoire 104	B	22	481	3	7	558.454 €	117.768 €	1.161 €	79.779 €	21%
Chaussée de Wavre 602	U	15	262	1	6	159.785 €	38.472 €	610 €	26.631 €	24%
Rue AdolpheWillemyns 205	E	50	190	1	5	348.565 €	75.525 €	1.835 €	69.713 €	22%
54 immeubles			19.582	163	385	Moyennes:		1.440 €	75.278 €	

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

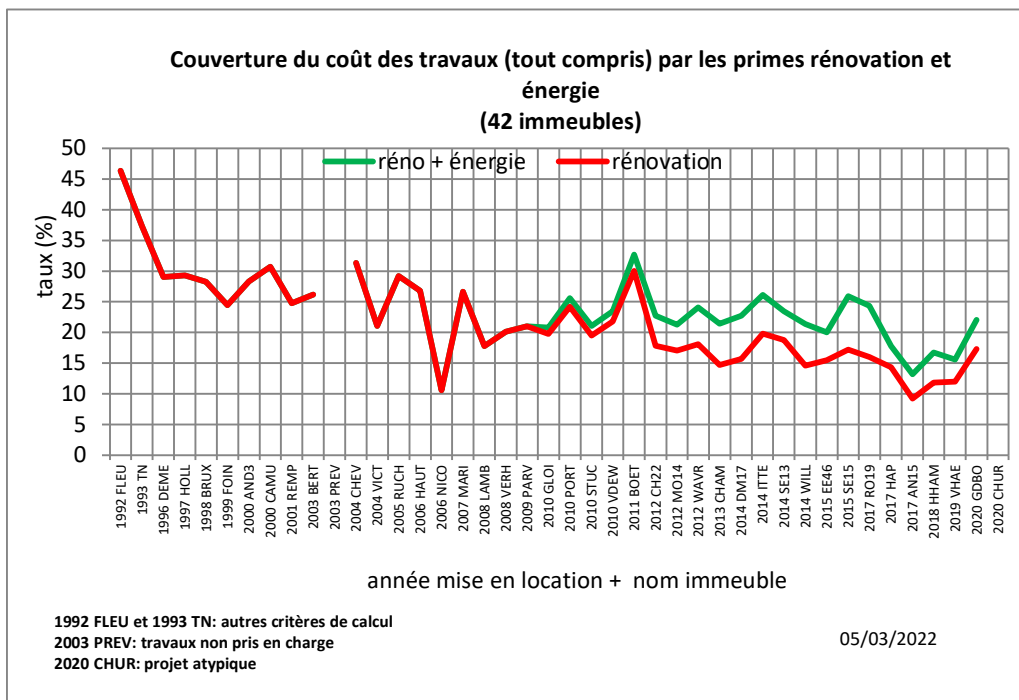
- Camusel 5 (2018) et Chevreuil 2 (2020) : fin du bail ;
- Anderlecht 36 (2014) : contrat écourté de 2 ans pour revente avec le rez commercial ;
- De Meersman 28 (2016) : vendu à une fabrique d'église qui le laisse chez «Logement Pour Tous» ;
- Marie-Christine 103 (2013) : vendu (faillite du propriétaire),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

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

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

Légende de la 3^{ème} colonne : **U** = usufruit cédé par la Fondation à l'asbl jusqu'en **2024** ou **2026** ;
E = bail emphytéotique ; **S** = droit de superficie ; **B** = bail de rénovation ; **OUT** = sorti.

Suite à la hausse régulière des coûts de rénovation, à la suppression de certains postes subsidiés et aux plafonds de subsides par logement, le taux de couverture des travaux par les trois primes régionales diminue progressivement. En dehors de ces primes (rénovation, énergie et façade), RENOVAASSISTANCE ne jouit d'aucun autre subside. En particulier, il n'a aucun subside de fonctionnement.



