



RENOVASSISTANCE ASBL



**PROJET
QUATRE-VENTS**
< avant
après >



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016

rue du Chimiste 34-36 1070 Bruxelles
Tél 0475 51 92 65 - renovassistance@gmail.com
www.renovassistance.be

TABLE DES MATIERES

Faits marquants et perspectives	2
Hoogtepunten en vooruitzichten	4
Projets en travaux en 2016	6
Projets engagés en 2016 pour travaux en 2017 et 2018	8
Projets en prospection en 2016	12
Gestion locative	14
Comptes annuels	17
Trésorerie et perspectives financières	20
Relations extérieures	22
Organisation	24
Questions institutionnelles	26
ANNEXES	28
Liste des logements réalisés au 31/12/2016	29
Liste des projets engagés au 31/12/2016	30
Liste statistique des réalisations au 31/12/2016	31
Rapport d'activité 2016 de la Fondation Pro Renovassistance	32
Bilan : actif	34
Bilan : passif	35
Résultat : charges 2016 et budget 2017	36
Résultat : produits 2016 et budget 2017	37
Règles d'évaluation	38
Budget de trésorerie	41
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	42

Faits marquants et perspectives

A côté de nos réunions habituelles, il est apparu important au Conseil d'Administration de prendre un peu de recul et de se donner un temps de réflexion comme nous l'avions déjà fait en 2007 et 2013. C'est dans le cadre chaleureux du manoir d'Anjou que nous nous sommes réunis toute une journée de début novembre avec l'aide d'une animatrice extérieure.

En plus de renforcer nos liens personnels au cours des temps de partage et de détente, les motivations de cette journée étaient multiples.

Interpellés, voire un peu surpris, par un candidat bénévole qui nous avait demandé « quel était l'esprit maison dans lequel nous travaillions », nous voulions définir cet « esprit » avec nos plus jeunes membres : les deux nouveaux candidats qui suivent nos réunions depuis début 2016 et vont être nommés à cette assemblée générale ainsi que les deux administrateurs qui ont renforcé notre équipe depuis 2013.

Les réponses de chacun ont convergé vers une unanimité autour des valeurs de « sens social » et de « professionnalisme » de notre action. Cette identité de vue spontanée, sans consultation préalable, nous a remplis de joie parce que ce sont deux aspects primordiaux de notre association et surtout parce que les moins jeunes membres, dont les deux co-fondateurs, ont retrouvé ce qui a fait naître et croître RENOVASSISTANCE depuis 1988. L'esprit est bien resté le même.

D'autres points forts, tout aussi largement partagés, sont également ressortis : la confiance entre nous et avec nos partenaires, la gratuité de nos engagements et la convivialité.

Ensuite, comment envisageons-nous l'avenir ? Ecartant l'option d'une démultiplication de nos moyens par un engagement éventuel de personnel auquel nous n'avons jamais recouru jusqu'ici, nous avons plutôt privilégié une croissance raisonnée de notre action. La difficulté de trouver des immeubles, le coût et la gestion de personnel éventuel, la petite taille de nos rénovations (laissant à d'autres les projets de plus grande envergure), l'augmentation du financement qui serait lié à une expansion importante, la taille et la qualité humaine de notre équipe,... tout cela nous a guidé actuellement dans cette direction.

Cette vision du futur nous a ramené à la fixation d'objectifs à plus court terme. En voici les principaux.

Au point de vue développement, le clonage de notre action ailleurs dans le pays pourrait être une solution pour mieux atteindre l'objet de nos statuts : créer du logement de qualité pour les moins favorisés dans des immeubles délabrés et inoccupés.

L'acquisition à bas prix de quelques immeubles à rénover, en plus de nos conventions d'occupation à long terme habituelles, nous aiderait à pérenniser notre action.

Au niveau des acteurs, il apparaît important de trouver de nouveaux administrateurs dans des domaines précis : communication, finances, secrétariat et service juridique. C'est cet objectif que nous visons en demandant l'élargissement du Conseil de 10 à 15 membres.

Des bénévoles permanents ou occasionnels devraient compléter les effectifs pour les événements, le suivi des chantiers, l'examen de questions ponctuelles, Pour alléger nos conseils, et sur des dossiers plus spécifiques, nous mettrons sur pied des commissions ainsi qu'un plus grand dédoulement entre anciens et nouveaux administrateurs sur les fonctions les plus lourdes (chantiers, budgets, comptabilité).

L'examen de nouvelles pistes de financement sera nécessaire vu l'augmentation du nombre de chantiers en cours ou en préparation ainsi que la taille de deux d'entre eux. Cela passera par un contrôle de la bonne santé financière à long terme de notre asbl et une réflexion sur les règles de bonne gouvernance.

Cette « mise au vert » fut une très riche journée d'échanges et ce partage autour de nos valeurs et de notre futur est le gage d'un avenir à la hauteur des plus de 25 années de fonctionnement de RENOVASSISTANCE.

Hoogtepunten en vooruitzichten

Naast onze gewone vergaderingen vonden we het belangrijk dat de Raad van bestuur een stap terug zou zetten en tijd voor bezinning zou vrijmaken zoals we al eerder hadden gedaan in 2007 en 2013. De bijeenkomst vond plaats in de gezellige sfeer van de Manoir d'Anjou, een hele dag van begin november met behulp van een extern bemiddelaarster.

Meerdere motieven lagen aan de basis van deze bijzondere dag, naast het versterken van onze persoonlijke relatie dankzij momenten van uitwisseling en ontspanning.

De vraag van een kandidaat- vrijwilliger "welke huisgeest ligt aan de basis van onze werking?" had ons aangesproken en ook verrast. De definitie van deze "huisgeest" wilden we met onze jongste leden bepalen: twee nieuwe kandidaten die onze vergaderingen volgen sinds het begin van 2016 en die benoemd zullen worden tijdens deze algemene vergadering, evenals twee beheerders die ons team hebben versterkt sinds 2013.

De diverse reacties gingen allen in eenzelfde richting: de waarden van 'sociale ingesteldheid' en 'professionaliteit' die onze werking onderbouwen. Deze spontane eenstemmigheid, zonder voorafgaand overleg, heeft ons blij gestemd omdat het twee essentiële aspecten van onze vereniging vertegenwoordigt, maar vooral omdat de oudere leden, met inbegrip van de twee medeoprichters, hierin de initiële waarden hebben herkend waardoor RENOVASSISTANCE is ontstaan en blijft groeien dankt sinds 1988. De geest is hetzelfde gebleven.

Andere sterke punten, ook door allen gedeeld, zijn naar voren gekomen: het vertrouwen tussen ons en met onze partners, het zich belangeloos en in alle vriendelijkheid inzetten.

Hoe zien wij dan de toekomst tegemoet? Het verbreden van onze mogelijkheden door het aanwerven van personeel is iets waar we tot dusver nooit een beroep hebben op gedaan, we willen liever een redelijke groei van onze werking. De moeilijkheid om gepaste gebouwen te vinden, de extra kosten en het personeelsbeheer, de beperkte schaal van onze renovaties (anderen kunnen grootschalige projecten beter aan), de extra financiering die nodig zou worden naar aanleiding van een grotere expansie, de omvang en de menselijke kwaliteit van ons team,... dit alles heeft ons momenteel in deze richting geleid.

Deze toekomstvisie bracht ons tot doelstellingen op kortere termijn. Hierna de belangrijkste.

Vanuit ontwikkelingsstandpunt, is het "klonen" van onze werking elders in het land een oplossing om het doel van onze statuten beter te bereiken: namelijk het creëren van kwaliteitshuisvesting voor kansarmen in verkommerde en leegstaande gebouwen.

De overname tegen lage prijzen van enkele gebouwen die aan renovatie toe zijn, naast onze gebruikelijke langdurige overeenkomsten, kunnen onze werking duurzaam helpen ondersteunen.

Wat betreft de spelers, is het belangrijk nieuwe bestuurders te vinden met specifieke vaardigheden: communicatie, financiën, secretariaat en juridische dienst. Het is dit doel waarnaar wij streven als we de uitbreiding vragen van de Raad van 10 tot 15 leden.

Permanente of occasionele vrijwilligers moeten het personeel aanvullen voor evenementen, toezicht op de projecten, de herziening van de specifieke kwesties... Om de taak van de Raad te verlichten, en voor

meer specifieke onderwerpen, zullen we commissies oprichten, evenals bepaalde zwaardere functies ontdubbelen tussen oudere en nieuwe bestuurders (werven, budgetten, accounting).

Het zoeken naar nieuwe financieringswegen zal nodig zijn, gezien de toename van het aantal lopende of in voorbereiding zijnde projecten en de grootte van twee ervan. Hierbij overwegen we een controle te laten doorgaan van de financiële gezondheid op lange termijn van onze vereniging en een reflectie op de na te volgen regels qua goed bestuur.

Deze "afzondering in het groen" was een rijke uitwisselingsdag : het bevestigen van de waarden en de toekomstvisie waarin we delen is een garantie voor de komende jaren , in lijn met de reeds meer dan 25 jaar werking van RENOVASSISTANCE.

Projets en travaux en 2016

Avenue Rogier 19 à Schaerbeek



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

Le rez-de-chaussée a été « percé » par l'école et équipé d'une porte de garage côté rue pour réaliser un passage carrossable vers l'intérieur d'îlot. En effet, il était nécessaire d'aménager un parking pour les professeurs et de donner un accès au service incendie. RENOVASSISTANCE aménage à chacun des 3 étages un appartement de 2 chambres.

Le permis a été obtenu en février 2016, l'entrepreneur choisi en avril et dès que la prime pour rénovation a été promise, le chantier a débuté en septembre. Il a bien progressé : les toitures et le cloisonnement ont été quasi terminés fin d'année et l'achèvement est prévu avant le congé du bâtiment de 2017.

Coût total estimé de la rénovation : 483.500 €.

Rue d'Anethan 15-17 à Schaerbeek



C'est à nouveau un partenariat avec une école puisque nous avons déjà collaboré à 2 reprises avec l'Institut Technique Supérieur Cardinal Mercier. Au rez-de-chaussée de ce double immeuble, est installée leur école de mécanique. Le premier étage est loué à l'Œuvre Nationale de l'Enfance (ONE) et l'appartement du second était vide depuis le départ du locataire.

Cet immeuble remarquable, conçu en 1923 par l'architecte Teugels, est repris à l'inventaire du patrimoine scientifique dressé par la Direction des Monuments et Sites et justifie l'attention particulière apportée à la rénovation des lucarnes, qui seront refaites à l'identique.

Nous y aménageons un vaste appartement de 4 chambres, destiné à une très grande famille, public pour lequel le manque de logement abordable est criant. C'est le premier projet où la réglementation énergétique nous impose une isolation équivalente à un immeuble neuf, ce qui, bien sûr, augmente les coûts, mais profitera au futur locataire dont les factures énergétiques seront allégées.

Après réception du permis en mars dernier, suivie des demandes d'offres auprès de plusieurs entreprises, le chantier a débuté en novembre 2016 et s'achèvera durant le deuxième semestre de cette année.

Coût total estimé de la rénovation : 374.500 €.

