

Rapport d'activité 2019 de la Fondation Pro Renovassistance

Conseil d'administration

Le conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises en 2019.

Au mois de mars, Brigitte De Wolf – Cambier et Jean Blavier qui étaient jusqu'alors nos invités ont accepté de rejoindre le conseil d'administration pour un premier mandat de 4 ans. Ils y apportent leurs compétences journalistiques et économiques ainsi que leur grande connaissance du milieu immobilier et de la construction. Un tout grand merci à eux pour cet engagement qui vient renforcer notre conseil d'administration.

Depuis le mois de novembre, Denis Grimberghs est invité à notre CA car il souhaite mettre ses compétences au service de la Fondation. En mai, le siège social de la FPRA a été déplacé rue de la Borne 14/10 à 1080 Bruxelles.

Collecte de fonds

Le Fonds des Amis de la Fondation Pro Renovassistance a été créé au sein de la Fondation Roi Baudouin (FRB) à l'initiative de trois sympathisant.e.s en 2018. Les dons faits à la Fondation Roi Baudouin seront réservés aux projets présentés par la Fondation Pro Renovassistance. En début d'année une demande de 33.000 euros a été introduite par la Fondation Pro Renovassistance pour participer aux frais de rénovation de l'immeuble rue des quatre Vents dont la fin de la rénovation est prévue à la mi 2020.

En fin d'année, nous avons lancé une campagne de récolte de fonds. La lettre proposait au choix un don au Fonds des Amis de la Fondation Pro Renovassistance ou un prêt à RENOVASSISTANCE asbl.

Les dons récoltés cette année par le Fonds des Amis de la Fondation Pro Renovassistance se montent à 32.440 €.

Pour information, le total des nouveaux prêts à RENOVASSISTANCE asbl en 2019, diminués des remboursements, s'élève à 480.000 € et le montant total des prêts s'élève à 5.646.000 € au 31/12/2019.

Contacts avec d'autres associations et fondations

Une administratrice de La Fondation Pro Renovassistance a participé à l'Assemblée Générale de la **Fédération Belge des Fondations Philanthropiques** suivi d'une conférence-événement sur le thème : « La philanthropie dans la société actuelle ».

Rencontre avec le **Fonds du Logement** dans un habitat intergénérationnel : deux membres de la Fondation Pro Renovassistance ont participé à l'inauguration d'un immeuble intergénérationnel rénové à Laeken en présence du Prince Laurent, la Princesse Claire, Présidente d'honneur de la FPRA, étant empêchée, de la Ministre Céline Frémault, de la directrice générale du Fonds du Logement, Catherine Scheid et de la représentante de l'asbl « 1 Toit 2 Âges ». L'immeuble est une ancienne maison de repos rénovée en 22 logements disposant d'une salle commune dans laquelle sont organisées de nombreuses activités et donnant sur un jardin commun.

Une administratrice de la Fondation Pro Renovassistance a également participé à l'Assemblée Générale de **l'Association pour une Ethique dans les Récoltes de Fonds** (AERF). Au cours de cette A.G. quelques modifications du règlement d'ordre intérieur ont été

introduites visant à encore plus de transparence dans le fonctionnement des associations et de l'usage fait des fonds récoltés.

Participation de deux administrateurs de la Fondation à l'Assemblée Générale du **Community Land Trust (CTLB)**. Ils rapportent un très beau témoignage à propos d'un échange de logements correspondant mieux au profil des occupants. Le modèle du CTLB prend forme petit à petit dans le paysage immobilier bruxellois. Le projet du Quai de Mariemont est le premier à être finalisé, celui de Verheyden, proposé par Renovassistance à l'époque, redémarre et enfin ceux de Peereboom et Tivoli avancent bien.