RENOVASSISTANCE - bilan 2021 : actif

ACTIF						
		2019		2020		2021
	ACTIFS IMMOBILISES	7.588.654		8.512.552		8.762.911
222	Immeubles en usufruit	135.648		109.680		83.712
	Chaussée de Wavre	101.467		101.467		101.467
	Amort. Usufruit chée de Wavre	-71.703		-77.791		-83.879
	Chaussée de Bruxelles	81.637		81.637		81.637
	Amort. Usufruit chaussée de Bruxelles	-57.690		-62.588		-67.487
	Rue de la Prévoyance	131.272		131.272		131.272
	Amort. Usufruit rue de la Prévoyance	-92.766		-100.642		-108.518
	Rue St Nicolas	53.218		53.218		53.218
	Amort. Usufruit rue St Nicolas	-37.607		-40.800		-43.994
	Gloires Nationales	65.204		65.204		65.204
	Amort. Usufruit Gloires nationales	-37.384		-41.296		-45.208
260	Immobilisations dans les rénovations	7.453.006		8.402.872		8.679.199
260xx0	Investissements	13.983.681		15.358.909		16.301.329
260xx9	Amortissements	-6.530.675		-6.956.037		-7.622.129
	ACTIFS CIRCULANTS	3.489.020		2.862.920		3.178.643
2	Créances à + 1an	226.810		213.050		199.290
280010	Parts coopérative HOME SWEET COOP	2.000		2.000		2.000
280011	Parts coopérative F'IN COMMON	500		500		500
284010	Parts coopérative NEWB (6parts)	1.120		1.120		1.120
288001	Garantie Euclides bureau	0		0		0
291050	ITSCM particip. Travaux ANETHAN +1an	165.000		154.000		143.000
291060	ANDRE particip, travaux LEFEVRE +1an	58.190		55.430		52.670
4	Créances à - 1an	1.133.675		476.819		970.968
400000	Clients	11.691		0		0
400100	Fournisseur débiteur	99		134		
415030	Créance sur FPRA à -1an	450.000		0		650.000
415040	Créance sur LPT à -1an	61.948		0		1.511
415070	ITSCM participation tx ANETHAN -1an	11.000		11.000		11.000
415080	ANDRE participation tx LEFEVRE -1an	2.760		2.760		2.760
415100	Primes reno à recevoir	73.094		39.850		58.449
415110	Primes façade à recevoir	22.772		7.805		10.452
415130	Participation propriétaire à recevoir	405.334		322.001		172.000
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	28.540		22.420		22.420
415200	Primes énergie à recevoir	571		3.799		2
415300	Don Fondation Nif à recevoir	56.713		56.401		36.129
415400	Legs à recevoir	5.000		5.000		5.000
416100	Précompte immobilier à récupérer	4.151		5.425		1.020
416200	Fonds de roulement ACP GLOI			225		225
53	Placements de trésorerie	2.100.326		1.556.699		1.346.841
532000	Triodos (épargne)	1.599.374		1.055.847		845.990
532200	Belfius (épargne)	500.952		500.852		500.851
55-58	Valeurs disponibles	20.605		613.071		660.710
550200	Triodos (Vue)	20.555		112.948		160.614
550400	Belfius (vue)	50		500.123		500.095
49	Comptes de régularisation	7.604		3.281		834
490000	Charges à reporter	7.604		3.281		834
491000	Produits acquis					
	Total ACTIF	11.077.674		11.375.472		11.941.554

RENOVASSISTANCE - bilan 2021 : passif

PASSIF						
		2019		2020		2021
10/15	Fonds Social	4.768.540		4.902.888		4.887.884
10	Fonds associatifs	230.764		230.764		230.764
100	Patrimoine de départ	230.764		230.764		230.764
13	Fonds affectés	344.157		344.157		350.505
132000	Fonds affectés pour entretiens extraordinaires	344.157		344.157		350.505
132100	Fonds affectés pour projets					
14	Résultat reporté	665.245		935.222		885.891
140000	Résultat de l'exercice	214.571		269.977		-49.331
140100	Résultat reporté exercice précédent	450.674		665.245		935.222
15	Primes et subsides	3.528.373		3.392.745		3.420.723
151000	Primes et participations propriétaires	5.532.924		5.555.117		5.821.240
151009	Amortissements primes et particip. Propriétaires	-2.385.150		-2.542.972		-2.781.117
152000	Subsides projets futurs	380.600		380.600		380.600
17	Dettes >1an	3.521.632		3.804.665		3.953.164
174	Emprunts particuliers (prêts)	5.646.234		5.863.122		6.167.333
174999	Dont : emprunts reconduits pour 1 an	-2.763.291		-2.613.681		-3.078.891
179100	Provision pour index à payer	598.062		530.339		834.530
179101	Provision précompte sur index	40.627		24.884		30.192
42-48	Dettes <1an	2.785.102		2.662.156		3.097.444
42	Dettes échéant dans l'année	2.763.291		2.628.681		3.078.891
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	2.763.291		2.613.681		3.078.891
	Prêt payé non encore signé			15.000		0
44	Fournisseurs	0		11.665		11.692
440	Fournisseurs	0		3.231		3.326
440100	Clients créditeurs			300		0
444000	Factures à recevoir			8.134		8.366
45	Impôts et taxes à payer	21.811		21.811		290
450100	Impôts à payer (personnes morales)					
452510	Précomptes immobiliers à payer	21.811		21.811		0
453000	Précompte mobilier à payer					290
48	Autres dettes	0		0		6.571
488260	Garantie COREBAT					6.571
49	Comptes de régularisation	2.400		5.762		3.063
492000	Charges à imputer	2.400		5.762		2.863
493000	Produits à reporter					200
	Total PASSIF	11.077.674		11.375.472		11.941.554