Rue Louis Hap 83 à Etterbeek

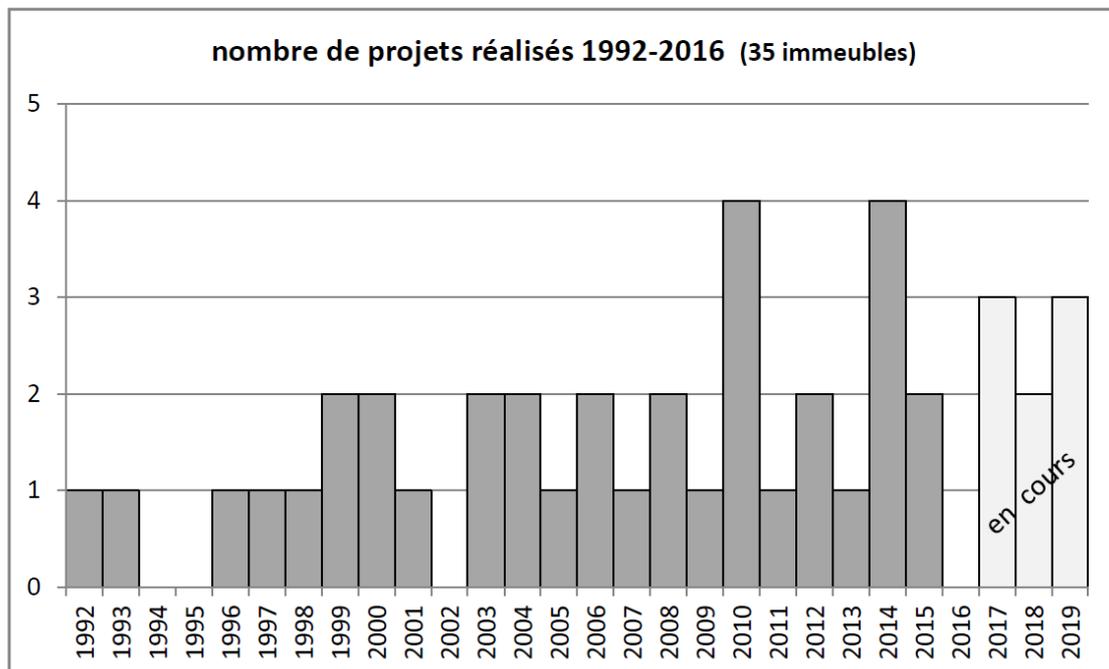


Cette belle et grande maison dont l'arrière donne sur un parc, nous a été confiée par l'AOP Ste-Gertrude par une emphytéose signée en mai 2015. Nous y réaliserons un appartement d'une chambre, un de trois chambres et un de quatre chambres.

La délivrance du permis d'urbanisme a pris un temps considérable par le report de la réunion de concertation à fin 2015 et le permis n'a été accordé qu'en janvier 2016. Au vu du retard pris par ce projet, nous avons signé un accord d'occupation précaire avec un groupe de réfugiés afghans qui ont « gardé » la maison pendant plus de 6 mois.

La promesse de prime enfin arrivée en août, les travaux ont pu commencer en septembre. L'isolation phonique du mur mitoyen demandée par le voisin est terminée. Les travaux de toiture ont pu être terminés avant la période de gel. Les travaux se poursuivent avec le placement des cloisons et des "techniques". L'inauguration devrait avoir lieu vers le milieu de 2017.

Coût total estimé de la rénovation : 492.000 €.



Projets engagés en 2016 pour travaux en 2017 et 2018

Cette année 2016 a été faste avec 3 signatures d'acte.

En juin et en septembre, les baux des projets des avenues Van Haelen et Huart Hamoir ont été signés 12 et 18 mois après leur première visite, le second ayant été conclu très vite mais retardé par la clôture de la succession dont il faisait partie. Tout juste avant la fin de l'année, ce fut enfin le tour de la rue Dekens.

Boulevard Van Haelen 54 à Forest

En mars 2015, la commune de Forest, dont nous avons déjà rénové un immeuble rue Berthelot, nous a contacté pour prendre en charge une maison de maître servant jadis de bibliothèque et actuellement « squattée ». Nous leur avons suggéré d'envisager un projet global avec le terrain voisin mais ils souhaitent dissocier le sort des 2 parcelles. Cela nous rend la tâche plus difficile car la maison à rénover déborde à l'arrière sur ce terrain voisin et nous devons recréer un mitoyen rectiligne et rajouter un niveau à l'arrière. Pour compenser ce surcoût, nous avons négocié une emphytéose de 40 ans. Le projet soutenu par l'administration, a été approuvé par le conseil communal de fin janvier 2016 puis signé devant notaire début juin. Notre plan prévoit l'aménagement de 3 appartements : un de 4 chambres, un de 3 et un de 1.

La demande de permis d'urbanisme a été introduite fin octobre. Compte tenu des délais d'obtention du permis et puis de la promesse de prime, nous devrions pouvoir commencer les travaux fin 2017.

Coût total estimé de la rénovation : 580.000 €.

Avenue Huart Hamoir 124 à Schaerbeek

Il s'agit d'un immeuble de 1953, sis sur la belle avenue Huart Hamoir, comprenant 3 appartements de deux chambres. Le programme sera maintenu, en agrandissant l'appartement du premier étage par une 3^{ème} chambre au rez-de-chaussée. Nous avons la chance de collaborer avec des propriétaires qui sont convaincus par notre démarche sociale et ont accepté de cofinancer les travaux pour réduire la durée du bail à 25 ans. La signature du bail a eu lieu en septembre 2016. Ici aussi, l'obtention du permis d'urbanisme a pris beaucoup de temps, les plans ayant dû être modifiés en cours de procédure. Le permis a enfin été obtenu en novembre et les offres d'une demi-douzaine d'entreprises ont été reçues. La désignation de l'entrepreneur aura lieu fin janvier 2017, et les travaux débiteront après la promesse de prime espérée avant les congés d'été. Depuis février 2016 et jusqu'au début des travaux, les appartements ont été mis à disposition d'une association qui s'occupe de l'hébergement de réfugiés.

Coût total estimé de la rénovation : 448.000 €.

Rue Dekens 37 à Etterbeek

De la première visite en mai 2013 à la signature du bail emphytéotique le 29 décembre 2016, il aura fallu plus de 3 ans et demi pour finaliser ce projet et ce délai record dans les annales de notre asbl mérite un peu d'explications.

Cette maison appartient la fabrique d'église de la paroisse Sainte-Gertrude. Bénéficiant donc de fonds publics, elle devait respecter une procédure, aussi lourde que longue, d'appel public d'offres avec cahier des charges qui fut publié en juillet 2015 dans les 2 langues.

Au terme d'une première négociation, notre offre a été acceptée par la fabrique mais le projet devait encore obtenir la double autorisation : ecclésiastique et politique. De nouvelles discussions ont alors eu lieu et en juin 2016, l'Archevêché donnait son accord.

Restait encore à finaliser un dossier complet d'expertise de l'immeuble, incluant un examen technico-financier et complété par une évaluation de la qualité des travaux réalisés par RENOVASSISTANCE dans des immeubles récemment et anciennement rénovés. Début octobre, au terme d'un travail considérable, l'expert remettait son rapport. Enfin, le 7 décembre, paraissait l'arrêté ministériel autorisant la cession de l'immeuble par un bail emphytéotique de 30 ans qui fut signé 3 semaines plus tard.

Si notre volonté d'aboutir n'a pas fléchi malgré les difficultés rencontrées au fur et à mesure de l'avancement du dossier, c'est que nous avons 2 raisons de persévérer :

- ce bien est de qualité, en état correct, donc avec un faible risque de dépasser le budget ;
- c'est une première réalisation avec une fabrique d'église et le patrimoine immobilier des fabriques est très important à Bruxelles.

Coût total estimé de la rénovation : 379.000 €.

Avenue d'Itterbeek 175-177 à Anderlecht

Ces bâtiments sont propriété de la commune d'Anderlecht, tout comme leur voisin du 179 que nous avons inauguré en septembre 2014. Au cours de la rénovation, le toit du 175 s'est effondré et nous avons immédiatement manifesté notre intérêt auprès de la commune pour acquérir tout l'ensemble bâti, composé d'une maison en ruine à front de rue et d'un bâtiment semi-industriel sur 4 niveaux à l'arrière.

Après la visite approfondie de notre conseil en novembre 2014 et sur base d'expertises demandées par les deux parties, la Fondation Pro-Renovassistance a fait une offre d'achat en février 2015 approuvée le 26 mars par le Conseil Communal. Au terme du délai de rigueur laissé à l'autorité de tutelle, nous avons reçu l'accord de la commune et versé un acompte.

Les plans prévoient que la maison avant sera transformée en une belle maison unifamiliale de 5 chambres tandis que le bâtiment arrière comprendra sur chacun des 4 niveaux, un appartement de 2 chambres.

Comme le terrain se trouvait sur l'inventaire des sols potentiellement pollués, il a fallu attendre que la commune ait chargé une firme spécialisée de procéder à une étude confirmant l'absence de pollution du sol. En février 2016, l'I.B.G.E. a confirmé que le bien était retiré de cette liste.

Depuis lors, l'avis du service incendie a été reçu et nous avons introduit la demande de permis d'urbanisme. L'accusé de réception de dossier complet a été reçu fin décembre 2016.

Coût total estimé de la rénovation : 1.060.0000 €.

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

La commune de Molenbeek a lancé, en février 2015, un appel à projet pour la rénovation de deux maisons et d'un grand jardin avec accès par une porte cochère. Notre proposition a été retenue et envisage l'aménagement de 6 logements intergénérationnels : les 2 du rez-de-chaussée, étant réservés,

l'un à une personne âgée seule ou en couple car facilement accessible et l'autre, à un étudiant. Aux 2 étages supérieurs, des appartements de 2 et 4 chambres sont destinés à des familles. S'y ajoutent :

- une salle communautaire au rez-de-chaussée qui sera mise à disposition des habitants de l'immeuble et du voisinage ;
- un jardin collectif aménagé en potager et ouvert au quartier.

Un acompte a été payé et les formalités d'acquisition par la Fondation Pro Renovassistance sont en attente, car, avant de passer l'acte, la commune doit s'assurer de l'absence de pollution du sol. La procédure est toujours en cours, Bruxelles-Environnement ayant demandé des contrôles supplémentaires. Mais cela ne nous empêche pas de faire progresser le projet puisque nous avons introduit la demande de permis d'urbanisme début novembre.

En partenariat avec l' AIS Logement pour Tous et les asbl Convivial et La Rue, un dossier a été établi en réponse à un appel à projet de la ministre Frémault pour la création d'un habitat intergénérationnel. Nous avons été retenu et la prime substantielle de 100.000 € sera répartie à parts égales entre le financement de la salle communautaire et la rétribution par Logement pour Tous d'un(e) animateur(trice) présent(e) un jour par semaine pendant 4 ans .

Coût total estimé de la rénovation : 1.215.000 €.

Projet lauréat du concours "Be-Exemplary"

Début octobre, nous avons rentré un dossier de candidature dans le cadre d'un appel à projets "Be-Exemplary" de la Région Bruxelles-Capitale qui récompense des projets exemplaires dans les domaines urbanistique, social, énergétique et économique. Parmi les très nombreux dossiers rentrés, notre projet « Quatre vents à tous temps » a été retenu et récompensé d'un subside bienvenu de 75.000 €. Ceci est un exemple de plus du soutien, de la collaboration et de la reconnaissance que nous recevons des communes et de la Région.

Ce concours nous a incités à apporter de nombreuses améliorations au projet de base, afin de répondre aux 4 défis de cet appel à projet.

1- Défi architectural et urbanistique

Ce projet s'inscrit dans la continuité.

- Continuité historique, en valorisant le patrimoine de ces deux bâtiments néo-classiques.
- Continuité urbanistique, en proposant un projet qui tient compte de la typologie traditionnelle bruxelloise de cette rue. Seules, l'enseigne et la vue sur le jardin, à travers la grille ajourée de l'impressionnante entrée cochère, signalent, depuis la rue, la singularité du programme.

2- Défi social

L'aspect social est l'axe fort de ce projet : il réunit des personnes d'origine et d'âge différents autour d'objectifs communs. C'est l' AIS Logement pour Tous qui en assure la gestion, en partenariat avec les associations Convivial et La Rue.

Le projet offre aux locataires seniors un logement avec une architecture adaptée, garantissant leur autonomie, évitant ou retardant leur entrée en maison de repos et luttant contre leur isolement. A travers le mélange des cultures, des âges, des valeurs et des vécus des habitants, le projet espère développer un mode de vie centré sur la solidarité, le partage et le vieillissement. Il se veut aussi ouvert

sur le quartier grâce à son jardin urbain collectif et à sa salle communautaire polyvalente du rez-de-chaussée.

