

# FONDATION PRO RENOVASSISTANCE

FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

*Sous la présidence d'honneur*

*de Son Altesse Royale  
la princesse Claire*

## RAPPORT D'ACTIVITE 2011

# Rapport d'activité 2011

## 1. INTRODUCTION

En 2010, le conseil d'administration de la fondation avait défini un cadre d'action à court et moyen terme. Le présent rapport, comme celui de 2010, est structuré d'après les priorités et les objectifs énoncés dans ce cadre d'action.

## 2. INNOVER

### 2.1 *Community Land Trust*

La Fondation a suivi avec attention le développement du concept de Community Land Trust (CLT) qui s'est activement poursuivi au cours de l'exercice. Rappelons qu'il s'agit d'un système de propriété collective dans lequel la propriété du logement est détachée de celle du fonds sur lequel celui-ci est bâti.

Une dizaine d'associations qui soutiennent le concept, dont la Fondation pro RENOVASSISTANCE ont créé au début de l'année l'asbl « Plateforme Community Land trust Bruxelles ». Cette asbl a organisé, au cours du dernier trimestre de 2010, deux soirées d'information et une assemblée citoyenne qui ont réuni de nombreux participants et qui ont reçu un large écho dans la presse. Le concept de CLT a beaucoup progressé et la plateforme sera plus que probablement soutenue en 2012 par un subsidie régional qui lui permettra de démarrer des projets pilotes. L'un de ceux-ci est le projet de la rue Verheyden (7 logements et une salle polyvalente) qui devra être mené conjointement avec l'AOP Bruxelles Ouest et la paroisse locale sur un bien qui leur appartient.

La Fondation pro RENOVASSISTANCE a concrètement soutenu la plateforme en lui octroyant un don pour l'étude de l'avant-projet architectural et un prêt pour son fonds de roulement.

### 2.2. *Lutte contre la vacance immobilière . (1)*

Le colloque organisé par la Fondation en collaboration avec les Facultés Universitaires Saint-Louis (FUSL), sur le thème « *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques* » a rassemblé, le 25 mars, près de 300 participants venant d'horizons divers et même de pays voisins. Tous étaient intéressés par la contradiction qui se présente dans les grandes villes entre d'une part un besoin criant de logements accessibles à des familles à faibles revenus, et d'autre part un grand nombre d'immeubles vides ou abandonnés qui pourraient répondre à ce besoin.

Le colloque a été ouvert par S.A. la Princesse Claire, Présidente d'honneur de la Fondation, qui a souligné l'opportunité d'une réflexion approfondie sur les objectifs et les moyens d'une politique visant à résoudre le problème du logement des plus démunis. Les débats étaient présidés par Françoise Noël, professeur à l'Université libre de Bruxelles.

Ludovic Vandeputte, président de la Fondation, et Michel Hubert, président de l'Institut de recherches interdisciplinaires sur Bruxelles ont accueilli les participants et précisé en quelques mots l'objet du colloque.

Il revenait au Professeur Nicolas Bernard (FUSL) d'esquisser le cadre réglementaire dont est dotée la Région de Bruxelles-Capitale en matière de lutte contre la vacance immobilière. Un ensemble de mesures incitatives ou répressives ont été mises en place, dont les effets ne répondent pas toujours avec efficacité et de manière cohérente aux défis qu'elles visent à affronter.

---

<sup>1</sup> Les actes du colloque ont été publiés aux Éditions La Charte, sous la direction de Nicolas Bernard : *La lutte contre la vacance immobilière (à Bruxelles et ailleurs) : constats et bonnes pratiques*

Patrick Crahay, Directeur de la Rénovation urbaine à la Région bruxelloise, décrit ensuite les outils mis en œuvre par cette Région dans le cadre des programmes de rénovation urbaine. Deux exemples concrets de lutte contre les immeubles à l'abandon furent présentés respectivement par Didier Gosuin, bourgmestre d'Auderghem, et par Philippe Moureaux, bourgmestre de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Ces exposés ont montré comment des actions positives peuvent se développer. Le panorama bruxellois fut enfin complété par l'intervention de Marie Demanet, qui décrit les outils dont dispose la Délégation au développement de la Ville et leur mise en œuvre.