La Fondation est membre actif du réseau **Societal Housing Network (SoHoNet)** basé « *sur l'hybridation féconde entre expériences associatives, savoirs académiques, nouvelles formes d'habitat et modèles économiques innovants afin de concourir concrètement à la production de logements à finalité sociale et de promouvoir au sein de chaque projet l'inclusion, la mixité, la solidarité et l'autonomie des habitants.* »

Une rencontre a été organisée le 13 novembre 2019 autour de l'investissement dans l'immobilier à finalité sociale. Une douzaine d'acteurs qui innovent pour trouver des solutions à la production de logements à finalité sociale ont présenté leurs missions, leurs besoins financiers, leurs formules d'investissement pérennes et ce qu'ils visent en termes de rendement et d'impact social positif. Cette présentation a été faite devant plusieurs dizaines d'investisseurs potentiels en immeubles de logement pour les plus démunis.

Une administratrice a participé au colloque organisé par **RBDH** : « **A qui appartient Bruxelles ? Pour des politiques de logement anti-spéculatives** » avec la participation de Brussels Academy, Cosmopolis, IRIB et l'Université Saint-Louis.

La ville appartient à tous ceux qui en ont les moyens. Et c'est bien là le problème : les populations les plus défavorisées sont exclues de la propriété du logement et sont soumises aux lois de l'offre et de la demande en matière locative. Donc, elles paient trop cher la possibilité de se loger dans le privé et plus de 40.000 ménages sont en attente de logement social. Quelles alternatives possibles ? En tracer les contours était le sujet de ce colloque.

Cette administratrice a également participé aux Assemblées Générales de **RBDH**. De nombreux acteurs de la vie associative qui se consacrent aux sans-abris, aux logements précaires, au logement social à finalité sociale, à l'urbanisme, à la protection de l'environnement y sont régulièrement présents.

Deux administrateurs ont participé aux **25 ans de Relogeas**.

Divers

La Princesse Claire a marqué son accord pour la prolongation de sa présidence d'honneur pour une durée de 5 ans (jusqu'au 21 avril 2023).

Les activités de la Fondation ont reçu un écho dans les deux bulletins d'informations édités par l'asbl.

Le logo de la FPRA a été rajeuni : **un nouveau logo** qui harmonise les logos de l'asbl et de la Fondation tout en marquant la différence a été approuvé par le CA.

Immeubles en propriété

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

L'immeuble a été acheté par la Fondation Pro Renovassistance en octobre 2017. L'immeuble a été cédé par bail emphytéotique de 27 ans à l'asbl à la même date avec mission de la rénover. La Fondation participe financièrement aux travaux de rénovation pour un montant de 200.000 € dont les 2/3 ont été versés en 2019. Les travaux ont commencé fin 2018, se sont poursuivis durant l'année 2019 et s'achèveront en 2020. Le projet a été agréé pour l'obtention du label « be exemplary », le jardin sera géré en collaboration avec l'asbl « La Rue » et le logement intergénérationnel sera organisé avec « Convivial ».

Avenue d'Itterbeek 175-177

L'acte d'achat et l'acte de bail-rénovation avec RA ont été signés au mois de novembre 2018. La FPRA s'est engagée à payer 250.000 € à RA comme part de propriétaire et a en payé 1/3 au début des travaux (juin 2019). L'achèvement est prévu pour la fin de 2020.

Rue Bonaventure 61 à Jette

Cet immeuble a été acquis en 2018 et confié en bail emphytéotique à RA. L'architecte a introduit le dossier du permis d'urbanisme et les plans ont finalement été approuvés après avoir été modifiés deux fois suite à la demande de l'administration. Le permis devrait être délivré début 2020 et les travaux devraient commencer au milieu de l'année.

Bd Brand Whitlock 105 à Woluwé-Saint-Lambert

La fondation a déposé une offre en décembre pour une maison de maître située Bd Brand Withlock 105 à Woluwe-Saint-Lambert pour la somme de 750.000 €.

Le fonds Generet a marqué son accord pour financer la Fondation Pro Renovassistance pour l'achat de ce bien immobilier avec valeur patrimoniale qui devra héberger des personnes âgées en difficultés financières.