3- Défi environnemental

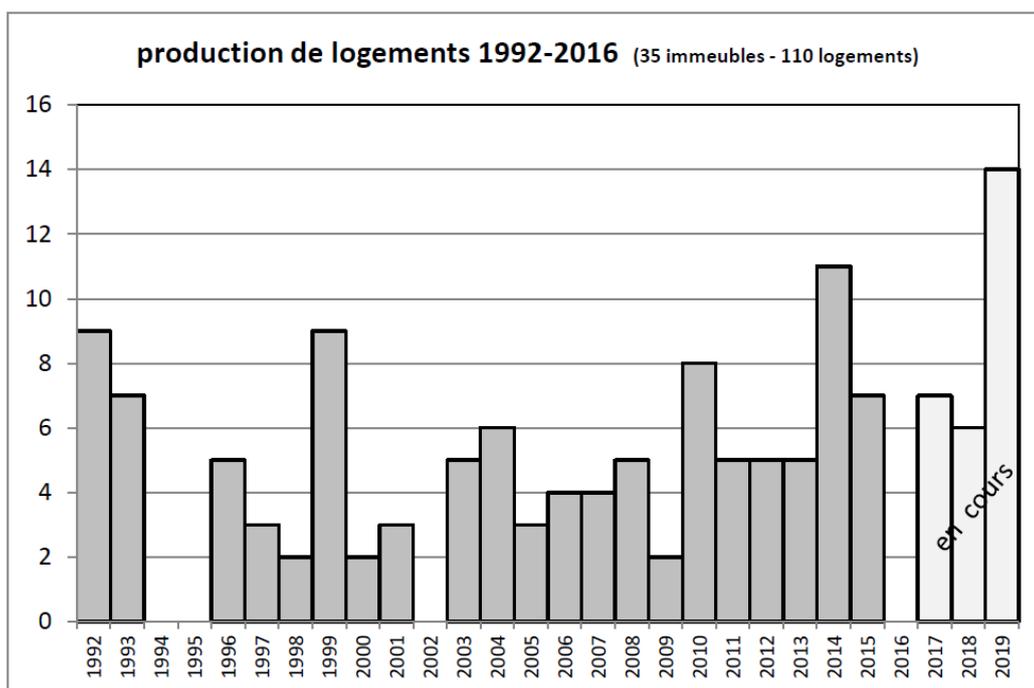
Comme dans toutes ses rénovations, RENOVASSISTANCE accorde beaucoup d'importance à l'aspect énergétique, autant pour limiter au maximum les charges locatives que pour s'inscrire dans une démarche de développement durable. Grâce aux équipements performants en chauffage, isolation et ventilation, le Besoin Net de Chauffage (BNC) sera limité à 28kwh/m²/an.

Le projet prévoit la récupération de l'eau de pluie pour l'usage domestique et l'arrosage du jardin ainsi que la limitation et le tri strict des déchets. Enfin le jardin offrira un petit coin de verdure et de quiétude dans un quartier densément bâti.

4- Défi d'économie circulaire

Le projet tire au maximum parti de ce qui existe, ce principe ayant guidé toute la conception.

De plus, il sera fait appel dans la mesure du possible à des matériaux de réemploi, comme pour le mobilier de jardin.



Projets en prospection en 2016

Avec 6 immeubles visités cette année, la moisson est moins abondante que les années précédentes mais cette accalmie est plutôt bienvenue devant l'afflux des chantiers en cours et à venir.

Au classement par type de propriétaire des 6 biens visités, dont 2 pourraient évoluer en projets, il y a :

- 3 propriétaires privés. Dans 2 cas, le propriétaire voulait, soit, garder le revenu du bien pour payer son emprunt, soit garder pour lui une partie de la maison dont, en plus, les communs ne sont pas à nos standards de rénovation. Il ne reste qu'un projet d'une petite maison de ville à Laeken (voir ci-dessous).
- 1 association qui après discussion, a les moyens de financer elle-même les travaux, ce qui peut se faire directement sous la supervision de l'AIS Logement pour Tous.
- 1 commune (Molenbeek) qui souhaitait vendre un ancien immeuble industriel à front du canal. Nous avons décliné vu l'aménagement difficile à cause de sa grande profondeur, l'obligation de garder au rez-de-chaussée une asbl sociale qui ne pouvait pas co-investir et la contrainte de construire un penthouse sur le toit pour arriver au quota de 7 logements.
- 1 institution régionale, la Régie Foncière régionale, qui prépare un dossier pour remettre sur le marché une maison inoccupée chaussée d'Haecht, projet que nous suivons (voir ci-dessous).

De l'année précédente 2015, il restait encore 2 projets ouverts que nous avons classés comme irréalisables :

- une petite maison proposée par une commune mais son état déjà délabré a été saccagé par une précédente tentative de rénovation. La seule issue nous semblait être la démolition.
- un grand immeuble en indivision familiale à Anderlecht avec un rez-de-chaussée commercial. Ici, c'est l'accumulation de problèmes administratifs et financiers qui nous a fait renoncer, après que notre proposition d'une pré-étude soit restée sans suite.

Rue Dieudonné Lefèvre à Laeken

Le propriétaire a hérité de la maison de ses parents mais son inoccupation en a rapidement fait la cible de pillages. Découvrant notre asbl sur Internet, il nous l'a proposée et tout s'est alors enchaîné : visite en octobre, offre de faisabilité en novembre, rendez-vous pour en discuter en décembre et proposition d'une lettre d'intention en janvier. Sa réaction est très positive et nous poursuivons les contacts pour finaliser un accord.

Nous conserverons l'aménagement unifamilial à 4 chambres, toujours très recherché, et qui aura les faveurs de l'urbanisme.

Le budget total est de 284.000 € avant déduction des primes et participation du propriétaire.

Chaussée d'Haecht à Schaerbeek

Contactée par la commune de Schaerbeek dans le cadre du contrat de quartier durable Pogge, RENOVASSISTANCE a visité l'immeuble situé 406, chaussée d'Haecht en juin 2016. Le bien est inoccupé et appartient à la Régie Foncière régionale. En juillet, nous avons soumis une proposition d'emphytéose de 40 ans à la Région pour y aménager 2 logements. Le dossier est en cours d'instruction à la Région

mais, dans le programme du contrat de quartier durable, RENOVASSISTANCE est d'ores et déjà mentionnée comme porteur du projet.

Il s'agirait d'une "opération associée", c'est-à-dire inscrite dans le programme mais réalisée sans subside du contrat de quartier durable.

Coût total estimé de la rénovation : 378.000 €

Gestion locative

Bilan social

Au 31 décembre 2016, 100 logements créés par RENOVASSISTANCE et occupés par des locataires, se répartissent comme suit :

- - 98 logements gérés par l'AIS Logement pour Tous ;
- - 1 maison gérée par l'AIS Hector Denis (Evere) ;
- - 1 ensemble de 5 studios gérés par le Home Baudouin¹.

En 2016, la vente de l'immeuble De Meersman 28, comprenant 5 logements, à la Fabrique d'Eglise Notre-Dame du Finistère a ramené à 100 le nombre de logements gérés par AIS. Toutefois, la vocation de ces logements vendus est maintenue, le nouveau propriétaire ayant signé un mandat de gestion avec Logement pour Tous.

Par ailleurs, 3 nouveaux mandats de gestion ont été rentrés : le 15-17 rue d'Anethan avec 1 appartement de 4 chambres, le 19 rue Rogier avec 3 appartements de 2 chambres et le 83 rue Louis Hap comportant 3 appartements de respectivement, 1,3 et 4 chambres. La rénovation de ces 3 immeubles devrait s'achever mi-2017.

Au 31 décembre 2016, les logements confiés à une AIS sont occupés par un total de 99 familles soit : 2 couples sans enfant, 20 isolés dont 12 femmes et 8 hommes, 39 femmes seules avec enfants, 7 hommes seuls avec enfant(s), 29 couples avec enfant(s) et 2 fratries ; soit 315 personnes dont 185 enfants .

Le loyer moyen est de 409 € pour un appartement d'une chambre, de 496 € pour un de 2 chambres, de 575 € pour un de 3 chambres et de 629 € pour un de 4 chambres. Les locataires disposent toujours, au départ, de revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social. Tant que cette condition reste satisfaite, ils bénéficient d'une réduction de loyer.

Les ménages tirent leurs ressources à raison de 16 % du travail, 40 % du chômage, 32 % du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 12 % d'une pension, d'une allocation d'handicapé ou d'autres ressources.

La part des locataires qui tirent leurs revenus du travail est, hélas, toujours en diminution par rapport aux années précédentes. Ainsi, 84% de nos locataires disposent de revenus précaires. Ce chiffre, relativement stable, peut s'expliquer par le départ des locataires disposant de revenus du travail et leur remplacement par des locataires disposant de revenus de remplacement.

Départs et mutations en 2016

Durant l'année 2016, 7 appartements se sont libérés contre 12 en 2015, 9 en 2014 et 6 en 2013. Nous avons dû hélas procéder à l'expulsion d'un locataire en raison d'une créance locative importante malgré la mise en place de plusieurs plans d'apurement.

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

Le tableau ci-dessous reprend les raisons des départs qui ont touchés en 2016 7% du parc de logements, ce qui est moins important que les 11,5 % de 2015. Notons que les 3 mutations de familles vers un logement plus adapté représentent presque 50% des logements libérés. La stabilité des locataires est donc très importante.

Motivation de la libération du logement & glissement	2013		2014		2015		2016	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Acquisition de leur propre logement	1	16,7%	0	0,0%	1	8,3%	0	0,0%
Location sur le marché privé (renon locataire)	2	33,3%	1	11,1%	4	33,3%	1	14,3%
Location sur marché privé (renon par l'AIS)	0	0,0%	0	0,0%	1	8,3%	1	14,3%
Location d'un logement social	1	16,7%	0	0,0%	2	16,7%	0	0,0%
Mutation vers un logement adapté	0	0,0%	3	33,3%	1	8,3%	3	42,9%
Fin d'occupation d'un logement de transit	2	33,3%	2	22,2%	3	25,0%	1	14,3%
Expulsion	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	14,3%
Départ à la cloche de bois	0	0,0%	1	11,1%	0	0,0%	0	0,0%
Décès	0	0,0%	2	22,2%	0	0,0%	0	0,0%
TOTAL des départs	6	100,0%	9	100,0%	12	100,0%	7	100,0%
Glissement (Transit vers un bail classique)	0	0,0%	0	0,0%	2	16,7%	0	0,0%

Réunions de locataires – Education au logement

Cinq réunions de locataires ont été organisées en 2016 par l'AIS Logement pour Tous : rue des Fleuristes, rue du Chevreuil, Parvis Notre-Dame, rue Terre-neuve, 161 et rue Vandeweyer. Les questions abordées lors de ces réunions concernent des problèmes généraux d'occupation : entretien des communs, relations de voisinage, tri des déchets, sécurité & techno-prévention, mise en place d'un règlement d'ordre intérieur.

Logement pour Tous visite également ses locataires. En 2016, 40 locataires ont reçu une visite à domicile dans 19 immeubles.

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

L'objectif est ensuite de réaliser une visite annuelle auprès de chaque locataire. Mais avec 4 gestionnaires locatifs pour plus de 420 locataires, les visites réalisées concernent essentiellement les locataires les plus problématiques et visent à informer ceux-ci de la bonne occupation du logement et à organiser leur accompagnement si c'est nécessaire et souhaité.

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

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

En 2016, 9 suivis individuels ont été réalisés avec des locataires de RENOVASSISTANCE dont 4 concernaient l'entretien du logement, 3 la consommation d'eau et 2 la consommation d'énergie.

Statistiques sur les locataires et les logements

Types de revenus des locataires (2011-2016)

	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	Nbr	%										
Ressources du ménage												
Travail	20	25	16	18	16	18	22	23	18	17	16	16
Chômage	26	33	32	37	33	38	36	37	42	40	39	39
CPAS	24	30	28	32	28	32	29	30	33	32	32	32
Mutuelle	2	3	4	5	4	5	4	4	4	4	5	5
Pension	5	6	4	5	3	3	2	2	4	4	4	4
Allocation Handicapé	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2
Autres	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
Total	79	100	87	100	87	100	97	100	104	100	99	100

Type d'appartement et loyers (2012-2016) (*)

Appartement	2012		2013		2014		2015		2016	
	Nbr	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr	Loyers en euros	Nbr	Loyers en euros
0/1 chambre	15	297 à 465	14	300 à 471	16	303 à 474	19	304 à 481	17	309 à 484
2 chambres	26	270 à 542	26	273 à 551	29	331 à 551	31	336 à 553	31	343 à 561
3 chambres	32	431 à 638	33	436 à 647	38	437 à 656	40	442 à 654	37	453 à 668
4 chambres	8	530 à 914	8	535 à 914	8	535 à 941	8	545 à 961	8	555 à 974
5 chambres	6	629 à 926	6	635 à 939	6	635 à 973	6	646 à 981	6	698 à 1006
Total	87		87		97		104		99	

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

Composition des ménages (2011- 2016)

Situation familiale	2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	Nbr	%										
Isolé	14	18	13	15	11	13	15	15	22	21	20	20
Couple	2	3	3	3	2	2	1	1	1	1	2	2
Fraterie	2	3	3	3	2	2	2	2	3	3	2	2
Femme seule + enfant(s)	31	39	30	34	31	36	37	38	36	35	39	39
Homme seul + enfant(s)	4	5	5	6	4	5	5	5	8	8	7	7
Couple + enfant(s)	26	33	33	38	37	43	37	38	34	33	29	29
Total	79	100	87	100	87	100	97	100	104	100	99	100

Comptes annuels

Les tableaux figurent dans les annexes.