La contribution du secteur associatif, et notamment celle des Agences Immobilières Sociales, était l'objet de l'exposé de Pierre Denis, directeur de Logement pour Tous. Un autre cas concret d'intervention du secteur associatif, l'Association Projet X, fut présenté par un de ses responsables, Thierry Timmermans.

Il était important que le point de vue des propriétaires sur le problème de la vacance immobilière soit aussi entendu : il s'exprima par la voix de Béatrice Laboux, Directrice du Syndicat des Propriétaires.

Le problème des immeubles vides susceptibles de fournir du logement ne se pose pas qu'en Région bruxelloise. Bernard Monnier, Directeur de cabinet adjoint du ministre wallon de l'énergie, a présenté la situation en Wallonie, tandis que Marc Uhry, de la Fondation Abbé Pierre, faisait un tour d'horizon de la situation dans les pays d'Europe.

En conclusion du colloque, le représentant du Secrétaire d'État au logement de la Région bruxelloise M. Doulkeridis, a souligné que les lois sont soit trop douces et non suivies d'effet, soit trop sévères et insuffisamment ou même pas du tout appliquées. Il a mentionné le palliatif que représentent les occupations précaires d'immeubles vides, tout en soulignant qu'elles ne pouvaient être acceptées que sur la base de solutions concertées, et moyennant le respect de conditions de sécurité, de salubrité et d'un accompagnement social adapté. Une autre filière qui mérite d'être explorée est celle de la conversion de bureaux en logements, que la Région s'emploie à promouvoir.

L'après-midi, les participants répartis en petits groupes et accompagnés de guides compétents ont pu visiter des réalisations innovantes et des projets prometteurs de différents types : l'action de la Délégation au développement durable de la Ville de Bruxelles ; la reconversion des bureaux inoccupés en logement ; la création de logements au-dessus des commerces ; des formules d'occupation précaire.

### **3. STRUCTURER**

#### ***Campagne ImmoSolidarity***

Avec l'assistance de Hugues d'Ydewalle de l'asbl Give Wisely, nous avons mis en œuvre la campagne « ImmoSolidarity » et nous avons établi de nombreux contacts dans les milieux professionnels de l'immobilier et de la construction. Ce projet vise à permettre à cinq associations actives dans le logement social <sup>(2)</sup> de présenter leurs projets à des entreprises de ces secteurs, en vue de les informer et les motiver à établir avec elles un partenariat. Cette collaboration pourrait se concrétiser par des dons, par un apport de compétence, par un parrainage, etc. Une première rencontre, à laquelle la Présidente d'honneur S.A. la Princesse Claire assistera, aura lieu le 12 janvier 2012.

Toutes les informations sur cette campagne se trouvent sur le site internet [www.immosolidarity.be](http://www.immosolidarity.be).

### **4. INFORMER, COMMUNIQUER**

#### ***4.1. Récits de vie***

---

<sup>2</sup> CAW Archipel, Compagnons Dépanneurs, Les Petits Riens, Maisons d'Accueil l'Îlot, RENOVASSISTANCE.

Quel impact la mise à disposition d'un logement décent a-t-elle sur la vie des locataires ? Quel a été leur parcours jusqu'à cette étape ? La Fondation a accepté avec reconnaissance la proposition de Danielle Wacquez-Defawe et Jean Lenoir, qui ont proposé de mener une enquête à ce sujet, en interviewant une série de personnes bénéficiant ou ayant bénéficié d'un logement créé par RENOVASSISTANCE et géré par l' AIS Logement pour Tous.

L'objectif est de publier un recueil de témoignages anonymes qui formerait un panorama de ce qu'on vécu et de ce que vivent des personnes précarisées occupant, à l'intervention de l' AIS, un logement rénové correspondant à leurs moyens d'existence et à leurs besoins. La Fondation a décidé de financer cette brochure dont la parution pourrait coïncider avec le 25<sup>e</sup> anniversaire de la création de l'asbl RENOVASSISTANCE en 2013.