RENOVASSISTANCE - résultat 2021 et budget 2022 : charges

Impu- tations	Charges	2020	Budget 2021	2021	Budget 2022
61	Services et biens divers	201.781	262.200	225.857	288.300
610	Frais des immeubles	187.193	248.900	216.844	276.000
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	44.380	52.300	49.358	52.000
610.001	Loyer du bureau	3.000	3.000	3.000	3.000
610.100	Charges de fin de chantier	1.662		34	0
610.200	Entretien immeubles	91.472	152.000	108.068	175.000
610.208	Frais occupation DAILLY	5.985	2.400	815	0
610.209	Frais d'occupation Brand Whitlock			9.045	3.000
610.300	Assurances immeubles	36.361	38.200	35.996	38.000
610.400	Précomptes immobiliers	4.333	1.000	10.528	5.000
612	Frais de bureau : fournitures, photocop.	5.288	6.100	4.090	5.600
612.100	Poste, téléphone, internet	1.641	1.600	1.434	1.600
612.200	Fournitures de bureau	174	300	133	300
612.300	Matériel et mobilier de bureau	0	500		0
612.400	Logiciels informatiques	2.431	2.500	1.321	2.500
612.500	Imprimés et photocopies	1.043	1.200	1.202	1.200
613	Promotion, publicité	1.130	1.600	293	1.200
613.100	Publications officielles	206	300	208	300
613.200	Événement, AG, inaugurations	389	400		400
613.300	Matériel publicitaire	0	300		300
613.400	Site WEB	535	600	86	200
614	Cotisations, documents, formations	316	600	388	600
614.100	Cotisations	316	300	266	300
614.200	Formations	0	300	121	300
615	Honoraires	3.146	3.300	3.267	3.600
615.400	Frais de consultance (A.F.)	0	100	60	100
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.146	3.200	3.207	3.500
616	Autres frais généraux	4.709	1.700	975	1.300
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks	0	300		200
616.300	Assurance diverses	4.709	1.400	975	1.100
63	Amortissements	598.008	722.468	698.408	758.968
630.100	Réd.de valeur des usufruits	25.968	25.968	25.968	25.968
630.200	Amortissement des rénovations	562.625	676.500	666.093	723.000
636.000	Dotation provision gros entretiens		20.000	6.348	10.000
637.010	Dotation fonds Corona de LpT	9.414	0		0
64	Autres charges d'exploitation	2.660	2.660	3.866	4.200
640.010	Taxes sur le patrimoine	260	260	1.716	1.800
640.020	IPM (impôt personne morale)	2.400	2.400	2.100	2.400
640.100	Amendes			50	
65	Charges financières	17.239	125.100	326.235	245.100
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	97.958	40.000	14.408	40.000
650.030	Index sur prêts (provision)	-67.723	80.000	304.191	200.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	-15.742	1.000	5.308	2.000
651.200	Intérêts négatifs sur compte TRIODOS	2.663	4.000	2.164	3.000
657.000	Frais bancaires	83	100	164	100
	Total des charges	819.688	1.112.428	1.254.366	1.296.568

RENOVASSISTANCE - résultat 2021 et budget 2022 : produits

Imputations	Produits	2020	Budget 2021	2021	Budget 2022
70	Chiffre d'affaires	784.590	862.540	862.388	902.040
701.010	Mandats de gestion LpT et Hector Denis	760.931	838.500	836.928	879.000
701.020	Rbt assurances ou charges	7.437	7.600	8.331	8.000
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	640	640	319	640
702.000	Loyer hors mandat de gestion	11.932	12.000	12.309	12.000
702.061	Provision occupation Dailly Afghans	3.650	600	900	0
	Provision occupation BWHI Afghans		3.200	3.600	2.400
73	Dons, legs et subsides	303.557	290.885	324.585	295.000
730	Participation des membres	0	0	0	0
730.100	Cotisations	0	0	0	0
732-734	Dons et legs	100.943	43.000	85.489	43.000
732.200	Dons directs à l'asbl	45.243	0	75.489	0
732.410	Dons de la Fondation Nif	48.700	36.000		36.000
732.430	Dons de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE			3.000	
732.470	Don de Give-Eur-Hope	7.000	7.000	7.000	7.000
734.000	Autres dons				
736	Primes et subsides	202.613	247.885	239.095	252.000
736.100	Primes énergie	110	1.000		1.000
736.200	Reprise primes rénovation	200.844	246.000	238.144	250.000
736.210	Primes façades	792	0		0
736.250	Index s/participation reno Anethan	790	800	854	900
736.250	Index s/participation reno Lefevre	77	85	97	100
74	Autres produits d'exploitation	1.481	1.500	0	0
743.100	Remboursement de sinistre	1.481	1.500		0
75	Produits financiers	37	0	66	0
751.000	Produit des actifs circulants	37	0	66	0
76	Produits exceptionnels	0	0	17.996	0
764.200	Reprise provisions PRI anciennes		0	17.996	0
79	Prélèvements	0	0	0	0
790.000	Reprise bénéfice cumulé antérieur				
791.100	Prélèvement sur fonds affecté pour projets				
792.000	Prélèvement sur fonds associatifs				
	Total des produits	1.089.665	1.154.925	1.205.035	1.197.040
	Produits moins charges	269.977	42.497	-49.331	-99.528

Règles d'évaluation comptable

Les règles n'ont pas été changées.

1. Valeur d'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles

A. Valeur d'acquisition à titre onéreux

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

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

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

B. Valeur d'acquisition à titre gratuit

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

C. Valeur d'un usufruit

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

D. Valeur d'un contrat à long terme

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

2. Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

A. Immeubles et terrains

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

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

B. Travaux de rénovation

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

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

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

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

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

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

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

C. Matériel, mobilier, machines

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

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

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

3. Dons, legs et subsides

A. Dons ordinaires en espèces

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

B. Dons et subsides extraordinaires

Concernent :

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

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

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

4. Frais d'entretien

A. Travaux d'entretien

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

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

La valeur de reconstruction d'un bien correspond au produit de la surface brute multiplié par le chiffre de 1330 €/m² à l'indice ABEX de fin 2014 (indice ABEX : 745). Elle est revue chaque année en fonction de la surface des biens en service et de l'évolution de l'indice ABEX.

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

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

Destination

Ce fonds affecté est destiné à permettre à l'asbl de faire face à un besoin imprévisible et important en matière d'entretien ou de remise en état locatif d'un immeuble. Il ne s'agit donc pas des entretiens prévisibles et normaux, comme les remplacements d'équipements (chaudières, cuisines) ou les remises en état suite à l'usage locatif normal ou à la vétusté.