Bilan : actif

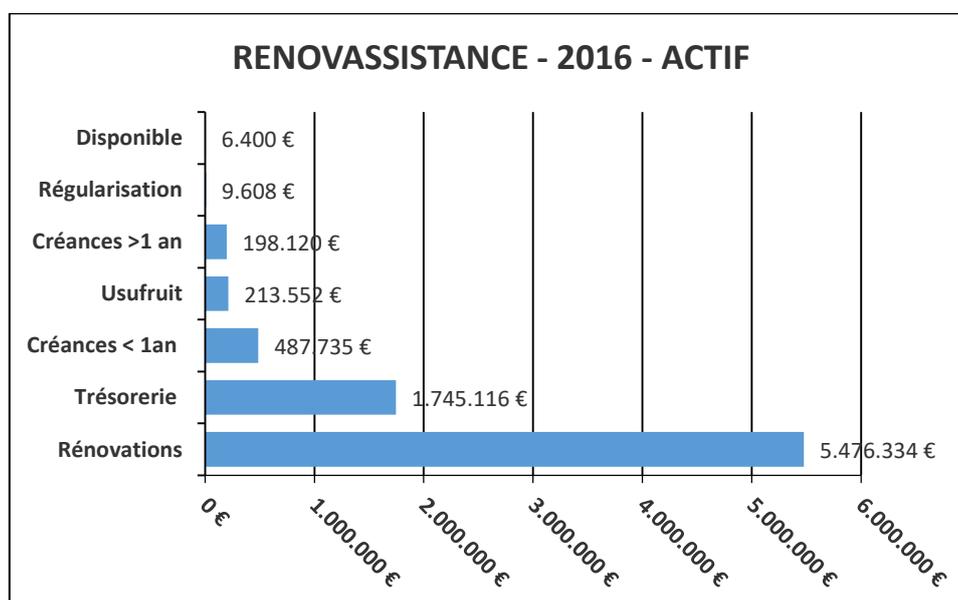
Les trois chantiers qui ont démarré durant la seconde moitié de 2016 et seront inaugurés en 2017 représentent un investissement de 550.000 €. La variation bilantaire n'est que de 300.000 € car l'immeuble du 28 rue De Meersman a été vendu et donc sorti du bilan. Son affectation sociale reste garantie et le produit de la vente a permis l'acquisition, par la Fondation, de 2 immeubles à rénover entièrement.

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles ont augmenté de 300.000 € car :

- les chantiers ont commencé ou commenceront plus tard que prévu ;
- le compte de résultat est en boni (voir ci-dessous) ;
- le total des prêts est en augmentation nette de 64.276 € .

A noter également différents montants à recevoir en 2017 :

- créance à plus d'un an : 198.000 € : il s'agit d'une participation propriétaire qui s'étalera sur 20 ans pour le projet Anethan ;
- primes « rénovation », « façade » et « énergie » pour 176.703 € d'engagements fermes reçus ;
- participation importante de 173.334 € à recevoir du propriétaire pour le projet Hap ;
- don de la Fondation Nif : 78.500 €. La promesse a été faite en 2016 mais les fonds seront fournis en 2017 selon les avancements des projets Rogier et Anethan.
- subside « Be.Exemplary » de la Région Bruxelles Capitale pour le projet Quatre Vents. Le montant de 25.507 € comptabilisé sur base du document en notre possession sera probablement revu fortement à la hausse suite à un avis reçu en 2017, mais non encore confirmé par écrit.



Bilan : passif

- ◆ Excellent résultat positif : 146.537€ comparé au résultat négatif de 142.200 € budgété pour 2016.

Les variations de trois rubriques expliquent en grande partie cette différence importante.

1- En accord avec notre réviseur, le CA a décidé l'année dernière de modifier la politique d'amortissement, désormais sur 20 ans au lieu de 15 pour rapprocher la durée d'amortissement comptable de la durée de vie des projets, ce qui a un impact positif de 88.000 € sur le résultat. Cette modification de durée ne concerne pas les amortissements déjà comptabilisés.

Jusqu'en 2015, les coûts nets de rénovation des immeubles (travaux moins les primes) étaient, sauf de rares exceptions, amortis en 15 ans alors que le plan financier, à la base de l'adoption d'un projet, est établi sur une période allant de 20 à 30 ans nécessaire pour atteindre l'équilibre recettes/dépenses. Un amortissement réel en 15 ans pénalisait donc fortement le résultat comptable des premières années, risquant de mettre l'asbl en difficulté comptable. D'autant plus que dans les 3 prochaines années, pas moins de 3.500.000 € (primes et participations déduites) devraient être consacrés aux travaux de rénovation.

2- Des frais d'entretien exceptionnellement faibles : 39.289 € (budget = 120.000 €) avec un impact positif sur le résultat de 80.711€.

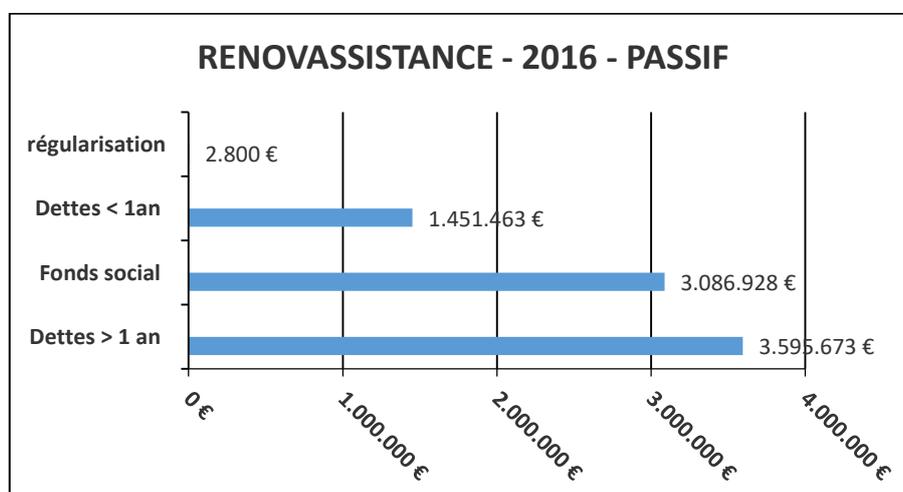
3- Les dons (78.500 €) qui dépassent le budget (20.000 €) de 58.500 €.

- ◆ Des nouveaux prêts à Renovassistance ont été accordés pour 432.900 €. Nous avons remboursé 368.624 € de prêts, principalement à la succession suite au décès du prêteur. Le solde est positif est de 64.276 €

- ◆ Primes et participations propriétaires : variation de 665.813€ € (881.808 € de nouvelles primes et participations propriétaires payées ou promises moins 215.995 € de primes reprises comptablement suite à la vente de l'immeuble De Meersman 28).

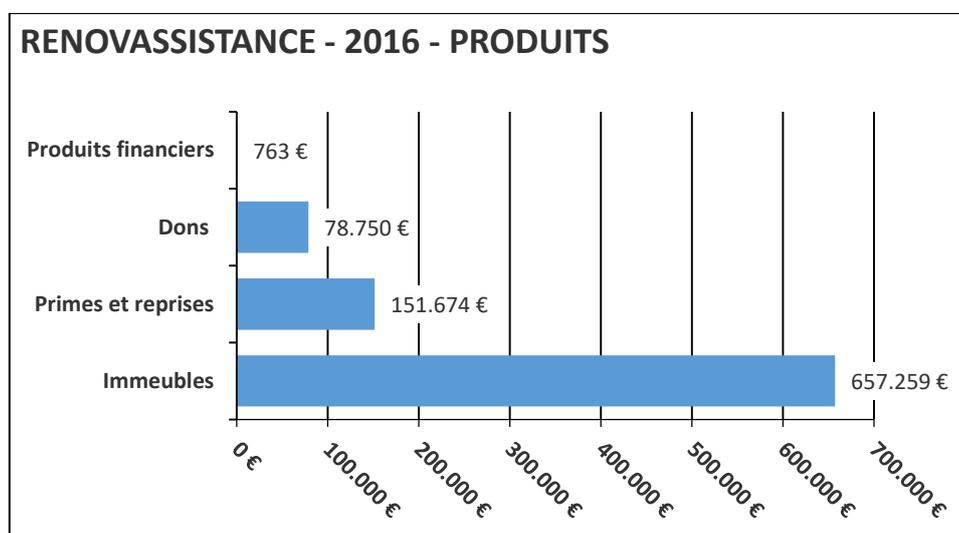
- ◆ Diminution du total des amortissements de 71.509 € car il n'y a pas eu de nouvel immeuble mis en location, l'amortissement est passé de 15 à 20 ans et les amortissements de l'immeuble De Meersman 28 ont fait l'objet d'une reprise comptable.

- ◆ Augmentation de la provision précompte sur index, le précompte mobilier étant passé de 25 à 27 % au 01/01/2016 et à 30 % au 01/01/2017. Nous avons comptabilisé au 31/12/2016 une hausse de 5%.



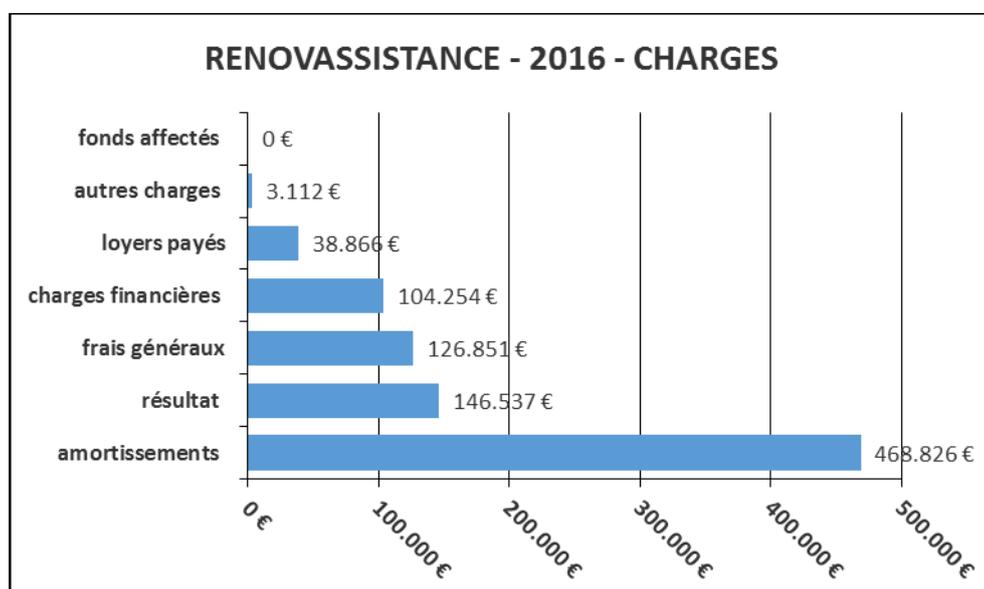
Résultat : produits

- compte 736.100 : diminution suite à la durée des amortissements passée de 15 à 20 ans.



Résultat : charges

- compte 610.200 : charges pour entretien d'immeubles inférieures aux prévisions. Leur forte variation d'une année à l'autre rend leur prévision assez aléatoire. Par prudence, nous prévoyons systématiquement un montant de 120.000 €.
- compte 610.300 : le fréquent recul de la signature des baux à long terme (Itterbeek et Quatre Vents) reporte la souscription de l'assurance et crée une différence entre budget et réalité.
- 610.400 : en région bruxelloise, les précomptes immobiliers ont été augmentés d'environ 10%. et seuls les propriétaires occupants, ce qui n'est pas le cas de RENOVASSISTANCE, bénéficient d'une prime annuelle de 120 € pour compenser cette hausse.
- compte 630.100 et 630.200 : diminution suite à la durée des amortissements passée à 20 ans.
- compte 650.031 : forte augmentation due à celle du taux de précompte mobilier (cfr. Passif) .
- compte 693.000 : bénéfice de l'exercice (cfr. explication à la rubrique « Passif »).