Bilan et résultats

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

Bilan – Actif

- ◆ Tous les anciens immeubles ont été réévalués en 2017 : ces valeurs sont restées inchangées depuis.
- ◆ Pour les immeubles confiés en usufruit à l'asbl la valeur de cet usufruit diminue chaque année jusqu'à l'extinction de l'usufruit
- ◆ La valeur de l'immeuble de l'avenue Eekhoud est diminué de la valeur non amortie dans l'asbl de la rénovation moins les primes.
- ◆ Les trois nouveaux immeubles (Quatre Vents, Itterbeek 175 et Bonaventure) sont provisoirement inscrits pour leur valeur d'acquisition augmentée de la part propriétaire dans le coût de la rénovation.
- ◆ La FPRA a investi 1.000 € en parts de coopérateur dans la banque NEWB

Bilan – Passif

- ◆ Le fonds Celina Ramos nous a prêté 150.000 € pour nous permettre d'acquérir la maison de la rue Bonaventure. Prêt sans intérêt et à 10 ans renouvelable.
- ◆ Dette pour rénovation Quatre Vents : 1/3 de l'engagement de 200.000 € a déjà été payé en 2018 et 1/3 en 2019.
- ◆ Dette pour rénovation Itterbeek 175 : 1/3 a été payé en 2019
- ◆ Dette à la FRB : 5% de ce qu'a reçu le « Fonds des amis de » sera retenu par la FRB pour les frais de gestion du fonds.

Résultat – charges

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

Nous avons participé pour 2.000 € en 2019 au colloque organisé par le RBDH sur « à qui appartient Bruxelles : pour une politique anti-spéculative ».

Résultat – produits

Comme l'an dernier, nous avons reçu plus de 30.000 € de dons via la FRB, ce qui est un très beau score.

Un prêteur a souhaité transformer son prêt à RA en don à FPRA sans demander d'attestation fiscale.

L'exercice se termine avec un boni de 88.297 €

Perspectives pour l'année 2020

- Organisation d'un colloque : trois colloques seront organisés par d'autres associations au cours de l'année 2020 sur certaines problématiques du logement mais nous souhaitons organiser un colloque dans un créneau non encore traité : le foncier bruxellois. A ce propos, il serait utile de rencontrer certains acteurs avec lesquels nous pourrions collaborer pour organiser ce colloque, notamment Nicolas Bernard, Inter environnement, CTLB, ...
- Suite du projet CALICO (rue Toots Thielemans à Forest) : le 14/11, Bernard Cassiers a participé à une première réunion d'un groupe de travail et de réflexion portant sur les conditions de faisabilité d'une coopérative foncière sociale à créer en 2020. Le processus d'avancement sera lent.
- Lorsque l'immeuble du Bd Brand Whitlock sera propriété de la FPRA, il faudra réactualiser la liste des immeubles appartenant à la FPRA et qui viennent en garantie des prêts. Cela fera le dixième immeuble de la Fondation Pro Renovassistance et le plus important.

Le conseil d'administration :

Jean-François Lehembre, *président*
Nicole Bivort, *secrétaire*
Bernard Cassiers, *trésorier et délégué à la gestion journalière*

Paul Defawe
Michel Lemaire
Gabrielle Lefèvre
Jean Blavier
Brigitte De Wolf – Cambier