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

Utilisation

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

Reconstitution

En cas d'utilisation du fonds affecté ou d'une partie de celui-ci, il sera prélevé dans les exercices qui suivent un montant de 0,3 % de la somme des valeurs de reconstruction jusqu'à retrouver un fonds affecté égal à 2 ans de frais d'entretiens prévus, soit 1,4 % de la somme des valeurs de reconstruction.

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

5. Autres actifs et passifs

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

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale



**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES
DE L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF
« RENOVASSISTANCE »
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **RENOVASSISTANCE** », nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 17 juin 2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2023. Nous avons débuté le contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **RENOVASSISTANCE** » antérieurement à l'année 2000.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'Association, comprenant le bilan au 31 décembre 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **11.941.554,42 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat négatif de l'exercice de **(49.330,68) EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

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

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

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

Membre de

www.fcg-audit.be

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Association ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'Association à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la présentation et des informations contenues dans le rapport d'activités et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du Code des sociétés et des associations, et des statuts de l'Association.

Responsabilités du commissaire

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

Aspects relatifs aux autres informations contenues dans le rapport d'activités.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si les informations contenues dans le rapport d'activités, comportent une anomalie significative, à savoir une discordance significative par rapport aux comptes annuels ou une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts et du Code des Sociétés et des Associations.

Naninne, le 5 avril 2022.

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



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises

Rapport 2021 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Conseil d'administration (CA)

Etant donné les conditions sanitaires imposées par le coronavirus, le conseil d'administration s'est réuni quatre fois en visioconférence et une fois en présentiel.

Notre Présidente Gabrielle Lefèvre a multiplié les contacts pour trouver de nouveaux administrateurs ou administratrices. Ses recherches semblent porter ses fruits car nous allons très prochainement accueillir une nouvelle candidate.

Les membres du CA ont approuvé le bilan et les comptes de résultat 2021 et le budget 2022 présentés en séance du 7 mars 2022.

Collecte de fonds

En fin d'année, nous avons lancé une campagne de récolte de fonds. La lettre proposait au choix un don au Fonds des Amis de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE ou un prêt à RENOVASSISTANCE asbl. Les dons récoltés cette année se montent à 38.263 €.

En 2021, le total des nouveaux prêts à RENOVASSISTANCE asbl s'élève à 594.000 €. Les remboursements s'élèvent à 290.000 €, portant le solde annuel à 304.000 €. Entre 2011 et 2021, le solde annuel moyen a été de 338.000 €. Le montant total des prêts s'élève à 6.167.333 € au 31/12/2021. Ces prêts sont garantis par les baux à loyers avec les AIS et par 9 des 10 biens immobiliers appartenant à la FPRA.

Notre Fondation a été désignée comme légataire universel de la succession d'André Carré dans le cadre d'un legs en duo. Vu le dépassement de l'estimation retenue comme plafond par notre Fondation, le bien immobilier a été vendu en vente publique mais à un prix supérieur (538.000€) à celui de l'expertise (455.000 €). Ce petit immeuble nous échappe donc mais la valeur de la succession et donc de notre part augmentent d'autant. Il y a encore un terrain à Oignies à liquider avant d'en recevoir le solde. La totalité des droits a été payée par la FPRA.

Également dans le cadre d'un legs en duo, notre Fondation a été désignée comme légataire universel de la succession de l'abbé Pierre Smeyers qui était propriétaire d'un appartement. Celui-ci a été expertisé à 195.000 €. Les membres du CA ont donné leur accord à la vente publique de ce bien. En effet, la fondation ne souhaite pas l'acquérir car ce bien fait partie d'une petite copropriété.

Ces différents legs seront affectés partiellement aux frais de rénovations en cours vu les augmentations des prix et délais dus à la situation sanitaire que nous connaissons.

Dans le cadre d'un investissement par Fair Ground Brussels dans le projet « Féron », les membres du CA de notre Fondation ont marqué un intérêt de principe pour l'acquisition d'une petite partie affectée au logement à finalité sociale à rénover par RA (conciergerie et/ou petit immeuble Mérode).

Contacts avec d'autres associations et fondations

- Une de nos administratrices n'a pas pu participer à l'Assemblée Générale de la **Fédération Belge des Fondations Philanthropiques** pour des raisons sanitaires mais elle a participé à une réunion de l'un de ses groupes de travail « Impact sociétal des fondations ». Elle nous a transmis les nouvelles orientations stratégiques de la Fédération pour 2021 - 2024.
- **Association pour une Ethique dans les Récoltes de Fonds (AERF) et DONORINFO**
L'administration fiscale nous a signifié par courrier que nous n'avions plus droit à l'exonération fiscale sur les dons. Comme la Fondation Roi Baudouin ne fait pas partie des membres de l'AERF nous ne pouvons plus utiliser le logo AERF complet mais une formule « light » de celui-ci. Nous avons donc décidé de ne pas renouveler notre adhésion à l'AERF. Lors de nos appels aux dons exonérés via la Fondation Roi Baudouin, nous mettrons en évidence nos règles de déontologie, l'absence de frais de gestion et la très bonne gestion de l'asbl. En outre, nous sommes présents sur le site de DONORINFO qui est un guide indépendant sur la transparence des organisations caritatives.
- La Fondation est membre actif du réseau **Societal Housing Network (SoHoNet)** basé « *sur l'hybridation féconde entre expériences associatives, savoirs académiques, nouvelles formes d'habitat et modèles économiques innovants afin de concourir concrètement à la production de logements à finalité sociale et de promouvoir au sein de chaque projet l'inclusion, la mixité, la solidarité et l'autonomie des habitants.* »

