

Rapport 2021 de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

Conseil d'administration (CA)

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

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

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

Collecte de fonds

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

Les dons récoltés cette année se montent à 38.263 €

Pour information, en 2021, le total des nouveaux prêts à RENOVASSISTANCE asbl s'élève à 594.000 €, les remboursements s'élèvent à 290.000 €, portant le solde à 304.000 € et le montant total des prêts s'élève à 6.167.333 € au 31/12/2021. Ces prêts sont garantis par les baux à loyers avec les AIS et par 9 des 10 biens immobiliers appartenant à la FPRA.

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

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

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

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

Contacts avec d'autres associations et fondations

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

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

Il retient que la création d'un organisme supplémentaire n'a pas été retenue à ce stade et il convient plutôt de voir comment renforcer et simplifier les mécanismes existants pour soutenir la rénovation des logements pris en location par les AIS.

L'idée est de mettre davantage l'accent sur la rénovation nécessaire (plan climat : économie circulaire) des logements anciens à Bruxelles et de lier les moyens supplémentaires accordés en subside à une location de longue durée via une AIS.

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

La plateforme SOHONET organise régulièrement des Webinaire qui sont mis en ligne sur une Youtube. <https://www.youtube.com/channel/UCuRUjq1htG6By-auMJcfsw>

Dans ce cadre, RENOVASSIATNCE a eu l'occasion de mettre en valeur la collaboration avec la STIB pour la rénovation des trois immeubles que celle-ci a mis à notre disposition. Une occasion d'en appeler à tous les pouvoirs publics qui disposent de biens qui sont partiellement improductifs et qui peuvent constituer des occasions d'augmenter l'offre de logements à vocation sociale dans notre Région.

- Notre Fondation est devenue membre fondateur de la **coopérative Fair Ground** en y investissant une part de 60.000 €. Cette coopérative initiée par le **Community Land Trust Bruxelles** est soutenue par plusieurs associations et a comme but de financer des projets innovants par leur mixité : logements acquisitifs, logements locatifs, activités collectives et de service, tout en maintenant ce qui fait la base du CLTB : la séparation entre la propriété des constructions et celle du sol. Fair Ground a l'ambition de constituer un capital pour acquérir un patrimoine de logements donnés en location à vocation sociale. Un des membres du CA de la FPRA participe au CA de Fair Ground.
- Notre présidente a assisté à l'AG du **Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)**. De nombreuses associations étaient présentes avec beaucoup de beaux projets portés par les jeunes et beaucoup d'entraide entre les associations. C'était très encourageant. Elle a également assisté à une réunion sur les projets de la secrétaire d'état au Logement, Nawal Ben Hamou concernant une commission paritaire logement et la lutte contre les loyers abusifs ainsi qu'une révision de la grille locative non contraignante. Des actions d'information des parlementaires ont été décidées. Un avant-projet relatif au droit de gestion publique est au Conseil d'Etat.

Le RBDH a modifié son mode de fonctionnement. L'AG reste un organe de décisions stratégiques au sein du RBDH. Elle se déroulera 4 fois par an, à des dates fixées bien à l'avance. Les membres réinvestiront davantage les autres lieux de travail : le groupe d'échanges de pratiques ; les groupes d'actions ou d'organisation d'activité/événements) ; les groupes de travail sur des sujets précis (politique, encadrement des loyers,...). L'AG exceptionnelle a eu pour thématique : « Quels leviers (dont le permis locatif) pour renforcer la lutte contre l'insalubrité ? ».
- Toutes nos activités ont reçu un écho dans les deux E-News annuels communs à la Fondation et à l'ASBL.

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

Un groupe de travail « logements vides » s'est constitué au sein du CA de FPRA autour de cette question. Une première rencontre a eu lieu en présence d'Anne Bauwelinckx, collègue de Werner Van Mieghem de RBDH et de Nicolas Bernard, professeur à l'Université Saint Louis.

Voici une petite synthèse de cette réunion :

Dans la foulée des colloques déjà initiés par la Fondation dans le passé, celle-ci envisage une nouvelle initiative pour traiter de la question des logements vides à Bruxelles. Cela pourrait prendre la forme d'un atelier regroupant des acteurs publics et associatifs actifs dans la mobilisation des logements vides dans notre Région.

Avec le soutien d'experts académiques, nous voulions faire le point sur la législation actuelle et voir quelles améliorations y apporter pour assurer plus d'efficacité en la matière.