ACTIF										
imput.	Description	2017			2018			2019		
20/28	ACTIFS IMMOBILISES	1.590.162 €			2.458.693 €			2.501.929 €		
22/27	Immobilisations corporelles	1.590.162 €			2.458.693 €			2.500.929 €		
22	Terrains et constructions	1.590.161 €			2.458.692 €			2.500.928 €		
222100	rue De Meersman 28									
222110	chaussée de Wavre 602	407.000 €			407.000 €			407.000 €		
222115	usufruit chaussée de Wavre 602	- 41.940 €			- 35.852 €			- 29.764 €		
222120	rue de la Prévoyance 5	429.000 €			429.000 €			429.000 €		
222125	usufruit rue de la Prévoyance 5	- 54.259 €			- 46.383 €			- 38.506 €		
222130	chaussée de Bruxelles 54	300.000 €			300.000 €			300.000 €		
222135	usufruit chaussée de Bruxelles 54	- 33.743 €			- 28.845 €			- 23.947 €		
222140	rue Saint Nicolas 16	218.000 €			218.000 €			218.000 €		
222145	usufruit rue Saint Nicolas 16	- 21.997 €			- 18.804 €			- 15.611 €		
222150	appart. Gloires Nationales 50	144.000 €			144.000 €			144.000 €		
222155	usufruit appart. Gloires Nationales 50	- 35.645 €			- 31.733 €			- 27.820 €		
222160	avenue G. Eekhoud 46	391.000 €			391.000 €			391.000 €		
222165	av G. Eekhoud 46 dans RA : RENO - primes	- 274.630 €			- 258.362 €			- 242.095 €		
222170	rue des Quatre Vents 25-25b (avant renov.)	142.374 €			342.374 €			342.374 €		
222180	avenue d'Itterbeek 175-177 (avant renov)	21.000 €			490.559 €			490.559 €		
222190	Bonaventure 61				156.738 €			156.738 €		
26	Autres immobilisations corporelles	1 €			1 €			1 €		
261010	rue de la Carrière (donation PAK)	1 €			1 €			1 €		
26	Immobilisations financières	- €			- €			1.000 €		
261010	Parts NEWB							1.000 €		
20/28	ACTIFS CIRCULANTS	731.234 €			471.414 €			818.097 €		
40/41	Créances à un an au plus	5.000 €			5.000 €			5.000 €		
40	Créances commerciales	- €			- €			- €		
400000	Clients	- €			- €			- €		
41	Autres créances	5.000 €			5.000 €			5.000 €		
415500	Legs Luyckx à recevoir	5.000 €			5.000 €			5.000 €		
50/53	Placements de trésorerie	719.555 €			362.729 €			7.728 €		
530000	Triodos épargne	719.555 €			362.729 €			7.728 €		
54/58	Valeurs disponibles	5.919 €			103.685 €			805.369 €		
550000	Triodos vue	5.919 €			68.815 €			771.059 €		
553000	Fondation Roi Baudouin	- €			34.870 €			34.310 €		
490/1	Comptes de régularisation	760 €			- €			- €		
491000	produits acquis	760 €			- €			- €		
	TOTAL DE L'ACTIF	2.321.396 €			2.930.107 €			3.320.026 €		

PASSIF							
imput.	Description	2017		2018		2019	
10/15	CAPITAUX PROPRES	2.321.396 €		2.395.030 €		2.483.327 €	
10	Fonds associatifs	1.735.000 €		1.735.000 €		1.735.000 €	
100	Patrimoine de départ	10.000 €		10.000 €		10.000 €	
100000	Patrimoine de départ	10.000 €		10.000 €		10.000 €	
101	Moyens permanents	1.725.000 €		1.725.000 €		1.725.000 €	
101200	Moyens permanents	1.725.000 €		1.725.000 €		1.725.000 €	
14	Résultat reporté	586.396 €		660.030 €		748.327 €	
140000	Résultat reporté exercice actuel	- 162.594 €		73.634 €		88.297 €	
140100	Résultat reporté exercices précédents	748.991 €		586.396 €		660.030 €	
20/28	DETTES	- €		535.078 €		836.700 €	
17	Dettes à + 1 an	- €		150.000 €		150.000 €	
174	prêt du fonds Celina Ramos			150.000 €		150.000 €	
42/48	Dettes à un an au plus	- €		385.078 €		686.700 €	
44	Dettes commerciales	- €		- €		- €	
440000	Fournisseurs	- €		- €		- €	
48	Dettes diverses	- €		385.078 €		686.700 €	
489100	Dettes envers RENOVASSISTANCE			- €		450.000 €	
	participation propriétaire Quatre Vents			133.334 €		66.667 €	
	participation propriétaire Itterbeek 175			250.000 €		166.667 €	
	dettes envers la FRB			1.744 €		3.366 €	
49	Comptes de régularisation	- €		- €		- €	
493	produits à reporter						
	TOTAL DU PASSIF	2.321.396 €		2.930.107 €		3.320.026 €	