L'un de nos administrateurs a participé à un groupe de travail de SoHoNeT sur la rénovation d'immeubles liés aux AIS dont le thème était : « faut-il créer un outil pour dynamiser la rénovation des logements existants pris ou à prendre en location par les AIS ? »

Il retient que la création d'un organisme supplémentaire n'a pas été retenue à ce stade car renforcer et simplifier les mécanismes existants pour soutenir la rénovation des logements pris en location par les AIS est prioritaire. L'idée est de mettre davantage l'accent sur la rénovation nécessaire des logements anciens à Bruxelles (plan climat, économie circulaire) et de lier les moyens supplémentaires accordés en subside à une location de longue durée via une AIS.

La nécessité de disposer d'un guichet unique pour traiter les primes et « faciliter » l'examen des permis a aussi été mise sur la table, ce qui a donné lieu à la création de RENOLUTION au 1^{er} janvier 2022.

La plateforme SoHoNeT organise régulièrement des Webinaires qui sont mis en ligne sur Youtube : <https://www.youtube.com/channel/ucrujq1htg6by-aumjcjfsw>. Dans ce cadre, RENOVASSISTANCE a pu présenter sa collaboration avec la STIB pour la rénovation des trois immeubles que celle-ci a mis à sa disposition. Une occasion d'en appeler à tous les pouvoirs publics qui disposent de biens partiellement improductifs. Ces biens peuvent constituer des occasions d'augmenter l'offre de logements à vocation sociale dans notre Région.

- Notre Fondation est devenue membre fondateur de la **coopérative Fair Ground Brussels** en y investissant une part de 60.000 €. Cette coopérative initiée par le **Community Land Trust Bruxelles** est soutenue par plusieurs associations et a comme but de financer des projets innovants par leur mixité : logements acquisitifs, logements locatifs, activités collectives et de service, tout en maintenant ce qui fait la base du CLTB : la séparation entre la propriété des

constructions et celle du sol. Fair Ground a l'ambition de constituer un capital pour acquérir un patrimoine de logements à vocation sociale, donnés en location. Un des membres du CA de la FPRA participe au CA de Fair Ground.

- Notre présidente a assisté à l'AG du **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)**. De nombreuses associations étaient présentes avec beaucoup de beaux projets portés par les jeunes et beaucoup d'entraide entre les associations. C'était très encourageant. Elle a également assisté à une réunion sur les projets de la secrétaire d'état au Logement, Nawal Ben Hamou. Citons parmi d'autres l'ordonnance «visant à instaurer une commission paritaire locative et à lutter contre les loyers abusifs» et la révision de la grille indicative et non-contraignante des loyers sur le territoire bruxellois. Des actions d'information des parlementaires ont été décidées. Un avant-projet relatif au droit de gestion publique (des logements abandonnés) est au Conseil d'Etat.

Le RBDH a modifié son mode de fonctionnement. L'AG reste un organe de décisions stratégiques en son sein. Elle se déroulera 4 fois par an, à des dates fixées bien à l'avance. Les membres réinvestiront davantage les autres lieux de travail : le groupe d'échanges de pratiques, les groupes d'actions ou d'organisation d'activités/événements et les groupes de travail sur des sujets précis (politique, encadrement des loyers,...).

L'AG exceptionnelle a eu pour thématique : « Quels leviers (dont le permis locatif) pour renforcer la lutte contre l'insalubrité ? ».

- Toutes nos activités ont reçu un écho dans les lettres d'information semestrielles communes à la Fondation et à l'asbl.

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

Un groupe de travail « logements vides » s'est constitué au sein du CA de FPRA. Une première rencontre a eu lieu en présence d'Anne Bauwelinckx, collègue de Werner Van Mieghem de RBDH et de Nicolas Bernard, professeur à l'Université Saint Louis. Elle a abouti aux conclusions suivantes qui serviront de point de départ à l'organisation d'ateliers de travail.

Dans la foulée des colloques déjà initiés par la Fondation dans le passé, celle-ci envisage une nouvelle initiative pour traiter de la question des logements vides à Bruxelles. Cela pourrait prendre la forme d'un atelier regroupant des acteurs publics et associatifs actifs dans la mobilisation de ce type de logement dans notre région. Avec le soutien d'experts académiques, nous voulions faire le point sur la législation actuelle et voir quelles améliorations y apporter pour assurer plus d'efficacité en la matière. Depuis, nous avons appris que le gouvernement a approuvé un avant-projet d'ordonnance en juillet dernier sur lequel le Conseil Consultatif du Logement a remis un avis récemment. Cet avant-projet vise à modifier le code du logement sur la question du « vide » et sur le droit de gestion publique (DGP).

Il n'apparaît pas qu'une évaluation du dispositif actuel sur le « vide » ait été menée. Cependant le gouvernement a confié une nouvelle mission à l'Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire (IGEAT) et à la VUB, celle de cartographier la situation des logements vides.

L'avant-projet d'ordonnance prévoit que ce sera la Région qui procèdera désormais à l'inventaire de ces logements.

