

RAPPORT D'ACTIVITÉ POUR L'ANNÉE 2014

Introduction

Le conseil de la Fondation Pro Renovassistance (FPRA) s'est réuni à quatre reprises en 2014. Les différents sujets abordés sont repris dans ce rapport.

Beaucoup de démarches ont été entreprises par les différents membres du CA : c'est ce qui a permis de faire avancer plusieurs sujets malgré le petit nombre de réunions formelles.

Campagne Immo-Solidarity

La campagne Immo-Solidarity a été entamée en 2011 avec la collaboration de l'asbl Give Wisely représentée par Hugues d'Ydewalle.

L'idée était de mobiliser les entreprises des secteurs de la Construction et de l'Immobilier autour de projets d'associations qui améliorent les conditions de logement des plus démunis.

Après les années de démarrage, il s'est avéré indispensable de trouver une personne qui soit connue dans ces milieux et qui soit prête à s'investir dans un tel projet.

Plusieurs contacts ont été pris en 2013 et en 2014, mais n'ont pas abouti à un résultat concret.

Sans attendre, les administrateurs de la FPRA ont créé et participé à la gestion d'un fonds au sein de la Fondation roi Baudouin, qui a récolté quelques dons et les a distribués aux associations partenaires (à peu près 10.000 € en 2013 et en 2014). Ils ont également participé au salon REALTY afin de donner un peu de notoriété à la campagne Immo-Solidarity. Immo-Solidarity a également participé aux événements Immorun et Batirun

Finalement, les perspectives de développement de la campagne Immo-Solidarity ne justifiaient plus l'important investissement en temps et en ressources financières qui étaient nécessaires. Le conseil a donc décidé de clôturer cette activité à la fin de l'exercice 2014.

Collecte de fonds

La FPRA a obtenu dans le courant de l'année 2012 une agrégation du SPF Finances pour pouvoir remettre des attestations fiscales aux donateurs. Cette agrégation était valable pour 2012 et 2013.

Le renouvellement a donc été demandé en 2013 et le dossier a été activement suivi en 2014 : ce n'est qu'en septembre 2014 que nous avons obtenu le

renouvellement officiel qui nous permettra donc pendant 4 ans (de 2014 à 2017) de remettre ces attestations aux donateurs.

Dans la foulée de cette agrégation importante, nous avons présenté un dossier de reconnaissance auprès de l'Association pour une Ethique dans la Collecte de Fonds (AERF). Cette reconnaissance nous a été accordée et nous pouvons donc apposer le sigle sur nos courriers et nos publications.

En fin d'année, nous avons lancé une campagne de récolte de fonds : comme les années précédentes, la lettre proposait au choix un don à la FPRA ou un prêt à RENOASSISTANCE asbl.

Les dons récoltés cette année par la FPRA se montent à 17.700 €

Notoriété, manifestations

En début d'année, la FPRA a organisé conjointement avec l'artiste Louis Van Bunnan une exposition de ses aquarelles au centre culturel de Waterloo. Cette exposition a permis de rencontrer diverses personnes intéressées par l'activité de la FPRA et le produit de la vente a permis de rembourser tous les frais et de récolter un bénéfice de 3.400 € qui a été partagé entre FPRA et Habitat & Humanisme.

Une manifestation importante a été organisée par RENOASSISTANCE asbl pour l'inauguration de son 100ème logement en septembre. La FPRA a collaboré activement à cet événement qui a été rehaussé de la présence de la princesse Claire et du prince Laurent, de la Ministre du logement Céline Fremault, du Bourgmestre d'Anderlecht Eric Tomas et de plusieurs autres personnalités.

Le mandat de présidente d'Honneur de la princesse Claire arrivait à expiration en avril 2014 : nous lui avons donc demandé si elle acceptait de reconduire son mandat et elle nous l'a volontiers accordé pour les quatre prochaines années.

Enfin, dans la foulée de son 25^{ème} anniversaire, RENOASSISTANCE asbl s'est donné un nouveau logo et a édité un nouveau prospectus : la FPRA en a profité pour renouveler également son prospectus.