Charges					
Imput.	Description	2018	Budget 2019	2019	Budget 2020
61	Frais généraux	3.635 €	3.705 €	3.619 €	3.805 €
610	Bâtiments	153 €	0 €	0 €	0 €
610210	travaux à charge du nu-propiétaire		0 €	0 €	0 €
610400	précompte immobilier	153 €	0 €	0 €	0 €
612	Consommations, fournitures	105 €	205 €	52 €	205 €
612100	poste	0 €	0 €	0 €	0 €
612120	internet	51 €	55 €	52 €	55 €
612200	fournitures de bureau		100 €		100 €
612210	imprimés et photocopies	54 €	50 €		50 €
613	Honoraires, services	3.377 €	3.500 €	3.567 €	3.600 €
613100	commissaire	2.662 €	2.700 €	2.662 €	2.700 €
613200	avocats et experts		0 €		
613500	cotisations	645 €	700 €	700 €	700 €
613600	publications légales	70 €	100 €	205 €	200 €
613700	participation à des colloques				
614	Publicité, notoriété	0 €	0 €	0 €	0 €
614100	matériel publicitaire		0 €		0 €
614200	événement colloque				0 €
617	personnel occasionnel				
64	Autres charges	0 €	0 €	2.000 €	0 €
640	Taxes	0 €	0 €	0 €	0 €
640020	taxe régionale		0 €		0 €
640300	droit d'enregistrement		0 €		0 €
641	Moins-values	0 €	0 €	0 €	0 €
641100	Prise en cpte usufruits RA-asbl		0 €		0 €
643	Dons à d'autres	0 €	0 €	2.000 €	0 €
643100	Dons à RENOVASSISTANCE		0 €		0 €
	Dons à diverses associations		0 €	2.000 €	0 €
65	Frais financiers	2.626 €	1.540 €	1.669 €	1.550 €
650000	Inntérêts à payer		0 €		
650110	frais de mandat hypothécaire	849 €	0 €		
657000	frais bancaires	34 €	40 €	47 €	50 €
657110	gestion dons par extérieur	1.744 €	1.500 €	1.622 €	1.500 €
66	Frais exceptionnels	0 €	0 €	0 €	0 €
69	transferts	0 €	0 €	0 €	0 €
690000	transfert aux résultats (boni)				
691000	transfert aux fonds affectés				
	TOTAL des charges	6.262 €	5.245 €	7.288 €	5.355 €

PRODUITS					
Imput.	Description	2018	Budget 2019	2019	Budget 2020
70	Chiffre d'affaires	4 €	4 €	4 €	4 €
	loyers	4 €	4 €	4 €	4 €
73	Dons, legs et subsides	37.656 €	30.500 €	53.345 €	30.000 €
732	dons	37.656 €	30.500 €	53.345 €	30.000 €
732100	dons directs à FPRA	2.786 €	500 €	20.905 €	0 €
732200	dons via la FRB	34.870 €	30.000 €	32.440 €	30.000 €
734	Legs	0 €	0 €	0 €	0 €
734100	legs en duo ou autre legs		0 €		0 €
736	Subsides	0 €	0 €	0 €	0 €
736100	subside Région Bruxelles C.		0 €		0 €
74	Autres produits	42.235 €	42.235 €	42.235 €	42.235 €
741120	reconstitution de la pleine propriété	42.235 €	42.235 €	42.235 €	42.235 €
75	Produit financier	0 €	0 €	0 €	0 €
79	Transferts aux résultats (perte)				
	TOTAL des produits	79.895 €	72.739 €	95.584 €	72.239 €
	Produits - charges	73.634 €	67.494 €	88.297 €	66.884 €