Les communes prendront le relais pour contacter les propriétaires et assurer l'accompagnement de ceux-ci dans leurs démarches pour mettre fin à l'inoccupation. En cas d'échec, c'est le droit de gestion publique qui serait activé. Bruxelles Logement disposerait d'une évaluation « des raisons pour lesquelles ce mécanisme était trop peu utilisé » depuis son inscription dans la législation bruxelloise en 2003.

Des questions se posent : RA peut-il devenir opérateur du droit de gestion publique ? L'asbl deviendrait alors délégataire d'une autorité publique telle qu'une commune avec la mission de réhabiliter des logements vides et de les confier ensuite en gestion à une AIS. De cette manière, ce serait beaucoup moins lourd pour les communes qui utilisent peu leur droit de gestion publique par crainte de devoir entamer, elles-mêmes, les travaux de rénovation.

Si RA confirme son intérêt pour cette formule de gestion publique, nous pouvons introduire cette demande auprès du cabinet Ben Hamou qui va bientôt sortir sa nouvelle ordonnance.

En conclusion, nous devrions organiser notre atelier sur ce sujet dès la sortie de cette ordonnance.

Nouvelles de nos dernières acquisitions immobilières

Pour rappel, la constitution d'un patrimoine immobilier a résulté jusqu'à présent d'occasions qui nous ont été proposées d'acquérir des immeubles à une valeur inférieure à celle du marché, vu leur état et l'obligation de les affecter définitivement en logements à finalité sociale. De plus et comme déjà mentionné ailleurs, tous ces immeubles à l'exception du dernier, servent de garantie de bonne fin aux prêts que les nombreux sympathisants ont consentis à l'asbl RENOVASSISTANCE.

Rue des Quatre Vents 25-25b à Molenbeek St Jean (QVEN)

L'immeuble acheté en octobre 2017 a été cédé par bail emphytéotique de 27 ans à l'asbl, à cette date. La Fondation a participé financièrement aux travaux de rénovation pour un montant de 200.000 €.

Les premiers locataires sont entrés le 1^{er} mars 2021. Le projet a été agréé pour l'obtention du label « be exemplary ». Le jardin sera géré en collaboration avec l'asbl « La Rue » et le logement intergénérationnel sera organisé avec « Convivial ». En raison de l'épidémie de Covid, l'inauguration prévue en février 2021 a été reportée en 2022.

Un expert privé indépendant a procédé à une nouvelle évaluation de l'immeuble après sa rénovation et l'a estimé à 1.663.000 €.

Avenue d'Itterbeek 175-177 (IT175)

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

Les locataires sont entrés à partir du 1^{er} avril 2021. A cause de la pandémie, l'inauguration n'aura lieu qu'en 2022.

Un expert privé indépendant a procédé à une nouvelle évaluation de l'immeuble après sa rénovation et l'a estimé à 859.000 €.

Rue Bonaventure 61 à Jette

Cet immeuble a été acquis en 2018 et confié en bail emphytéotique à RENOVASSISTANCE. Les travaux commencés en mai 2021 s'achèveront en mai ou juin 2022.

Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert

En septembre 2020, nous avons acheté une maison de maître située Boulevard Brand Withlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert et signé un bail emphytéotique de 30 ans avec RENOVASSISTANCE. Cette dixième acquisition a été rendue possible grâce à un don important du fonds Generet qui souhaitait promouvoir la création de logements destinés à des personnes âgées en difficulté financière. En attendant le début des travaux de rénovation, les administrateurs de la Fondation ont marqué leur accord sur une occupation précaire par des Afghans qui sont entrés dans l'immeuble le 15 mars 2021 et y resteront jusqu'à fin juillet 2022 car les travaux de rénovation ne commenceront qu'au mois d'août. Le Fonds Generet a promis une participation aux frais de rénovation à concurrence de 280.000 €.

Bilan et résultats

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

Bilan – Actif

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

Bilan – Passif

- ◆ Le fonds Celina Ramos nous a prêté 150.000 € pour nous permettre d'acquérir la maison de la rue Bonaventure. Prêt sans intérêt, à 10 ans et renouvelable.
- ◆ Dette à l'asbl pour la rénovation rue des Quatre Vents : l'engagement de 200.000 € a été entièrement payé à l'asbl.
- ◆ Dette à l'asbl pour la rénovation, avenue d'Itterbeek 175 : l'engagement de 250.000 € a été entièrement payé à l'asbl.

- ◆ Dette à la Fondation Roi Baudouin (FRB) : 5% de ce qu'a reçu le « Fonds des amis de la FPRA » sont dus à la FRB pour les frais de gestion du fonds.

Résultat – charges

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

Résultat – produits

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

Par ailleurs, nous avons reçu 38.263 € de dons sur le « Fonds des Amis de la FPRA » via la FRB.

L'exercice se termine avec un boni de 625.858 € dont la plus grande part provient de la réévaluation des immeubles QVEN et IT175.

Trésorerie

Grâce aux legs reçus en 2021 et dont le solde est à recevoir en 2022, la trésorerie de la Fondation est relativement importante.

Celle de l'asbl dépasse également les perspectives d'investissements dans les rénovations.

Nous envisageons donc d'investir une partie de cette trésorerie dans l'achat d'un bien immobilier en 2022.

Perspectives pour l'année 2022

La Fondation poursuivra sa réflexion et ses contacts pour l'organisation « d'ateliers » autour de la problématique des « logements vides » à Bruxelles.

Avec le fruit des dons et legs, la Fondation envisage l'achat d'un bien qui sera mis en location via l'AIS « Logement Pour Tous ». En fonction de nos recherches, nous verrons si ce bien nécessite des travaux significatifs qui seraient dans ce cas entrepris par l'asbl.