## **5. MANIFESTATIONS, CONTACT AVEC D'AUTRES INSTITUTIONS**

- La Fondation a été représentée à la journée « Philanthropie » organisée par la Fondation Roi Baudouin. Cette rencontre a montré que le mécénat se professionnalise, par exemple par la création de fondations, et que le secteur bancaire met en place des mesures permettant de faciliter à sa clientèle les actions de philanthropie.
- Un administrateur a participé activement à la publication de la revue Art.23 du Rassemblement Bruxellois du Droit à l'Habitat RBDH consacrée à la précarité énergétique. La Fondation a été présente à plusieurs assemblées de cette fédération dont elle est un membre actif.
- La Fondation, l'asbl et l' AIS Logement pour Tous sont ensemble attelées à des tâches complémentaires. Les responsables des trois organisations – les administrateurs, l'équipe de l' AIS qui travaille « sur le terrain » et les bénévoles qui prêtent concours à divers titres – se sont retrouvés le 30 novembre pour une soirée amicale. Le navire « La Gueuse » de l'asbl La Fonderie les a emmenés pour une excursion sur le canal de Willebroek. Ce fut l'occasion d'échanges aussi cordiaux que productifs.

## **6. COLLECTER**

### **6.1 Fonds ImmoSolidarity**

Une convention a été conclue avec la Fondation Roi Baudouin, créant au sein de celle-ci un Fonds ImmoSolidarity, pour une durée de cinq ans. Ce fonds est destiné à recevoir les dons destinés aux projets présentés par les cinq associations participant à la campagne ImmoSolidarity. Ces dons pourront bénéficier de l'exonération fiscale.

### **6.2 Exposition Louis Van Bunnan**

L'aquarelliste Louis Van Bunnan, qui a déjà organisé plusieurs expositions de ses œuvres au profit de RENOVASSISTANCE, a présenté ses dernières créations dans la salle Le Doyenné à Uccle, du 24 mars au 7 avril. La Fondation lui exprime sa vive gratitude et remercie les acquéreurs de ses œuvres pour le soutien appréciable que cette belle manifestation lui a apporté.

### **6.3 Agréation pour l'exonération fiscale des dons**

Les multiples démarches entreprises dès le début de 2010 pour obtenir que les dons à la Fondation puissent bénéficier de l'exonération fiscale ont débouché, en fin décembre 2011, sur des perspectives favorables. D'une part le secrétariat d'État au logement de la Région de Bruxelles-Capitale a signé l'arrêté ministériel reconnaissant à la fondation le statut d'association oeuvrant à l'insertion par le logement, et ce pour la période de janvier 2011 à décembre 2012. D'autre part, le Ministère des Finances, s'appuyant sur cet arrêté, a transmis notre dossier à la COCOM et au service de taxation d'Anderlecht, pour examen. On peut donc espérer que ce dossier aboutira à une conclusion positive au début de l'année prochaine.

Dans l'attente de la décision ministérielle sur ce point, le compte de projet ouvert par la Fondation Roi Baudouin permet toujours d'obtenir l'exonération fiscale pour les dons en faveur des projets spécifiés par la convention relative à ce compte. Cette convention a été prolongée jusqu'à la fin de l'année 2012.

#### **6.4 Patrimoine immobilier**

L'asbl RENOVASSISTANCE a reçu en legs en 2010 un appartement situé au deuxième étage du 50 avenue des Gloires Nationales à Koekelberg et l'a rénové. La nue-propriété de ce bien a été cédée à la Fondation par acte notarié, en novembre 2011. Ce bien vient s'ajouter aux cinq autres qui garantissent le remboursement des prêts octroyés par des privés à l'asbl.

### **7. CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Deux administrateurs dont le mandat venait à échéance en cours d'année ont demandé qu'il ne soit pas renouvelé : Luc Petre et Philippe Chevalier. Le conseil les remercie pour leur apport constructif à ses travaux depuis la création de la Fondation et pour leurs avis judicieux. Luc et Philippe ont assuré le conseil de leur appui continu et se sont déclarés prêts à rendre encore service si nécessaire.

Le conseil a coopté trois nouveaux administrateurs en 2011 Jean- François Lehembre, architecte, Gabrielle Lefèvre, journaliste et Michel Lemaire, ancien député régional. Leur expérience dans le domaine de la rénovation et du logement, d'une part, et dans les questions sociales et de l'amélioration des conditions de vie d'autre part, élargira le champ de vision du conseil.

### **8. QUESTIONS FINANCIERES**

#### ***Bilan***

Un sixième bien immobilier est venu s'ajouter à ceux qui existaient en début d'exercice : RENOVASSISTANCE asbl a fait don à la fondation de l'appartement situé avenue des Gloires Nationales et que l'asbl avait été reçu en legs en 2010. Un avenant à la convention entre les deux associations a été signé pour ajouter ce bien aux cinq autres comme garantie pour les prêts accordés à l'asbl.

Une avance de fonds de roulement a été accordée à l'asbl « Plateforme Community Land Trust Bruxelles » comme crédit-pont en attendant le paiement de subsides.

Au passif, le poste « moyens permanents reçus en nature » est augmenté de l'apport de l'appartement mentionné ci-dessus.

Le résultat reporté est une perte de 2.752,14 €.

La seule dette est une facture de 1.354,38 à payer à RENOVASSISTANCE asbl pour le partage de la location du bureau en 2011.

#### ***Résultat***

La Fondation n'a pas fait de campagne de récolte de fonds en 2011, mais a tout de même reçu pour 30.000 € de recettes diverses : 16.000 € de dons, 9.000 € de recette sur l'exposition d'aquarelles, 2.000 € de loyer, et 3.000 € de subside de la Région pour l'organisation du colloque. Il faut ajouter en produit exceptionnel 70.000 € venant de RENOVASSISTANCE asbl sous la forme d'un bien immobilier (appartement de l'avenue des Gloires Nationales)

Les dépenses se partagent entre les frais généraux (3.000 €), les frais de la campagne ImmoSolidarity (10.000 €) et les frais liés aux trois événements organisés : le colloque (dépense en partie couverte par le subside de la région) l'exposition d'aquarelles et la croisière sur le canal (7.500 €).

Un don important a été fait à la plateforme « Community Land Trust Bruxelles » pour lui permettre de racheter à RENOVASSISTANCE asbl les plans du projet Verheyden : l'asbl CLTB est donc devenue propriétaire des plans de ce projet. Le montant de ce don (10.000 €) est exactement égal au don reçu du Fonds André pour soutenir le projet CLTB.

Le bénéfice total est de 67.247,86 €. Un montant de 70.000 € (la valeur de l'appartement de l'avenue des Gloires nationales) a été reporté dans les « moyens permanents reçus en nature ».

Les comptes ont fait l'objet d'un contrôle par le commissaire nommé par le CA et celui-ci a certifié leur conformité avec les règles légales.

## **9. CONCLUSION**

En 2011, la Fondation a entrepris de nouvelles activités, dans la ligne des objectifs qu'elle s'était assignée dès sa création.

La crise économique et sociale qui règne aujourd'hui a un grave impact sur les conditions de logement de nombreux ménages. Plus que jamais, des efforts sont nécessaires pour procurer « un logement décent, à des conditions acceptables, aux plus démunis ». La fondation s'attachera, en 2012, à intensifier et diversifier son action dans ce sens.

Elle compte sur le soutien de ses amis et sympathisants pour l'aider dans la réalisation de cette mission prioritaire.

Bruxelles, le 27/02/2012

## **Le conseil d'administration**

Ludovic Vandeputte, président

Bernard Cassiers, trésorier, délégué à la gestion journalière

Robert De Bauw, secrétaire

Paul Defawe

Gabrielle Lefèvre

Jean-François Lehembre

Michel Lemaire