Trésorerie et perspectives financières

Budget comptable

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

- de situations comptables connues. C'est le cas des amortissements dont la seule variable est la date à laquelle les nouveaux immeubles seront mis en location ;
- de réalités connues pondérées par des estimations. Les loyers perçus, les assurances et les précomptes immobiliers tiennent compte de situations connues et leur augmentation peut être estimée avec une fiabilité relative d'après les prévisions du Bureau du Plan. Une hausse de 1,8 % de l'indice santé est prévue pour 2017 mais il faut cependant tenir compte du fait que l'indexation d'un loyer n'intervient qu'à la date anniversaire du bail ;
- des années précédentes. C'est le cas notamment des frais de fonctionnement qui ne subissent généralement pas de variations importantes d'une année à l'autre ;
- de postes tout à fait aléatoires pour lesquels la seule règle possible est celle de la prudence, comme évoqué ci-dessus à propos des frais d'entretien des immeubles. Il en va de même pour le montant net des prêts (reçus moins remboursés) inscrit au budget pour 0 € alors que la moyenne des 10 dernières années est de 240.000 €.

Il faut prendre en compte le fait que de petites variations peuvent avoir des conséquences importantes. Par exemple, une variation de 1 % de l'indice santé génère une variation de plus de 40.000 € de la provision pour le paiement de l'indexation des prêts à leur échéance.

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

Budget de trésorerie

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

Le budget de trésorerie a pour base le budget comptable :

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

♦ Fin 2016, la situation de la trésorerie est de 1.750.000 € alors que le budget prévoyait 520.000 € et cette différence très importante est due :

- à des chantiers dont, l'exécution est certaine, mais dont les dates de début sont reportées ;
- à la variation financière positive des prêts reçus (+ 64.000 €) ;
- aux frais très modérés pour l'entretien des immeubles.

Il ressort du budget 2017 que la trésorerie de l'asbl sera suffisante pour faire face aux dépenses. D'après les estimations de la projection à deux ans qui intègrent déjà les 2 projets encore en négociation, le besoin de financement complémentaire serait ainsi reporté à fin 2018 ou début 2019. Cette projection à moyen terme, revue tous les 6 mois, est un outil de travail important mais présente cependant trop d'incertitudes que pour être jointe au rapport.

Garantie des prêts

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

La seconde garantie résulte de la convention entre la Fondation Pro Renovassistance et l'asbl RENOVASSISTANCE suivant laquelle les prêts reçus par cette dernière sont couverts à hauteur de la valeur bilantaire de 6 immeubles possédés par la Fondation au 31 décembre 2015, soit 2.040.580 €.

La garantie de 430.580 € représentée par l'immeuble 28 rue De Meersman vendu en 2016, est maintenue sous forme de liquidité et sera ultérieurement remplacée par l'immeuble Quatre-Vents.

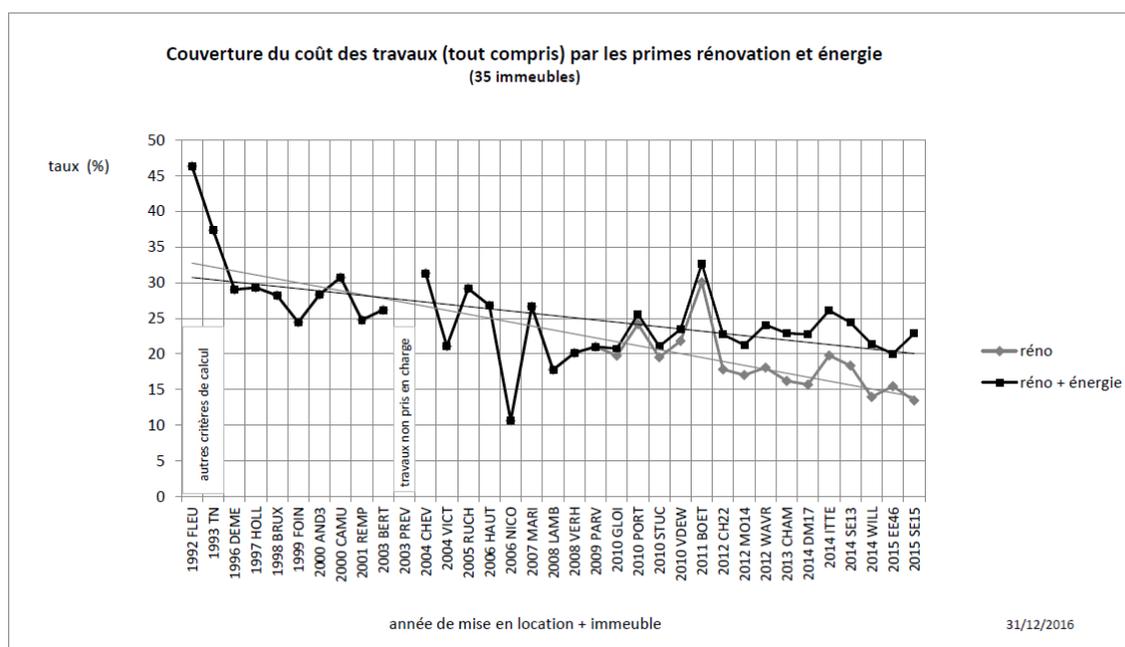
Primes

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

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

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

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



Relations extérieures

Fondation Pro Renovassitance

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

Habitat & Humanisme

Plusieurs investisseurs institutionnels (fonds de pension, assurances,...) cherchent à placer une partie de leurs fonds dans l'immobilier et particulièrement dans l'immobilier social. Le faible rendement de ces investissements est compensé, d'une part, par la sécurité et l'espoir de la plus-value immobilière, et d'autre part, par l'image sociale qu'ils procurent vis-à-vis de leurs clients.

Les membres d'H&H ayant une plus grande expertise que nous dans ces questions, nous restons intéressés à suivre et soutenir leur recherche dans cette direction.

H&H a lancé en 2014 la construction d'un immeuble de 9 logements passifs sur le terrain d'un contrat de quartier rue Leclercq à Forest. Tous ces logements ont été achetés par des sympathisants de RENOVASSISTANCE et mis en location via Logement pour Tous. Le projet a été inauguré en novembre 2016 sur le thème « Ils ont osé » et l'occupation a débuté en janvier 2017. D'autres projets de ce type sont en cours d'élaboration chez H&H.

H&H est persuadé que le suivi social des locataires est important et une employée d'H&H s'y consacre à plein temps. Elle s'est entourée d'une équipe de bénévoles pour maintenir des contacts étroits avec les locataires et impliquer certains d'entre eux dans un GECS (Groupe d'Epargne Collective et Solidaire). Quelques locataires de RENOVASSISTANCE participent également à ce GECS.

Community Land Trust Bruxelles (CLTB) - soutien des projets

Un membre du CA de l'asbl et de la fondation participe également au CA du Community Land Trust Bruxelles, ce qui permet de créer à l'occasion des synergies intéressantes. Ainsi, le projet de rénovation de la Bibliothèque à Forest (décrit plus haut) pourrait être suivi d'un projet de construction neuve sur le terrain voisin, à l'initiative du CLTB.

Plusieurs de nos locataires souhaitant devenir propriétaires de leur logement, font partie de l'Assemblée Générale ou sont inscrits dans un des projets du CLTB.

Fondation Nif

Nif Trust a soutenu notre action durant plusieurs années, en accordant un subside à certains de nos projets.

En 2016, Nif Trust est devenu la Fondation Nif. Celle-ci a très rapidement étudié et accepté deux nouveaux projets, accordant un subside de 43.600 € pour le projet Rogier et un subside de 34.900 € pour le projet Anethan. Ces contributions importantes permettent d'équilibrer des projets qui sont parfois à la limite de la rentabilité.

Médias

En décembre 2016, un article décrivant notre association, ses objectifs et ses modes opératoires, est paru dans la revue « Le Cri » éditée par le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires.

Notre bulletin d'information électronique, paru en juin et en décembre, a informé nos membres et sympathisants de nos activités et de celles de la Fondation.

Contrats de Quartier

Des contacts ont eu lieu avec les responsables de différents contrats de quartier, notamment à Anderlecht, Etterbeek, Molenbeek, Saint-Josse et Schaerbeek.

Deux appels à projets nous ont été transmis en 2016 mais nous n'y avons pas donné suite en raison de leur inadéquation avec nos potentialités :

- CQD Biestebroek - rue Wayez à Anderlecht : réhabilitation de logements au-dessus de plusieurs rez commerciaux de cette rue;
- CQD Cinéma Bellevue - 23 quai du Hainaut à Molenbeek (voir p. 12 Prospection) : rénovation d'un bâtiment industriel à affecter partiellement à du logement et partiellement à une asbl sociale.

Par ailleurs, RENOVASSISTANCE a été sollicitée directement pour 3 projets :

- CQD Pogge - chaussée de Haecht 406 à Schaerbeek : immeuble pour lequel RENOVASSISTANCE est inscrite comme porteur de projet dans le programme (voir Prospection) ;
- CQD Compas - rue Abbé Cuyllits 44 à Anderlecht : démolition et construction de logements. Il s'agissait d'un contact préalable à l'appel à projets, qui sera lancé ultérieurement, mais nous n'y répondrons pas car ce n'est pas une rénovation;
- CQD Liedekerke - rue de la Commune 77 à Saint-Josse : rénovation de logements, après la clôture du CQD. La commune a réorienté son projet vers une demande de subsides régionaux.

Samenlevingsopbouw

Quelques rencontres ont eu lieu afin de faire connaître nos méthodes de travail à cette association dynamique. Celle-ci a déjà créé un projet de rénovation à Gand et à Anvers (voir p. 32 Rapport de la Fondation).

Actions diverses

Plusieurs administrateurs de RENOVASSISTANCE ont participé à des rencontres au sujet du logement à Bruxelles : Infirmiers de rue (campagne Housing First), RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat), Bethleem, Contrats de Quartier Durables, etc.

Organisation

Vie du CA

Comme chaque année, notre conseil d'administration a tenu **10 longues réunions** de travail avec un taux de présence très élevé.

Longuement développée en début de rapport, la journée de « **mise au vert** » de novembre a permis à l'équipe de réaffirmer son adhésion à ses valeurs de base et à sa vision de l'avenir. Lors des réunions mensuelles, le temps manque en effet pour aborder ces questions importantes.

Suite à cette journée, un conseil supplémentaire s'est tenu sur le thème des finances de notre association et a chargé une **commission** de poursuivre ce travail. Y seront étudiés entre autres : les besoins de financement et les moyens d'y répondre, les règles de bonne gestion d'une ASBL de notre type, la réévaluation des biens appartenant à la Fondation, ...

Les travaux du CA ont été suivis pendant de nombreux mois par **deux candidats** administrateurs et au terme de cette période d'observation et de travail, ils confirment tous les deux leur souhait de rejoindre notre conseil.

Enfin, on ne peut passer sous silence notre **journée festive de septembre** qui réunit tous les deux ans, les administrateurs et leur conjoint autour d'un repas convivial. C'est l'occasion de mieux se connaître sous un aspect moins « professionnel » et de remercier les conjoints de leur soutien discret mais si important. Cette année, par une belle journée ensoleillée et dans le site splendide de Vencimont dans les Ardennes, c'est Ludovic et Anne-Michèle qui nous ont accueilli avec leur sens si poussé de l'accueil, de la générosité, de la discrétion et de la gentillesse. Qu'ils en soient vivement remerciés.

C'est l'occasion de redire à Ludovic toute notre sympathie suite au départ si soudain d'Anne-Michèle ce 31 décembre, qui nous a tous rassemblés autour d'eux pour un dernier adieu empreint d'émotion, de courage et d'espoir.

Réalisations

Le collectif de **réfugiés afghans** sans papiers qui avait demandé de pouvoir occuper un bâtiment inoccupé entre la signature du bail et le début de chantier, a quitté l'immeuble de la rue Louis Hap peu avant le début du chantier. Il s'est établi dans un autre bâtiment en attente de travaux et y restera de nombreux mois jusqu'à la délivrance du le permis d'urbanisme.