Le conseil d'administration :

Gabrielle Lefèvre, présidente

Nicole Bivort, secrétaire

Bernard Cassiers, trésorier et délégué à la gestion journalière, démissionnaire.

Jean Blavier

Brigitte De Wolf – Cambier

Denis Grimberghs

Michel Lemaire

Le conseil prend acte de la démission de **Jean Blavier**.

ANNEXES : bilan et comptes de résultat 2021 - Budget 2022

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2021 : actif

ACTIF							
Imput.	Description	2019		2020		2021	
20/28	ACTIFS IMMOBILISES	2.501.929 €		3.526.238 €		3.867.565 €	
22/27	Immobilisations corporelles	2.500.929 €		3.465.238 €		3.806.565 €	
22	Terrains et constructions	2.500.928 €		3.465.237 €		3.806.564 €	
222110	Chaussée de Wavre 602	407.000 €		407.000 €		407.000 €	
222115	Usufruit chaussée de Wavre 602	- 29.764 €		- 23.676 €		- 17.588 €	
222120	Rue de la Prévoyance 5	429.000 €		429.000 €		429.000 €	
222125	Usufruit rue de la Prévoyance 5	- 38.506 €		- 30.630 €		- 22.754 €	
222130	Chaussée de Bruxelles 54	300.000 €		300.000 €		300.000 €	
222135	Usufruit chaussée de Bruxelles 54	- 23.947 €		- 19.049 €		- 14.150 €	
222140	Rue Saint Nicolas 16	218.000 €		218.000 €		218.000 €	
222145	Usufruit rue Saint Nicolas 16	- 15.611 €		- 12.418 €		- 9.224 €	
222150	Appart. Gloires Nationales 50	144.000 €		144.000 €		144.000 €	
222155	Usufruit appart. Gloires Nationales 50	- 27.820 €		- 23.908 €		- 19.996 €	
222160	Avenue G. Eekhoud 46	391.000 €		391.000 €		391.000 €	
222165	Av G. Eekhoud 46 dans RA : RENO - primes	- 242.095 €		- 225.827 €		- 209.560 €	
222170	Rue des Quatre Vents 25-25b (avant renov.)	342.374 €					
222170	Rue des Quatre Vents 25-25b : estimation			1.330.000 €		1.663.000 €	
222175	Rue des Quatre Vents dans RA : reno-primes			- 767.269 €		- 813.475 €	
222180	Avenue d'Itterbeek 175-177 (avant renov)	490.559 €					
222180	Avenue d'Itterbeek 175-177 : estimation			780.000 €		859.000 €	
222185	Avenue d'Itterbeek dans RA : réno-primes			- 443.099 €		- 509.800 €	
222190	Bonaventure 61 (avant rénovation)	156.738 €		163.338 €		163.338 €	
222190	Bd Brand Whitlock 105 (avant rénovation)			848.774 €		848.774 €	
26	Autres immobilisations corporelles	1 €		1 €		1 €	
261010	Rue de la Carrière (donation PAK)	1 €		1 €		1 €	
26	Immobilisations financières	1.000 €		61.000 €		61.000 €	
284010	Parts NEWB	1.000 €		1.000 €		1.000 €	
284020	Parts fondateur coopérative Common Ground			60.000 €		60.000 €	
20/28	ACTIFS CIRCULANTS	818.097 €		265.092 €		1.045.684 €	
40/41	Créances à un an au plus	5.000 €		6.016 €		207.165 €	
40	Créances commerciales	- €		1.016 €		- €	
400100	Fournisseurs débiteurs	- €		1.016 €		- €	
41	Autres créances	5.000 €		5.000 €		207.165 €	
412500	Impôts à récupérer					850 €	
412510	Succession Carré à recevoir					201.315 €	
415500	Legs Luyckx à recevoir	5.000 €		5.000 €		5.000 €	
50/53	Placements de trésorerie	7.728 €		196.980 €		646.787 €	
530000	Triodos épargne	7.728 €		196.980 €		646.787 €	
54/58	Valeurs disponibles	805.369 €		62.095 €		191.732 €	
550000	Triodos vue	771.059 €		10.751 €		153.469 €	
553000	Fondation Roi Baudouin	34.310 €		51.344 €		38.263 €	
490/1	Comptes de régularisation	- €		- €		- €	
491000	Produits acquis	- €		- €		- €	
	TOTAL DE L'ACTIF	3.320.026 €		3.791.330 €		4.913.249 €	