Depuis, nous avons appris que le gouvernement a approuvé un avant-projet d'ordonnance en juillet dernier sur lequel le Conseil Consultatif du Logement a remis un avis récemment. Cet avant-projet vise à modifier le code du logement sur la question du vide et sur le droit de gestion publique (DGP).

Il n'apparaît pas qu'une évaluation du dispositif actuel sur le vide ait été menée. Cependant le gouvernement a confié une nouvelle étude à l'IGEAT et la VUB pour cartographier la situation des logements vides et l'avant-projet d'ordonnance prévoit que ce sera la Région qui procédera désormais à l'inventaire des logements vides.

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

Questions qui se posent : RA peut-il devenir opérateur du droit de gestion publique ? Il s'agirait de le faire par délégation d'une autorité publique pour réhabiliter des logements vides et les confier en gestion à une AIS. Dans ce cadre les communes peuvent agir. Or, ce système est peu utilisé car les communes craignent la lourdeur des travaux de rénovation.

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

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

Nouvelles de nos dernières acquisitions immobilières

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

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

L'immeuble acheté en octobre 2017 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 €.

Les travaux qui ont commencé fin 2018, ont été fortement retardés à cause du confinement et des malades. La réception provisoire prévue en janvier 2021 a été reportée à la fin du printemps. Les premiers locataires sont rentrés au 1^{er} mars 2021. Le projet a été agréé pour l'obtention du label « be exemplary », le jardin sera géré en collaboration avec l'asbl « La Rue » et le logement intergénérationnel sera organisé avec « Convivial ». En raison de l'épidémie de Covid, l'inauguration n'a pas pu avoir lieu et est reportée en 2022.

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

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 participe aux travaux de rénovation pour un montant de 250.000 €.

Le chantier est terminé. Les locataires sont rentrés à partir du 1^{er} avril 2021. L'inauguration aura lieu en 2022.

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

Rue Bonaventure 61 à Jette

Cet immeuble a été acquis en 2018 et confié en bail emphytéotique à RENOVASSISTANCE. Le permis d'urbanisme a été octroyé et les travaux ont commencé au début de l'année 2021 et s'achèveront en mai ou juin 2022.

Boulevard Brand Whitlock 105 à Woluwé-Saint-Lambert

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

Bilan et résultats

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

Bilan – Actif

- ◆ Le principe de base est que pour un immeuble donné, la valeur inscrite dans la Fondation est la valeur expertisée moins la valeur inscrite dans l'asbl.
 - Pour les immeubles donnés en usufruit par la Fondation à l'asbl, la valeur inscrite à l'actif dans l'asbl est la valeur de l'usufruit restant à courir. Les usufruits sont comptés sur 15 ans depuis 2009 et s'éteindront donc en 2024 ou 2026 pour l'immeuble situé avenue des Gloires Nationales.
 - Pour les immeubles rénovés par l'asbl, la valeur dans l'asbl est au départ le montant de la rénovation moins le montant des primes. Cette valeur diminue de 5% chaque année car tous les projets sont amortis sur 20 ans.
- ◆ Les valeurs au bilan des six immeubles expertisés en 2017 sont restées inchangées.

- ◆ Les deux immeubles terminés (Quatre Vents 25 et Itterbeek 175) ont été expertisés en 2021. Leur valeur au bilan est celle de cette expertise.
- ◆ Les deux immeubles non encore rénovés (Bonaventure 61 et Brand Whitlock 105) sont provisoirement inscrits pour leur valeur d'acquisition.
- ◆ La FPRA a investi cette année 60.000 € dans la création de la nouvelle coopérative Fair Ground.

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 à l'asbl pour la rénovation rue des Quatre Vents : l'engagement de 200.000 € a été entièrement payé à l'asbl.
- ◆ Dette à l'asbl pour la rénovation, avenue d'Itterbeek 175 : l'engagement de 250.000 € a été entièrement payé à l'asbl.
- ◆ Dette à la Fondation Roi Baudouin (FRB) : 5% de ce qu'a reçu le « Fonds des amis de la FPRA » sont dus à la FRB pour les frais de gestion du fonds.

Résultat – charges

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

Résultat – produits

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

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

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

Trésorerie

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

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

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

Perspectives pour l'année 2022

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

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

Le conseil d'administration :

Gabrielle Lefèvre, présidente

Nicole Bivort, secrétaire

Bernard Cassiers, trésorier et délégué à la gestion journalière

Jean Blavier

Brigitte De Wolf – Cambier

Denis Grimberghs

Michel Lemaire

**ANNEXES : Bilan et Comptes de résultats 2021 - Budget 2022
Rapport du réviseur du....**