Par ailleurs, depuis l'été, trois familles monoparentales sans papier, avec jeunes enfants, occupent un autre immeuble dans lequel les travaux commenceront dans quelques mois. Nous trouvons que cette démarche, votée à l'unanimité, s'inscrit bien dans **notre objectif de loger les familles les plus défavorisées qui soient**.

Tous nos documents papier font l'objet d'un classement physique, mais nous scannons les pièces reçues et produisons également une énorme quantité de documents électroniques. Nous avons convenu d'un **classement hiérarchisé et partagé** de ceux-ci que nous stockons virtuellement sur le « **Cloud** ». Cela facilitera le travail à distance et la disponibilité permanente de toutes les informations nécessaires à chacun par une simple connexion Internet.

En matière d'**investissements économiseurs d'énergie**, un **projet pilote régional** a été examiné avec l'aide de l'asbl Logement pour Tous. Les économies réalisées suite à ces travaux sont partagées entre le

locataire et le propriétaire-investisseur. Malheureusement, la complexité des procédures et calculs ainsi que les faibles montants générés n'ont pas permis de développer ce projet. Dans le même domaine, un contact a eu lieu avec **un tiers investisseur** mais la taille de nos réalisations n'a pas permis de poursuivre cette piste.

Les contrats d'assurance **responsabilité civile** des administrateurs et du CA ont été revus.

L'**A.G. de 2016** a ratifié plusieurs propositions :

- - le déménagement du siège social vers notre bureau intégré dans ceux de Logement pour Tous rue du Chimiste ;
- - le montant des engagements relevant de l'AG a été porté à 1.000.000 € ;
- - **Nicole Bivort** a été désignée comme administratrice représentant l'asbl à la Fondation PRO RENOVASSISTANCE en remplacement de **Robert De Bauw** décédé. Que ce dernier soit encore une fois chaleureusement remercié pour tout ce qu'il a apporté à nos projets pendant de nombreuses années. La qualité de sa collaboration, sa gentillesse, sa compétence, sa rigueur, son engagement sans faille et sa rapidité nous laissent un souvenir aussi attachant que reconnaissant.

A nos nombreux tableaux statistiques, nous en avons ajouté un nouveau qui analyse l'**évolution des coûts et des délais** des projets pour nous aider à encore mieux prévoir les montants et périodes de nos besoins financiers.

De **nouveaux Roll-Up bilingues**, utilisés lors d'événements, ont été mis au point tant pour l'asbl et que pour la fondation. Le graphisme et les couleurs soulignent les liens entre elles.

En réponse à des **appels à projet**, trois dossiers ont été introduits. Deux ont fait l'objet d'importantes aides de la part de la **Fondation NIF**. Le résultat du 3^{ème} sera connu en mars 2017.

La Région de Bruxelles Capitale a lancé un appel à projets **Be.Exemplary**, déjà longuement développé dans la description du projet de la rue des Quatre-Vents repris en début de rapport. Fin décembre, nous avons été très heureux d'apprendre que nous avons décroché **un des dix prix** parmi plusieurs dizaines de projets.

La recherche de **nouveaux entrepreneurs** fiables, financièrement accessibles et éthiquement sensibles, a retenu l'attention du CA. Des éclaircissements sur notre mode fonctionnement et un allongement des délais de remise de prix, nous ont ainsi permis d'attirer de nouveaux soumissionnaires pour le projet Huart Hamoir qui a recueilli pas moins de 6 offres de prix.

Des contacts ont eu lieu avec l'asbl « Infirmiers de rue », centrée sur l'hébergement de personnes handicapées et la Centrale Sociale de Bruxelles en vue de développer des synergies. L'avenir nous dira si ces échanges déboucheront sur des actions concrètes.

Notre page **Facebook** a été recréée avec plus de professionnalisme et suscite beaucoup d'intérêt.

D'anciens projets qui n'avaient pas fait à l'époque l'objet de travaux économiseurs d'énergie aussi poussés qu'actuellement et dont il reste plus de 25 ans avant la fin de la mise à disposition, ont profité de travaux d'isolation et de rafraîchissement de façades.

Questions institutionnelles

Nombre d'administrateurs

Les statuts prévoient un nombre maximum de 10 administrateurs.

Vu l'âge de certains administrateurs, le souhait de dédoubler les responsables des fonctions les plus lourdes avec des plus jeunes et enfin le besoin de nouveaux administrateurs, le conseil d'administration propose de porter le **nombre d'administrateurs à 15**.

Composition du Conseil d'administration

Le conseil d'administration actuel est composé des personnes suivantes :

Cassiers Bernard, vice-président et administrateur délégué,

Cuylits Philippe,

Defawe Paul, président,

Dupuis Pierre, trésorier-comptable,

Etienne Philippe

Jacques de Dixmude Philippe,

Simons-Waucquez Eliane, secrétaire,

Vandeputte Ludovic,

Waucquez Emmanuel.

Les mandats de

CASSIERS Bernard

CUYLITS Philippe,

DEFAWE Paul

JACQUES DE DIXMUDE Philippe

viennent à échéance à l'assemblée générale de 2017. Qu'ils soient remerciés chaleureusement pour leurs prestations compétentes et dévouées pendant ces deux années. Ils **se représentent aux suffrages** des membres pour un nouveau mandat qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale 2019 appelée à examiner le rapport d'activité annuel du conseil d'administration pour l'exercice 2018.

Par ailleurs **Isabelle Seghin** et **Michel Billiet** qui ont suivi nos travaux depuis de nombreux mois, se présentent comme candidats. Il sera proposé de les **nommer administrateurs pour un mandat de deux ans**, portant ainsi le total à 11 administrateurs. Déjà un immense merci à cette précieuse relève.

Commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes, la **s.c.r.l. FCG**, rue de Jausse 49 à 5100 Naninne, représentée par **Olivier Ronsmans**, a été désigné par l'assemblée générale de 2015 pour 3 ans et son mandat expire à l'issue de l'assemblée générale de 2018. Cette mission a été remplie avec beaucoup de compétence, de finesse et de qualité. Sa présentation très claire des comptes de résultat à nos assemblées générales est appréciée par tous.

ANNEXES

Liste des logements réalisés au 31/12/2016	29
Liste des projets engagés au 31/12/2016	30
Liste statistique des réalisations au 31/12/2016	31
Rapport d'activité 2016 de la Fondation Pro Renovassistance	32
Bilan : actif	34
Bilan : passif	35
Résultat : charges 2016 et budget 2017	36
Résultat : produits 2016 et budget 2017	37
Règles d'évaluation	38
Budget de trésorerie	41
Rapport du commissaire à l'assemblée générale	42

Liste des logements réalisés au 31/12/2016

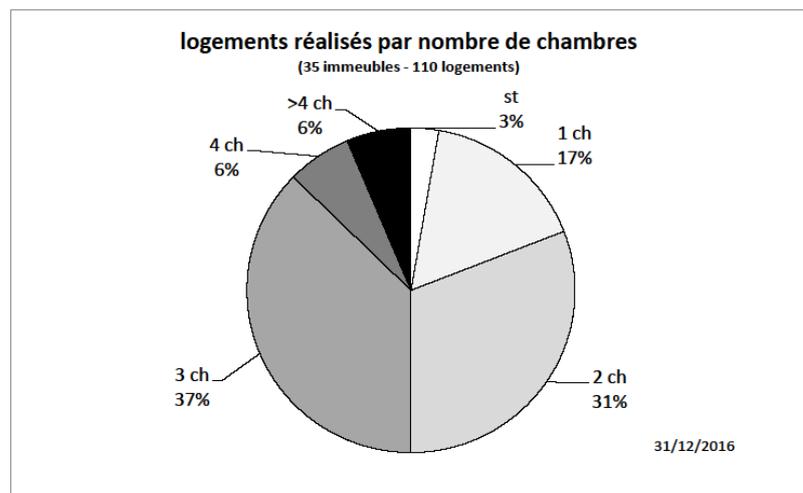
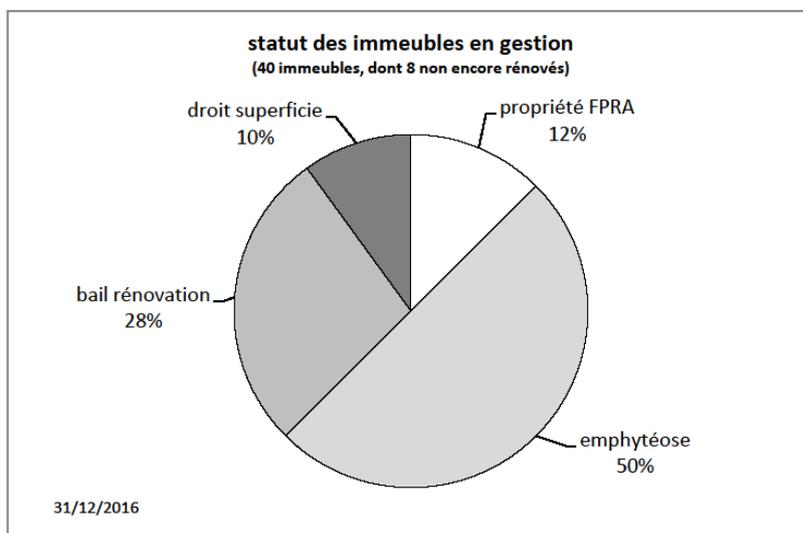
adresse	année	m ² brut	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6 et +	logemts.	chambr.
rue des Fleuristes 31	1992	982		2	6	1			9	26
rue Terre Neuve 153 et 161	1993	922		2	3	1	1		7	22
rue Dr. De Meersman 28 ⁽¹⁾	1996	559	2		3				5	11
rue de Hollande 74	1997	485			3				3	9
chaussée de Bruxelles 64	1998	253	1		1				2	4
chaussée de Wavre 602	1999	262						1	1	6
quai au Foin 23-25	1999	971	2	5			1		8	17
rue d'Anderlecht 36 ⁽¹⁾	2000	114		1					1	2
rue Camusel 5	2000	66		1					1	2
rue Rempart des Moines 17	2001	522				3			3	12
rue de la Prévoyance 5	2003	150	2		1				3	5
rue Berthelot 16	2003	295			2				2	6
rue du Chevreuil 2	2004	274	2		1				3	5
rue de la Victoire 104	2004	481	1		2				3	7
rue de la Ruche 26	2005	384		1	2				3	8
rue Haute 245	2006	540		2			1		3	9
rue Saint Nicolas 16	2006	133			1				1	3
rue Marie-Christine 103 ⁽¹⁾	2007	315	2	2					4	6
boulevard Lambert 35	2008	336			2				2	6
rue Th. Verhaegen 149	2008	353		2	1				3	7
Parvis Notre Dame 5	2009	320		1			1		2	7
rue Vandeweyer 41	2010	450		1	1		1		3	10
av. Gloires Nationales 50	2010	75	1						1	1
rue Portaels 44	2010	326	1	2					3	5
rue Stuckens 19	2010	160				1			1	4
rue Boetendael 103	2011	518		1	3				5	12
rue des Chartreux 22	2012	455		2		1			3	8
chaussée de Mons 1447	2012	240		1	1				2	5
rue de Chambéry 21	2013	526		2	2				5	11
rue Seutin 13	2014	386		2	1				3	7
rue Dr. De Meersman 17	2014	512		2	2				4	10
rue Willemyns 205	2014	190					1		1	5
avenue d'Itterbeek 179	2014	278	1		1				3	5
avenue G. Eekhoud 46	2015	290	2		1				3	5
rue Seutin 15	2015	480	1	2	1				4	8
35 immeubles		13.603	18	34	41	7	6	1	110	276

(1) les contrats avec l'A.I.S. pour les rues Marie-Christine (4 logements) et d'Anderlecht (1 logement) ont été arrêtés respectivement en avril 2013 et décembre 2014.
Celui du 28 rue De Meersman (vendu le 14 avril 2016) continue avec son nouveau propriétaire.

Liste des projets engagés au 31/12/2016

adresse	m ² brut	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	logem.	chambr.
d'Anethan 15-17	190					1		1	4
Dekens 37 ⁽¹⁾	242		2	1				3	4
Hap 83	378		1		1	1		3	8
Huart Hamoir 124	354			2	1			3	7
Itterbeek 175 ⁽¹⁾	547			4			1	5	13
Quatre Vents 25 ⁽¹⁾	807	1	1	2		2		6	14
Rogier 19	315			3				3	6
Van Haelen 54	375		1		1	1			
8 immeubles	1164	0	3	3	2	2	0	10	23

(1) Ces trois chantiers commenceront en 2018 pour se terminer en 2019.