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2021 : passif

PASSIF							
Imput.	Description	2019		2020		2021	
10/15	CAPITAUX PROPRES	2.483.327 €		3.485.478 €		4.111.336 €	
10	Fonds associatifs	1.735.000 €		1.735.000 €		1.735.000 €	
100	Patrimoine de départ	10.000 €		10.000 €		10.000 €	
100000	Patrimoine de départ	10.000 €		10.000 €		10.000 €	
101	Moyens permanents	1.725.000 €		1.725.000 €		1.725.000 €	
101200	Moyens permanents	1.725.000 €		1.725.000 €		1.725.000 €	
14	Résultat reporté	748.327 €		900.328 €		1.526.186 €	
140000	Résultat reporté exercice actuel	88.297 €		152.001 €		625.858 €	
140100	Résultat reporté exercices précédents	660.030 €		748.327 €		900.328 €	
15	Subside en capital	- €		850.150 €		850.150 €	
151100	Reçu du fonds GENERET pour achat BWHI			850.150 €		850.150 €	
20/28	DETTES	836.700 €		305.852 €		801.913 €	
17	Dettes à + 1 an	150.000 €		150.000 €		150.000 €	
174	Prêt du fonds Celina Ramos	150.000 €		150.000 €		150.000 €	
42/48	Dettes à un an au plus	686.700 €		155.852 €		651.913 €	
44	Dettes commerciales	- €		134 €		- €	
444000	Factures à recevoir	- €		134 €		- €	
48	Dettes diverses	686.700 €		155.718 €		651.913 €	
489100	Dettes envers RENOVASSISTANCE	450.000 €				650.000 €	
	Participation propriétaire Quatre Vents	66.667 €		66.667 €		- €	
	Participation propriétaire Itterbeek 175	166.667 €		83.334 €		- €	
	Dettes envers la FRB	3.366 €		5.717 €		1.913 €	
49	Comptes de régularisation	- €		- €		- €	
493	Produits à reporter						
	TOTAL DU PASSIF	3.320.026 €		3.791.330 €		4.913.249 €	

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2021 : charges

Charges					
Imput.	Description	2020	Budget 2021	2021	Budget 2022
61	Frais généraux	3.772 €	3.905 €	4.650 €	4.005 €
610	Bâtiments	0 €	0 €	0 €	0 €
610210	Travaux à charge du nu-propriétaire	0 €	0 €	0 €	0 €
610400	Précompte immobilier	0 €	0 €	0 €	0 €
612	Consommations, fournitures	171 €	205 €	57 €	205 €
612100	Poste	0 €	0 €		0 €
612120	Internet	52 €	55 €	57 €	55 €
612200	Fournitures de bureau		100 €		100 €
612210	Imprimés et photocopies		50 €		50 €
612300	Logiciels et informatique	120 €			
613	Honoraires, services	3.584 €	3.700 €	4.593 €	3.800 €
613100	Commissaire	2.692 €	2.700 €	2.783 €	2.800 €
613200	Avocats et experts			1.089 €	
613500	Cotisations	625 €	700 €	575 €	700 €
613600	Publications légales	267 €	300 €	146 €	300 €
613700	Participation à des colloques				
614	Publicité, notoriété	17 €	0 €	0 €	0 €
614100	Matériel publicitaire	0 €	0 €	0 €	0 €
614200	Événement colloque	17 €	0 €	0 €	0 €
617	Personnel occasionnel				
64	Autres charges	0 €	0 €	174.895 €	0 €
640	Taxes	0 €	0 €	50 €	0 €
640110	Amende	0 €	0 €	50 €	0 €
640300	Droit d'enregistrement	0 €	0 €	0 €	0 €
641	Moins-values	0 €	0 €	171.845 €	0 €
641100	Prise en cpte usufruits RA-asbl	0 €	0 €	171.845 €	0 €
643	Dons à d'autres	0 €	0 €	3.000 €	0 €
643100	Dons à RENOVASSISTANCE	0 €	0 €	3.000 €	0 €
	Dons à diverses associations	0 €	0 €	0 €	0 €
65	Frais financiers	2.431 €	1.550 €	1.979 €	1.550 €
650000	Intérêts à payer				
650110	Frais de mandat hypothécaire				
657000	Frais bancaires	79 €	50 €	66 €	50 €
657110	Gestion dons par extérieur	2.352 €	1.500 €	1.913 €	1.500 €
66	Frais exceptionnels	0 €	0 €	0 €	0 €
69	Transferts	0 €	0 €	0 €	0 €
690000	Transfert aux résultats (boni)				
691000	Transfert aux fonds affectés				
	TOTAL des charges	6.203 €	5.455 €	181.524 €	5.555 €

Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2021 : produits

PRODUITS					
Imput.	Description	2020	Budget 2021	2021	Budget 2022
70	Chiffre d'affaires	5 €	5 €	5 €	5 €
	Loyers	5 €	5 €	5 €	5 €
73	Dons, legs et subsides	49.264 €	30.000 €	294.205 €	120.000 €
732	Dons	49.264 €	30.000 €	294.205 €	120.000 €
732100	Dons directs à FPRA	2.230 €	0 €	510 €	0 €
732200	Dons via la FRB	47.034 €	30.000 €	38.263 €	30.000 €
732510	Legs succession Carré			255.432 €	10.000 €
732520	Legs succession Smeesters				80.000 €
736	Subsides	0 €	0 €	0 €	0 €
736100	Subside Région Bruxelles C.	0 €	0 €	0 €	0 €
74	Autres produits	108.935 €	42.235 €	513.173 €	100.000 €
741111	Plus-value selon estimation/expertise	66.700 €	0 €	412.000 €	0 €
741120	Reconstitution de la pleine propriété	42.235 €	42.235 €	101.173 €	100.000 €
75	Produit financier	0 €	0 €	0 €	0 €
79	Transferts aux résultats (perte)				
	TOTAL des produits	158.204 €	72.240 €	807.383 €	220.005 €
	Produits - charges	152.001 €	66.785 €	625.858 €	214.450 €



RENOVASSISTANCE

Rue de la Borne 14/10

1080 Bruxelles

Tél 0486/29.25.26

RENOVASSISTANCE@gmail.com

Dons : BE10 0000 0000 0404

(communication +018/0790/00042)