Community Land Trust

La FPRA a été étroitement liée à la création d'un Community Land Trust à Bruxelles (CLTB). Un membre de la FPRA siège depuis sa fondation dans le Conseil de cette association et y prend une part active.

Pour rappel, grâce au démembrement entre la propriété du sol et la propriété du bâti, la CLTB permet à des candidats propriétaires d'acquérir un bien immobilier pour un prix d'achat situé entre 40 % et 70 % de sa valeur. Cet avantage financier reçu lors de l'achat devra être partiellement restitué lors de la revente, mais l'acquéreur jouit entretemps de tous les droits d'un vrai propriétaire.

Le prêt de 20.000 € que la FPRA avait consenti en 2012 à la CLTB a été transformé en don en 2014 : cela permet à cette jeune association de consolider son fonds de roulement.

Création d'un fonds d'investissement immobilier social

Il y a aujourd'hui de nombreux propriétaires de fonds qui sont prêts à en investir une partie avec un rendement faible sur le plan financier mais un rendement important sur le plan sociétal.

Dans cette perspective, plusieurs membres du CA de la FPRA ont pris des contacts avec des investisseurs potentiels et des intermédiaires financiers qui se sentent concernés par un tel projet.

Il est encore trop tôt pour dire si ces contacts aboutiront, mais les signes d'espoir restent importants.

Immeubles en propriété

La Fabrique d'église du Finistère a réalisé une vente d'un terrain et elle souhaite investir le produit de cette vente dans un immeuble qu'elle confierait à une Agence Immobilière Sociale (AIS).

Comme le Conseil de Fabrique n'a pas les compétences voulues pour se lancer dans une opération de rénovation, la FPRA a été contactée pour lui vendre un bien « clé sur porte ». Après quelques hésitations, il nous a paru que cette opération rentrait parfaitement dans le cadre de notre but puisque le bien vendu resterait affecté à du logement social et que la FPRA pourrait, avec la collaboration de RENOVASSISTANCE asbl, utiliser le produit de la vente pour acheter un ou plusieurs biens et le(s) rénover.

Les deux parties sont donc tombées d'accord sur un immeuble (le 28 rue Dr De Meersman) et sur un prix. Mais la Fabrique d'église est soumise à la tutelle du Diocèse et de la Région de Bruxelles Capitale : les autorisations sont donc longues à obtenir et les démarches n'aboutiront au mieux que dans le courant de l'année 2015.

Entretemps, nous sommes restés ouverts à l'opportunité d'acquérir un autre immeuble et une piste semble prometteuse : un immeuble situé avenue d'Itterbeek 175-177 et qui est voisin de l'immeuble que nous avons rénové au 179. La commune d'Anderlecht le met en vente pour un prix acceptable car son état de délabrement nécessite de gros frais de rénovation.

D'autres pistes seront également explorées en 2015.

Colloque en collaboration avec les Facultés Universitaires Saint Louis

Des contacts ont été pris avec Nicolas Bernard pour relancer un nouveau colloque dans la foulée de celui qui avait si bien réussi en 2013.

Deux sujets ont été envisagés

- Financement alternatif de projets de logements à finalité sociale
- Collaboration entre secteurs privé et public pour la production de logements à finalité sociale : aspects juridiques.

Finalement, c'est le deuxième sujet qui a été choisi et la date a été fixée au 29/01/2016. La préparation de ce colloque sera donc une tâche importante de l'année 2015.

Nouveaux administrateurs

Nous souhaitons étoffer notre Conseil d'Administration par un ou deux administrateurs qui pourraient apporter leurs compétences pour permettre à la FPRA de développer ses activités.

Plusieurs personnes ont été contactées en 2014, mais ces contacts n'ont pas pu aboutir.

Bilan et résultats

Les comptes 2014 sont présentés en annexe.

Le compte de résultat de l'exercice montre un léger déficit : si on fait abstraction du don important fait à la CLTB le résultat aurait été nettement positif.

Le budget 2015 prévoit un achat important (l'avenue d'Itterbeek : 210.000 €) avec un don venant de l'asbl (210.000 €) mais tous les frais à charge de la Fondation (droit d'enregistrement et frais de notaire). L'asbl peut faire un don de cette ampleur car elle a reçu un gros don en 2014, et elle pourra en échange permettre à ses prêteurs de jouir de la garantie que représentera ce nouvel investissement.

Le conseil d'administration :

Jean-François Lehembre, *président*

Paul Defawe

Robert De Bauw, *secrétaire*

Michel Lemaire

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

Ludovic Vandeputte

Gabrielle Lefèvre

Bilan 2014

ACTIF				
		2012	2013	2014
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	1.770.580 €	2.040.580 €	2.040.580 €
Immobilisations corporelles	22/27	1.770.580 €	2.040.580 €	2.040.580 €
Terrains et constructions	22	1.770.580 €	2.040.580 €	2.040.580 €
rue De Meersman 28	222100	430.580 €	430.580 €	430.580 €
chaussée de Wavre 602	222110	400.000 €	400.000 €	400.000 €
rue de la Prévoyance 5	222120	350.000 €	350.000 €	350.000 €
chaussée de Bruxelles 54	222130	300.000 €	300.000 €	300.000 €
rue Saint Nicolas 16	222140	220.000 €	220.000 €	220.000 €
appart. Gloires Nationales 50	222150	70.000 €	70.000 €	70.000 €
avenue G. Eekhoud 46	222160		270.000 €	270.000 €
ACTIFS CIRCULANTS	20/28	238.120 €	102.312 €	89.357 €
Créances à un an au plus	40/41	20.000 €	19.927 €	- €
Créances commerciales	40	- €	- €	- €
Clients	400000	- €	- €	- €
fournisseurs débiteurs	400100	- €	- €	- €
Autres créances	41	20.000 €	19.927 €	- €
créance sur RENOVASSISTANCE asbl	410000		73 €	
créance sur CLTB	415400	20.000 €	20.000 €	
Placements de trésorerie	50/53	210.897 €	76.906 €	87.424 €
Triodos épargne	530000	210.897 €	76.906 €	87.424 €
Valeurs disponibles	54/58	6.298 €	4.732 €	1.646 €
Triodos vue	550000	5.343 €	4.732 €	1.646 €
Fondation Roi Baudouin	553000	955 €	- €	- €
Caisse	570000	- €	- €	- €
Virements internes	580000	- €	- €	- €
Comptes de régularisation	490/1	925 €	748 €	287 €
produits acquis	491000	925 €	748 €	287 €
TOTAL DE L'ACTIF		2.008.700 €	2.142.892 €	2.129.937 €
PASSIF				
		2012	2013	2014
CAPITAUX PROPRES	10/15	2.008.700 €	2.092.892 €	2.089.937 €
Fonds associatifs	10	1.735.000 €	1.735.000 €	1.735.000 €
Patrimoine de départ	100	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Patrimoine de départ	100000	10.000 €	10.000 €	10.000 €
Moyens permanents	101	1.725.000 €	1.725.000 €	1.725.000 €
Moyens permanents	101200	1.725.000 €	1.725.000 €	1.725.000 €
Résultat reporté	14	273.700 €	357.892 €	354.937 €
Résultat reporté exercice actuel	140000	117.762 €	84.192 €	2.955 €
Résultat reporté exercices précédents	140100	155.938 €	273.700 €	357.892 €
DETTES	20/28	- €	50.000 €	40.000 €
Dettes à + 1 an	17	- €	40.000 €	30.000 €
emprunt RA à + 1an	174	- €	40.000 €	30.000 €
Dettes à un an au plus	42/48	- €	10.000 €	10.000 €
Dettes commerciales	44	- €	- €	- €
Fournisseurs	440/4	- €	- €	- €
Fournisseurs	440000	- €	- €	- €
Factures à recevoir	444000			
Dettes diverses	48	- €	10.000 €	10.000 €
autres dettes non productives d'intérêt	4891	- €	10.000 €	10.000 €
Dettes envers RENOVASSISTANCE	489100	- €	10.000 €	10.000 €
Comptes de régularisation	49	- €	- €	- €
produits à reporter	493	- €	- €	- €
produits à reporter	493000			
TOTAL DU PASSIF		2.008.700 €	2.142.892 €	2.129.937 €

Résultat 2014 : Charges

Imput.	Description	2012	2013	2014	Budget 2015
	Charges				
60	Frais généraux	0 €	0 €	0 €	210.000 €
600000	achat d'un immeuble				210.000 €
61	Frais généraux	18.596 €	17.712 €	6.287 €	8.010 €
610	Locations				
611	Bâtiments				
612	Consommations, fournitures	1.165 €	1.328 €	777 €	1.350 €
612100	poste	653 €	600 €	518 €	600 €
612110	téléphone et GSM	32 €			
612120	internet	230 €	230 €	243 €	250 €
612200	fournitures de bureau	68 €	25 €	16 €	100 €
612210	imprimés et photocopies	183 €	309 €		400 €
612300	logiciel informatique		164 €		
613	Honoraires, services	11.333 €	6.665 €	3.231 €	6.160 €
613100	commissaire	1.549 €	1.584 €	1.865 €	1.900 €
613200	avocats et experts	0 €		424 €	
613210	honoraires Give Wisely	9.000 €			
613300	notaires	0 €	4.157 €	-28 €	3.500 €
613400	assurances			290 €	
613500	cotisations	650 €	480 €	525 €	600 €
613600	publications légales	77 €	444 €	156 €	160 €
613700	participation à des colloques				
613800	transports, déplacements	57 €			
614	Publicité, notoriété	6.058 €	9.720 €	2.279 €	500 €
614100	matériel publicitaire	1.005 €			500 €
	événement aquarelle			2.279 €	
614200	événement Immo Solidarity	1.868 €			
614200	événement La Geuse	3.185 €			
614200	événement 25 ans		9.720 €		
617	personnel occasionnel	40 €			
62	Rémunérations				
63	Amortissements				
64	Autres charges	12.075 €	33.750 €	21.700 €	26.250 €
640	Taxes	0 €	33.750 €	0 €	26.250 €
640020	taxe régionale				
640300	droit d'enregistrement		33.750 €		26.250 €
643	Dons à d'autres	12.075 €	0 €	21.700 €	0 €
643100	Dons à RENOVASSISTANCE	12.000 €			
	Dons à diverses associations	75 €		21.700 €	
65	Frais financiers	0 €	0 €	30 €	30 €
650000	Inntérêts à payer				
657000	frais bancaires			30 €	30 €
66	Frais exceptionnels	0 €	0 €	0 €	0 €
69	transferts	117.762 €	84.192 €	0 €	0 €
690000	transfert aux résultats	117.762 €	84.192 €		
691000	transfert aux fonds affectés				
	TOTAL des charges	148.433 €	135.654 €	28.016 €	244.290 €

Résultat 2014 : Produits

Imput.	Description	2012	2013	2014	Budget 2015
7	Produits				
70	Chiffre d'affaires	3.455 €	8.652 €	6.561 €	400 €
	loyers	0 €		1 €	
	vente aquarelles et album LVB	0 €		6.160 €	
	vente livre 25 ans		1.870 €	400 €	400 €
	cotisations événements	3.455 €	6.782 €		
73	Dons, legs et subsides	144.052 €	126.254 €	18.214 €	225.000 €
732	dons	39.149 €	125.803 €	17.695 €	225.000 €
732100	dons directs à FPRA	30.534 €	24.673 €	17.695 €	15000 €
732200	dons via la FRB	8.615 €	830 €		
732300	dons venant de RA		100.000 €		210.000 €
732400	dons venant d'associations ou for	0 €	300 €		
734	Legs	104.903 €	451 €	519 €	0 €
734100	legs en duo	104.903 €	451 €	519 €	
736	Subsides	0 €	0 €	0 €	0 €
736100	subside Région Bruxelles C.	0 €			
74	Autres produits	0 €	0 €	0 €	0 €
741	plus-value sur immobilisé				0 €
75	Produit financier	926 €	748 €	287 €	200 €
79	Transferts aux résultats			2.955 €	
	TOTAL des produits	148.433 €	135.654 €	28.016 €	225.600 €
	Produits - Charges	0 €	0 €	0,00 €	-18.690 €