1001/2016

Liste statistique des réalisations au 31/12/2016

décembre 2015

ABEX : 744

adresse	B - P - E - S *	loué en	M2 brut	nb log	ABE X	réno	réno actu	actu /M2 brut	prime reno	prime façade	prime énergie	part prop ou divers	% prime reno	% prime tot
Fleuristes 31	E(49)	1992	982	9	434	420.503	720.862	734	194.907	0	0	0	46%	46%
Terre Neuve 153/161	E(49)	1993	922	7	456	387.268	631.858	685	144.636	0	0	0	37%	37%
De Meersman 28	P	1996	559	5	467	241.110	384.123	687	70.000	0	0	145.995	29%	29%
Hollande 74	E(30)	1997	485	3	466	221.691	353.944	730	65.000	0	0	122.462	29%	29%
ch.de Bruxelles 64	P	1998	253	2	472	104.395	164.554	650	29.464	0	0	0	28%	28%
ch.de Wavre 602	P	1999	262	1	705	84.655	89.338	341	15.314	0	5.068	0	18%	24%
Foin 23-25	E(30)	1999	971	8	484	570.951	877.660	904	139.591	0	0	0	24%	24%
Anderlecht 36	OUT	2000	114	1	511	77.086	112.235	985	21.829	0	0	0	28%	28%
Camusel 5	B(18)	2000	66	1	503	48.794	72.172	1094	15.000	0	0	0	31%	31%
Rempart Moines 17	E(30)	2001	522	3	527	292.609	413.095	791	72.483	0	0	100.000	25%	25%
Prévoyance 5	P	2003	150	3	540				0	0	0	0		
Berthelot 16	E(27)	2003	295	2	552	181.709	244.912	830	47.596	0	0	0	26%	26%
Chevreuil 2	B(18)	2004	274	3	560	137.263	182.364	666	43.022	0	0	0	31%	31%
Victoire 104	B(22)	2004	481	3	579	356.893	458.598	953	75.263	0	0	0	21%	21%
Ruche 26	E(27)	2005	384	3	590	241.481	304.512	793	70.490	0	0	0	29%	29%
Haute 245	E(30)	2006	540	3	612	298.005	362.281	671	79.892	0	0	0	27%	27%
Saint Nicolas 16	P	2006	133	1	621	131.886	158.008	1188	14.000	0	0	0	11%	11%
Marie-Christine 103	OUT	2007	315	4	654	230.893	262.667	834	61.585	0	0	0	27%	27%
Lambermont 35	E(27)	2008	336	2	665	301.324	337.120	1003	53.600	0	0	0	18%	18%
Th. Verhaegen 149	B(20)	2008	353	3	654	398.838	453.724	1285	80.400	0	0	30.000	20%	20%
Parvis Notre Dame 5	S(25)	2009	320	2	692	323.352	347.650	1086	68.000	0	0	0	21%	21%
Vandeweyer 41	B(22)	2010	450	3	684	434.395	472.500	1050	94.806	3.422	7.121	0	22%	24%
Gloires Nationales 50	P	2010	75	1	673	45.868	50.707	676	9.068	0	456	0	20%	21%
Portaels 44	B(30)	2010	326	3	684	347.314	377.780	1159	84.000	2.364	4.826	0	24%	26%
Stuckens 19	E(32)	2010	160	1	670	184.279	204.632	1279	36.000	0	2.810	24.279	20%	21%
Boetendael 103	B(22)	2011	518	5	670	506.116	562.015	1085	152.139	1.604	13.243	0	30%	33%
Chartreux 22	E(29)	2012	455	3	690	515.527	555.873	1222	92.000	4.009	25.224	0	18%	24%
ch. de Mons 1447	E(35)	2012	240	2	694	351.998	377.358	1572	60.000	0	14.900	0	17%	21%
Chambéry 21	S(25)	2013	526	5	705	550.896	581.371	1105	89.295	0	36.929	0	16%	23%
Seutin 13	B(30)	2014	386	3	729	471.842	481.551	1248	86.696	3.318	29.613	0	18%	25%
De Meersman 17	S(11)	2014	512	4	729	644.655	657.920	1285	116.191	2.618	30.000	291.484	18%	23%
Willemyns 205	E(50)	2014	190	1	739	286.239	288.176	1517	40.000	834	21.187	0	14%	22%
Itterbeek 179	E(45)	2014	278	3	739	444.629	447.637	1610	88.000	0	28.092	0	20%	26%
Eekhoud 46	P	2015	290	3	744	406.797	406.797	1403	62.945	0	18.501	0	15%	20%
Seutin 15	B(30)	2015	480	4	745	542.900	542.171	1130	73.132	0	51.000	0	13%	23%
35 immeubles				110		10.784.161	12.938.165		2.446.344	18.169	288.970	714.220		

Remarques

Le contrat de la rue Marie-Christine (4 logements) a été arrêté en avril 2013 et celui de la rue d'Anderlecht 36 (1 logement) en décembre 2014, chaque fois, en raison de la vente de l'immeuble et moyennant le paiement d'une indemnité.

La colonne « part propriétaire ou divers » reprend :

- pour les projets De Meersman et Hollande : un subside de la Commission Européenne ;
- pour les autres : les participations des propriétaires.

Légende de la 2^{ème} colonne :

- **B** = bail-rénovation ; **P** = propriété de la fondation ; **E** = bail emphytéotique ; **S** = droit de superficie ;
- **(30)** = entre parenthèses, le nombre d'années de la convention.

Rapport d'activité 2016 de la Fondation Pro Renovassistance

Conseil d'administration

Celui-ci s'est réuni à cinq reprises en 2016 et sa composition n'a pas été modifiée.

Comme tous les 2 ans, les administrateurs de la fondation et de l'asbl se sont réunis avec leurs conjoints pour une rencontre amicale. Cette journée aussi festive qu'ensoleillée s'est déroulée dans un site enchanteur de nos Ardennes.

Colloque en collaboration avec les Facultés Universitaires Saint Louis

Le 29 janvier, la Fondation a organisé avec l'Institut de Recherches Interdisciplinaires sur Bruxelles de l'Université Saint-Louis, un colloque sur le thème : « Des voies nouvelles pour le logement à caractère social ».

L'assistance fut aussi nombreuse que variée : les 500 participants provenaient tant des pouvoirs politiques et de l'administration publique que du secteur privé et des nombreuses associations s'occupant du logement des plus démunis. La remontée d'échos très positifs mettait en avant la qualité des exposés, le bon timing et la participation du public.

L'introduction par le professeur Nicolas Bernard, spécialiste du droit du logement, rappelait que « 45.000 ménages, soit environ 100.000 personnes, attendent depuis une dizaine d'années à Bruxelles un logement digne et à petit prix » et concluait : « Nous avons donc à faire preuve d'imagination ! »

Collecte de fonds

En fin d'année, nous avons lancé une campagne de récolte de fonds pour financer les nouveaux projets. Comme les années précédentes, la lettre proposait au choix un don à la FPRA ou un prêt à RENOVASSISTANCE asbl.

Les dons récoltés cette année par la FPRA se montent à 73.826 € et des nouveaux prêts à RENOVASSISTANCE asbl ont été accordés pour 432.900 €. Nous avons remboursé 368.624 € de prêts, principalement à la succession d'un prêteur décédé.

Soutien d'initiatives en immobilier social

Nous suivons de près le projet de la Fondation Roi Baudouin de créer un fonds pour le logement à finalité sociale dont nous espérons pouvoir bénéficier.

Par ailleurs, deux réunions ont été organisées à Anvers et Gand pour présenter RENOVASSISTANCE et la Fondation. Nous avons bon espoir de favoriser un clonage de RENOVASSISTANCE dans ces villes.

Matériel promotionnel

En parallèle avec l'asbl, nous avons finalisé des nouveaux roll-up bilingues bien lisibles. Ils seront utilisés lors d'inaugurations, colloques et autres évènements afin de mieux nous faire connaître d'un public plus large.

Immeubles en propriété

Comme annoncé l'an dernier, nous avons signé le 14 avril l'acte de vente à une fabrique d'église bruxelloise de notre immeuble 28 rue Docteur De Meersman sous la condition que les 5 logements restent à finalité sociale.

Le produit de la vente nous a permis d'en acheter 2 autres, dans lesquels nous espérons réaliser 11 logements. L'acte d'achat du 175/177 rue d'Itterbeek sera signé quand nous aurons obtenu le permis d'urbanisme et celui du 25/25B rue Quatre Vents attend un avis positif quant à l'absence de sol pollué. Ces deux projets sont détaillés à la section du rapport annuel de l'asbl « Projets à l'étude » (voir p. 13). Comme le font actuellement plusieurs propriétaires, la Fondation participera financièrement aux travaux de rénovation pour limiter à 27 ans la durée du bail emphytéotique qui la liera à l'asbl. L'immeuble Quatre-Vents viendra s'ajouter aux 6 autres immeubles que la Fondation met en garantie des prêts consentis à l'asbl.

Présidence d'honneur

La princesse Claire a accédé à notre demande de prolonger sa présidence d'honneur pendant 2 ans. Sa participation à nos inaugurations a toujours été vivement appréciée.

Bilan et résultats

L'immeuble 28 rue Docteur De Meersman a été vendu avec une clause imposant à l'acheteur le maintien de l'affectation sociale. Le produit de la vente (675.000 €) a dégagé une plus-value de 244.420€ et permettra l'achat de deux immeubles à rénover (Quatre-Vents et Itterbeek) pour lesquels des acomptes de 10 % ont déjà été payés en 2015.

La Fondation a reçu un appartement en donation. L'actuelle propriétaire en conserve l'usufruit et la nue-propriété a été portée au bilan pour la valeur de 1 €.

Suite aux frais du colloque organisé par la Fondation et aux droits d'enregistrement de l'appartement reçu en donation, les frais généraux sont plus élevés que l'année précédente. Les frais du colloque ont été compensés intégralement par un subside reçu de la Ministre du Logement de la Région de Bruxelles Capitale.

Le résultat positif reporté de 302.545,19 € est principalement constitué de la plus-value sur la vente de l'immeuble. Sans cette plus-value, le résultat aurait été de 58.125,19 €. L'avenir peut donc être envisagé avec sérénité

Le conseil d'administration :

Jean-François Lehembre, *président*

Paul Defawe

Gabrielle Lefèvre

Ludovic Vandeputte

Bernard Cassiers, *trésorier et délégué à la gestion journalière*

Michel Lemaire

Nicole Bivort, *secrétaire*

Bilan : actif

ACTIF							
		2014		2015		2016	
	ACTIFS IMMOBILISES	5.593.769		5.613.379		5.689.885	
222	Immeubles en usufruit	268.373		239.519		213.552	
	Chaussée de Wavre	101.467		101.467		101.467	
	Amort. usufruit chée de Wavre	-40.587		-47.351		-53.439	
	Chaussée de Bruxelles	81.637		81.637		81.637	
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-32.655		-38.097		-42.996	
	Rue de la Prévoyance	131.272		131.272		131.272	
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-52.509		-61.260		-69.137	
	Rue St Nicolas	53.218		53.218		53.218	
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-21.287		-24.835		-28.028	
	Gloires Nationales	65.204		65.204		65.204	
	Amort. Usufruit Gloires nationales	-17.387		-21.735		-25.647	
	amortisseent au 30/09			0		0	
260	Immobilisations dans les rénovations	5.325.396		5.373.860		5.476.334	
260xx0	Investissements	9.672.215		10.188.843		10.493.066	
260xx9	Amortissements	-4.346.819		-4.814.984		-5.016.732	
	ACTIFS CIRCULANTS	1.347.116		1.503.956		2.446.978	
2	Créances à + 1an	30.120		20.120		198.120	
281010	Prêt à Fondation pro Renovassistance	30.000		20.000		0	
284010	NewB (6parts)	120		120		120	
291050	ITSCM participation travaux Anethan	0		0		198.000	
4	Créances à - 1an	222.428		41.666		487.735	
400000	Clients	0		655		14.653	
400100	Fournisseur débiteur	0		0		3.038	
415030	Prêt à FPRA échéant < - 1 an	10.000		10.000		0	
415070	ITSCM -participation travaux Anethan	0		0		11.000	
415100	Primes reno à recevoir	91.634		7.313		118.530	
415110	Primes façade à recevoir	1.044		2.779		3.821	
415130	Participation propriétaire à recevoir	0		0		173.334	
415140	Subside Région Bruxelles Capitale à rec.	0		0		25.507	
415150	Prêt à recevoir	0		0		0	
415200	Primes énergie à recevoir	101.100		15.919		54.352	
415300	Don Fondation Nif à recevoir	13.650		0		78.500	
415400	Legs à recevoir	5.000		5.000		5.000	
580000	Virements internes	0		0		0	
580000	Virements internes	0		0		0	
53	Placements de trésorerie	1.026.921		1.365.872		1.745.116	
532000	Triofdos (épargne)	1.026.921		1.365.872		1.745.116	
55-58	Valeurs disponibles	57.945		67.275		6.400	
550000	Fortis (vue)	397		475			
550200	Triodos (Vue)	57.548		66.800		6.400	
49	Comptes de régularisation	9.702		9.024		9.608	
490000	Charges à reporter	6.768		6.715		8.845	
491000	Produits acquis	2.934		2.309		763	
	Total ACTIF	6.940.885		7.117.335		8.136.864	

Bilan : passif

PASSIF					
		2014	2015	2016	
10/15	Fonds Social	2.269.729	2.203.069	3.086.928	
10	Fonds associatifs	230.764	230.764	230.764	
100	Patrimoine de départ	230.764	230.764	230.764	
13	Fonds affectés	238.094	252.948	252.948	
132000	Fonds affectés pour entretiens extraord.	238.094	252.948	252.948	
132100	Fonds affectés pour projets				
14	Résultat reporté	165.099	207.645	354.181	
140000	Résultat de l'exercice	138.703	42.546	146.537	
140100	Résultat reporté ex. préc.	26.396	165.099	207.645	
15	primes et subsides	1.635.772	1.511.712	2.249.034	
151000	Primes et participations propriétaires	3.414.046	3.440.371 -	4.106.184 -	
151009	Amortissements primes et part. prop.	-1.778.274	-1.928.659	-1.857.150	
17	Dettes >1an	3.426.714	3.509.307	3.595.673	
174	Emprunts particuliers (prêts)	4.212.808	4.411.403	4.475.679	
174999	dont : emprunt reconduits pour 1 an	-1.209.463	-1.381.239	-1.428.182	
179100	Provision pour index à payer	378.157	432.584	487.993	
179101	Provision précompte sur index	45.212	46.559	60.184	
42-48	Dettes <1an	1.244.442	1.404.959	1.451.463	
42	dettes > 1an échéants ds l'année	1.209.463	1.381.239	1.428.182	
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	1.209.463	1.381.239	1.428.182	
424999	Emprunts partic. à rembourser dans l'ex.	0	0	0	
44	Fournisseurs	15.250	6.453	5.945	
440	Fournisseurs	0	5.413	5.945	
440100	Clients créditeurs	0	0	0	
444000	Factures à recevoir	15.250	1.040	0	
45	Impôts et taxes à payer	6.960	14.081	17.336	
450100	Imôts à payer (personnes morales)	0	0	0	
452510	Précomptes immobiliers à payer	6.960	14.081	17.336	
453000	Précompte mobilier à payer	0	0	0	
488000	reductions PI à rembourser à LpT				
48	Autres dettes	10.269	0	0	
488210	Cautionnement Bati da Vinci	10.269	0	0	
489000	Dette envers FPRA	0	0	0	
49	Comptes de régularisation	2.500	3.186	2.800	
492000	Charges à imputer				
493000	Produits à reporter	2.500	3.186	2.800	
	Total PASSIF	6.940.885	7.117.335	8.136.864	

Résultat : charges 2016 et budget 2017

Impu- tations	Charges	2015	budget 2016 pour mémoire	2016	budget 2017
61	Services et biens divers	198.689	245.530	165.718	270.950
610	Frais des immeubles	181.912	234.000	154.934	259.100
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	38.403	40.000	38.866	50.000
610.001	Loyer et charges du bureau	2.029	2.100	2.078	2.100
610.002	Charges du bureau	1.390	1.400	1.324	1.400
610.100	charges eau, gaz, électricité	0		0	0
610.200	Entretien immeubles	79.020	120.000	39.289	120.000
610.201	Frais occupation Hap	1.342	1.500	0	0
610.202	Frais occupation Huart Hamoir	0	0	3.364	3.000
610.203	Frais occupation Van Haelen	0	0	340	3.600
610.300	Assurances immeubles	22.898	28.000	23.672	29.000
610.400	Précomptes immobiliers	36.830	41.000	46.001	50.000
612	frais bureau : fournitur., photocop.	2.997	3.650	3.050	3.200
612.100	Poste, téléphone, internet	1.305	1.300	1.201	1.200
612.200	Fournitures de bureau	68	500	87	200
612.300	Matériel et mobilier de bureau	95	250	277	200
612.400	Logiciels informatiques	646	700	557	600
612.500	Imprimés et photocopies	883	900	929	1.000
613	Promotion, publicité	1.043	1.450	909	1.250
613.100	Publications officielles	202	250	205	250 0
613.200	Événement, AG, inaugurations	841	1.000	445	1.000 0
613.300	matériel publicitaire	0	200	259	0 0
614	Cotisations, documents, formations	0	0	18	0 0
614.300	documentation	0	0	18	0 0
615	Honoraires	9.675	3.200	3.146	3.200
615.100	Honoraires architecte	7.103	0	0	0
615.500	Honoraires commissaire réviseur	2.572	3.200	3.146	3.200
616	autres frais généraux	3.062	3.230	3.661	4.200
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks	61	100	188	200
616.300	Assurance diverses	3.001	3.130	3.473	4.000
63	Amortissements	568.712	600.000	468.826	519.000
630.100	Réd.de valeur des propriétés en usufruit	28.853	29.000	25.968	26.000
630.200	Amortissement des rénovations	539.859	571.000	442.858	493.000
64	Autres charges d'exploitation	5.368	5.000	3.112	5.000
640.000	Taxes	5.368	5.000	3.112	5.000
640.100	amendes	0	0	0	0
65	Charges financières	89.187	100.170	104.254	127.000
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	33.310	40.000	35.220	40.000
650.030	Index sur prêts (provision)	54.427	55.000	55.408	80.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	1.348	5.100	13.625	7.000
657.000	Frais bancaires	103	70	1	0
66	Charges exeptionnelles	4.500	0	0	
664.000	Autres charges exceptionnelles	4.500	0	0	0
69	Transferts	57.400	14.800	146.537	5.000
691.100	transfert à provision pour entret. extraord.	14.854	14.800	0	5.000
693.000	bénéfice de l'exercice	42.546		146.537	
	Total des charges	923.856	965.500	888.446	926.950

Résultat : produits 2016 et budget 2017

Impu- tations	Produits	2015	budget 2016 pour mémoire	2016	budget 2017
70	Chiffre d'affaire	632.029	625.500	657.259	681.100
701.010	Mandats de gestion LpT	608.115	606.000	630.780	656.000
701.020	Rbt assurances ou charges	5.052	5.000	5.770	5.500
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	2.161	2.000	2.004	2.000
702.000	Loyer hors mandat de gestion LpT	11.912	11.000	11.000	11.000
702.010	Provision occupation Hap	1.400	1.500	0	0
702.020	Provision frais occupation Hamoir	0	0	3.000	3.000
702.030	Provision frais occupation Van Haelen	0	0	2.870	3.600
703.000	Charges remboursées	3.388	0	1.835	0
705.000	Autres ventes				0
73	Dons, legs et subsides	275.288	196.000	230.424	184.384
732-734	Dons et legs	102.485	27.000	78.750	20.000
732.200	Dons directs à l'ASBL	76.485	0	250	0
732.210	Legs	0	0	0	0
732.300	Recettes aquarelles	0	0	0	0
	Recycle 2	0	2.000	0	0
732.410	Dons de Fondation Nif	25.000	25.000	78.500	0
732.440	Fondation Eiffage	0	0	0	0
732.450	don venant de ImmoSolidarity	1.000	0	0	0
734.000	autres dons	0	0		20.000
736	Primes et autres	172.803	169.000	151.674	164.384
736.100	Primes énergie	3.033	0	5.025	0
736.200	Reprise (1/15) primes rénovation	169.771	169.000	144.486	164.234
736.210	Primes façades	0	0	2.069	0
736.250	ITSCM participation rénovation Anethan	0	0	94	150
74	Autres produits d'exploitation	14.087	0	0	0
741.110	fin de projet avant terme (And 36)	14.087	0	0	0
75	Produits financiers	1.732	1.800	763	400
751.000	Produit des actifs circulants	1.732	1.800	763	400
76	Produit exceptionnel	720	0	0	0
764.000	reprise PRI VDEW 2014	720	0	0	0
765.100					
79	Prélèvements	0	142.200	0	61.066
790.000	Reprise bénéfice cumulé antérieur				
791.100	Prélèvement sur fonds affecté à projets	0		0	
792.000	Prélèvement sur fonds associatifs				
793.000	perte de l'exercice		142.200		61.066
	Total des produits	923.856	965.500	888.446	926.950

Règles d'évaluation

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées en 2016 à l'exception de la section 2c concernant l'amortissement du matériel, du mobilier et des machines.

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 :

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

B. Valeur d'acquisition à titre gratuit

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

C. Valeur d'un usufruit

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

D. Valeur d'un contrat à long terme

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

2. Amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles

A. Les immeubles et terrains

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

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

B. Travaux de rénovation

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

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

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

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

Les amortissements antérieurs à 2016 ne sont pas modifiés.

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.

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

C. Le matériel, le mobilier, les machines

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

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

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

3. Dons et legs

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 extraordinaires

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

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

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 dépenses de l'exercice où ces travaux ont été effectués. S'ils donnent lieu à une prime, celle-ci est comptabilisée en recette, si possible dans le même exercice.

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

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

Destination

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

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

Montant

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

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

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

Utilisation

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

Reconstitution

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

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

5. Autres actifs et passifs

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

Budget de trésorerie

TRESORERIE	Budget 2016 (au 31/12/2015)	2016 réel	Budget 2017 (au 31/12/2016)
Disponible au 01/01	1.433.147	1.433.147	1.751.515
<i>chantiers engagés</i>	-1.692.000	-545.332	-1.690.000
<i>contribution propriétaire</i>	119.000	97.759	220.000
<i>primes rénovation/énergie</i>	277.000	229.512	315.734
total chantiers et primes	-1.296.000	-218.061	-1.154.266
<i>dons (*)</i>	27.000	250	98.500
<i>legs</i>	5.000	0	5.000
<i>prêts nouveaux</i>	200.000	432.900	150.000
<i>Prêt:remboursement par FPRA</i>	10.000	30.000	0
<i>prêts remboursés (*)</i>	-200.000	-368.624	-150.000
total subsides, prêts et dons	42.000	94.526	103.500
<i>entretiens</i>	-120.000	-42.993	-120.000
<i>loyers et charges à payer</i>	-40.000	-42.268	-53.500
<i>loyers reçus</i>	624.400	647.650	667.000
<i>assurances</i>	-26.000	-27.262	-23.500
<i>précomptes</i>	-38.000	-43.956	-48.000
<i>frais généraux</i>	-12.500	-10.784	-12.000
<i>impôts et taxes</i>	-5.000	-3.112	-5.000
<i>int et PM remboursés</i>	-40.000	-35.220	-40.000
<i>charge exceptionnelle</i>		0	
<i>produit financier</i>	2.000	2.309	400
<i>produits divers</i>	0	577	
<i>creance sur fournisseur</i>	0	-3038	3.038
Total dépenses et recettes courantes	344.900	441.903	368.438
Disponible 31/12	524.047	1.751.515	1.069.187

Rapport du commissaire à l'assemblée générale



RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

« RENOVASSISTANCE »

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2016, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et les annexes.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de l'association sans but lucratif « **Renovassistance** » pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € **2.136.863,82** et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de € **146.536,55**.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels

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

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'association relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association, les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association « Rénovassistanc » au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ;
- nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations.

Namino, le 8 février 2017.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SncRL
Commission
représentée par



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises