RENOVASSISTANCE asbl
Rue du Chimiste 34-36 bte 10 - 1070 Bruxelles - tel 02 524 54 30 - fax 02 524 55 16
Siège social : Boulevard de la Révision 25 - 1070 Bruxelles
FORTIS 210 0167267 91 • TRIODOS 523 0403850 17

RAPPORT ANNUEL 2006

RENOVASSISTANCE

RAPPORT A L'ASSEMBLEE GENERALE SUR L'EXERCICE 2006

MA DECOUVERTE

Depuis une bonne année, j'ai la chance de découvrir ce que j'oserais appeler un autre monde, qui vit tout près de chez nous mais qui a bien d'autres soucis que les nôtres. Né dans une famille aisée, j'ai connu une jeunesse dorée, les golden sixties, sans soucis financiers ni problèmes de logement.

Ma première révélation des problèmes de logement date de la période de stage chez un médecin généraliste à Anvers. Nous visitions au cours de la même matinée les plus beaux appartements et maisons de maître de la ville, ainsi que les quartiers les plus pauvres, dans lesquels il était fréquent de trouver une famille de six personnes vivant dans un deux pièces insalubre.

Médecin spécialiste dans une clinique du centre de Bruxelles, mon service était régulièrement appelé par le service 100. Nous nous sommes rapidement rendu compte qu'il y avait nettement plus d'urgences médicales parmi les cas sociaux, les mal logés, les démunis, les isolés, toutes ces personnes étant déstabilisées, entre autre par des conditions de logement inacceptables.

Voici les commentaires d'une assistante sociale entendus lors d'une évaluation de candidats pour l'attribution d'un appartement de deux chambres : c'est un cas extrême, je l'admets, mais réel. Une jeune maman de nationalité belge, avec deux enfants de 6 et 2 ans, hébergée provisoirement chez un ami, cherche un logement : « le logement actuel est très vétuste, pas de chauffage, pas d'eau chaude, pas de lumière naturelle, humidité, douche dans la cuisine, wc dans la cour, courants d'air, cour souvent inondée, fosse septique ouverte, s'il pleut fort la cour déborde et empêche l'accès au wc, limaces dans la cuisine. » Ces commentaires sont datés du 15 février 2007 : oui, nous sommes bien au 21e siècle et pas au 19e !

D'autres commentaires : « Une famille avec deux jeunes enfants, expulsée pour cause d'insalubrité, hébergée chez un ami, dort dans le salon du logement qu'elle sous-loue … » « Une famille de cinq enfants de 14 à 6 ans (l'âge de la scolarité) vit en surpopulation dans un logement de deux chambres ; elle est inscrite depuis 1996 pour obtenir un logement social … » Pareils cas se comptent par milliers …

Ouvrons nos yeux et notre cœur. Des milliers d'immeubles attendent d'être rénovés dans la région bruxelloise. Les responsables politiques qui m'ont reçu gentiment déclarent presque tous qu'il y a des moyens financiers disponibles. Encore faut-il les mettre en œuvre …

Une solution est possible si nous sommes efficaces, de bonne volonté et consacrons un peu de notre temps et de nos moyens à ce problème.

Une famille qui vit dans un logement décent va se réinsérer, travaillera mieux, sera responsabilisée, les résultats scolaires des enfants et la santé de tous seront améliorés. La ville sera assainie et plus agréable à vivre. La rénovation donne du travail à beaucoup de personnes. Pourquoi attendre, retroussons nos manches et … au travail !

Dr. L. Vandeputte
Administrateur de Rénovassistance

1. INTRODUCTION

Comme le montre le témoignage d'un de nos administrateurs, trop de personnes, à Bruxelles, sont logées dans des conditions inacceptable : la rénovation d'immeubles dégradés pour y créer du logement décent et à prix abordable est le moyen que Rénovassistance a choisi pour répondre à cette situation.

Au cours de l'année 2006, nous avons achevé une rénovation et entamé une autre qui sera inaugurée au printemps 2007. Quatre nouveaux projets ont été mis en route. Pour deux d'entre eux, les travaux devraient commencer au cours des prochains mois et pour les deux autres en 2008.

Nous avons multiplié les contacts avec divers milieux et associations, afin de sensibiliser un plus grand nombre de personnes à notre action susciter de nouvelles offres d'immeubles à rénover, accroître nos ressources. Nous souhaitions ainsi créer, au-delà du cercle de nos membres, et en partenariat avec ceux-ci, un vaste réseau de personnes conscientes du problème du logement des moins favorisés, à Bruxelles, engagées à nous appuyer de manière concrète.

2. GESTION SOCIALE DES LOGEMENTS

2.1 Bilan social

En 2006, les travaux pour quatre nouveaux logements ont commencé, ce qui portera à 61 le nombre total de logements confiés à « Logement pour Tous » par Rénovassistance. Ces appartements (deux comportant 2 chambres à coucher et deux 1 chambre à coucher) sont situés Rue Marie-Christine, à 1020 Bruxelles (Laeken) et seront mis en location le 1er mai 2007.

Un total de 57 familles (8 isolés, 22 femmes seules avec enfants, 2 hommes seuls avec enfants et 25 couples avec enfants), soit 236 personnes dont 154 enfants, occupaient les logements de Rénovassistance à la fin de 2006.

Les ménages tirent leurs ressources à 32% du travail, 16 % du chômage, 37% du CPAS (revenu d'intégration sociale ou aide sociale) et 15 % d'une pension, d'une allocation de handicapé ou d'autres ressources. Alors que de 1999 à 2003, la proportion de locataires tirant leurs ressources du travail était en hausse, passant de 15% à 38%, elle avait accusé une baisse en 2004 (31%) : la stabilisation à ce niveau, observée en 2005, se maintient en 2006, avec même une unité de plus en chiffres absolus.

Le loyer moyen pour un appartement une chambre est de 263 €, pour un appartement de deux chambres 295 €, pour un appartement de 3 chambres 397 € et pour un appartement de 4 chambres 481 €.

2.2 Départs et mutations en 2006

Quatre appartements se sont libérés en 2006, trois appartements d'une chambre et un appartement de 3 chambres. Trois départs résultent d'un préavis que Logement pour Tous a donné en fin de bail, en raison de tension entre les locataires. Après avoir tout essayé en vain, aucune autre solution n'a pu être trouvée pour pacifier le climat de l'immeuble. Il n'y a pas eu de contestation importante au sujet de ces quatre préavis. Un seul nous a amenés devant le Juge de paix et un délai de quelques mois a été donné. Le dernier départ s'explique pour des raisons de santé. Il n'y a eu aucune mutation en 2006.

2.3 Education au logement et réunions de locataires

Les réunions de locataires ont repris en 2006. Alors que seulement deux réunions avaient été organisées en 2005, sept réunions ont été organisées en 2006. La participation a été très variable. Le tableau ci-dessous reprend les thèmes abordés et la participation. Les réunions ont concerné 6 immeubles différents.

Réunions de locataires organisées en 2006

Immeuble	Date	Thème principal	Nombre de participants sur nombre de locataires
Rue Haute	30/01/2006	Accueil nouveaux locataires	3/3
Rue des Fleuristes	6/02/2006	Inauguration cage d'escalier repeinte	8/9
Rue Docteur De Meersman	14/05/2006	Accueil nouveaux locataires - Entretien des communs	5/5
Rue de la Victoire	31/05/2006	Rencontre conviviale	0/3
Rue des Fleuristes	24/10/2006	Peinture - 10 ans LPT	3/9
Quai au Foin	26/10/2006	Voisinage – 10 ans LPT	2/8
Rue de la Prévoyance	7/11/2006	Voisinage – 10 ans LPT	1/3

L'année 2006 a aussi été l'année des 10 ans de Logement pour Tous. Cet événement, qui a réuni quelques 250 personnes, a été organisé grâce à une très bonne participation des locataires.

2.4 Collaboration avec le CIRE dans le cadre de « l'Epargne Collective Solidaire »

Rénovassistance est indirectement impliqué dans un projet du CIRE (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) visant à favoriser l'acquisition d'un logement, qui a vu le jour en juin 2006.

L'intérêt pour Logement pour Tous et Rénovassistance est multiple :

- Permettre à des familles d'acquérir leur propre logement malgré des revenus modérés ;
- Libérer des logements pour les familles candidates locataires dont le temps d'attente est important.
- Contribuer à l'amélioration de la qualité du logement à Bruxelles ;
- Eviter des mutations pour des familles dont la configuration familiale ne correspond plus à la taille du logement.

Ce projet fait suite à une première expérience pilote qui a donné des résultats encourageants. En pratique, il s'agit de constituer un groupe de 25 familles qui épargnent collectivement un montant choisi par eux et ce, pour leur permettre de rassembler ou de compléter l'acompte nécessaire lors de l'achat de leur propre logement. Le Fonds du Logement accorde, suivant la capacité de remboursement de chaque famille, un prêt hypothécaire incluant le montant de l'acompte. L'acompte est alors remboursé et peut servir aux autres familles participantes.

Le CIRE offre l'encadrement collectif du projet (organisation d'une réunion tous les 2 mois, information sur différents thèmes qui ont trait à l'achat, information et formation des accompagnateurs) tandis qu'un certain nombre d'associations dont « Logement pour Tous » soutient les familles dans leurs recherches, leurs démarches auprès du Fonds du Logement, la visite du logement dont l'achat est envisagé.

Neuf familles locataires à Logement pour Tous, dont six d'un logement de Rénovassistance, participent au projet. Elles présentent le profil le suivant :

TYPE DE FAMILLE	TYPE DE REVENUS	TYPE DE LOGEMENT
Couple + 4 enfants	Travail	5 chambres
Couple + 3 enfants	Travail/chômage	2 chambres
Couple + 7 enfants	Aide sociale	4 chambres
Femme + 7 enfants	Aide sociale	4 chambres
Femme + 5 enfants	Travail	4 chambres
Couple + 3 enfants	Travail	2 chambres
Femme + 6 enfants	Aide sociale	5 chambres
Couple + 4 enfants	chômage	3 chambres
Couple + 3 enfants	Travail	2 chambres

Actuellement, sur les 9 familles participantes au projet,

- 2 doivent encore clarifier leur situation matrimoniale ;
- 1 attend le regroupement familial avec le conjoint ;
- 5 débutent leur recherche ;
- 1 est sur une piste sérieuse pour l'achat d'un appartement dans un immeuble avec 4 autres familles en lien avec le projet du CIRE.

Un peu plus de six mois après le départ de ce projet, il devient clair que sa réussite dépendra beaucoup du soutien de Logement pour Tous. Ce soutien devra être intensif pour certaines des familles volontaires, fortement démunies pour se faire reconnaître comme acheteur crédible et pour apprécier la qualité des biens visités.

2.5 Créances locatives en 2006

Le montant des créances locatives supérieures à 1 mois de loyer a connu une hausse en 2006. Ces créances représentaient au 31 décembre 2006 la somme de 10.707 €, soit 4,5 % du montant annuel de loyers payés et concernaient 10 locataires. Quatre de ces locataires ont une dette supérieure à deux mois et six une dette inférieure à deux mois. Un plan d'apurement a été établi avec chaque locataire, toutefois, une action en justice a été entreprise à ce jour contre deux locataires. La dette d'un seul locataire représente 5.856 €, soit près de 55 % des créances supérieures à 1 mois. Il s'agit d'une situation particulière déjà évoquée l'année dernière. La famille concernée, candidate réfugiée, vivant en Belgique depuis plus de 6 ans, est arrivée en bout de procédure et n'a pas obtenu le statut de réfugié. Elle s'était vue suspendre toute aide et Logement pour Tous a pris le risque de la maintenir dans son logement afin de lui permettre un ultime recours. Nous espérons que la situation de cette famille s'améliorera en 2007 : en effet, le Tribunal du Travail a condamné le CPAS de Bruxelles à lui accorder une aide. Il reste encore à statuer sur le recours concernant sa demande d'asile. Un plan d'apurement a été établi.

Dans le secteur du logement social, on estime généralement que le rapport entre les créances locatives et les loyers annuels ne devrait pas être supérieur à 5 %. La mise en place, à la fin de 2002, d'une procédure plus stricte de suivi des créances locatives nous avait permis de descendre sous ce seuil fin 2003 et nous nous y maintenir depuis. Toutefois, avec l'augmentation des créances en 2006, nous nous rapprochons à nouveau de ce seuil.

Nous ne pouvons que constater que nos locataires sont de plus en plus confrontés à des dérapages budgétaires dus, comme nous l'avons déjà évoqué, à une gestion imparfaite ou difficile de leur budget, ou à des changements dans leur situation familiale, mais aussi à la hausse incessante du coût de la vie et aux aléas dans l'attribution des allocations sociales. Il faut regretter que le paiement du loyer soit parfois considéré comme non prioritaire par les locataires. La situation de bailleur social crée un désavantage dans ces situations : un endettement vis-à-vis de « Logement pour Tous » est évidemment moins onéreux qu'un découvert ou un prêt en banque.

Ce constat plaide pour la révision à la hausse des minima sociaux. En effet, même avec les loyers que nous proposons, il n'est pas simple de boucler le budget pour un isolé qui dispose de 625 € par mois ou pour une famille qui en aura 940 €.

Créances locatives comparées

	2004			2005			2006		
	Nbr. Locata	Euros	%	Nbr. Locat	Euros	%	Nbr. Locata	Euros	%
Créances > à 1 mois	6	6.234,19 €	3,1	3	5.639,30 €	2,4	10	10.706,54 €	4,4
Créances < à 1 mois	14	2.035,13 €	1	19	1.480,47 €	0,6	15	1.580,20 €	0,6
Créances totales	20	8.269,32 €	4,1	22	7.119,77 €	3	25	12.286,74 €	5

3. REALISATIONS NOUVELLES

Un projet a abouti au cours de l'exercice et un autre est en voie d'achèvement. Nous remercions les architectes et les entreprises de construction qui ont apporté tous leurs soins à ces réalisations.

3.1 Rue Saint-Nicolas n° 16 à Neder-over-Heembeek

Cette maison unifamiliale est devenu propriété de Rénovassistance en 2001, le propriétaire nous en ayant fait donation sous la condition que l'occupante bénéficie d'un bail à vie, à moins que, pour des raisons de santé, elle ne soit plus en mesure d'occuper l'immeuble. Notre locataire ayant du être hébergée à titre définitif dans une maison de soins et de repos, nous avons entrepris la rénovation de la maison. Cette rénovation a été relativement coûteuse, s'agissant d'un immeuble qui ne constitue qu'un seul logement, et en raison d'aménagements indispensables pour le rendre conforme aux normes actuelles d'habitabilité. L'inauguration a eu lieu lors de l'assemblée générale du 20 avril 2006.

3.2 Rue Marie-Christine 103-105 à Laeken

Les travaux visant à créer 2 appartements de 1 chambre et 2 appartements de 2 chambres aux étages de cet immeuble ont débuté dans le courant de l'été et s'achèveront au printemps de 2007.

4. PROJETS EN COURS DE REALISATION OU DONT L'ETUDE EST AVANCEE

Plusieurs projets qui s'étaient présentés au cours de l'exercice précédent sont arrivés à maturité, après que de multiples difficultés d'ordre administratif aient pu être surmontées. Les chantiers seront ouverts dans le courant de l'année prochaine ou au début de 2008.

4.1 Boulevard Lambermont 35 à Schaerbeek

Il s'agit d'une maison dépendant de l'Institut Technique Cardinal Mercier qui nous concède une emphytéose de 27 ans. Un appartement de 3 chambres et un appartement de 4 chambres y seront réalisés, le rez-de-chaussée restant à la disposition des propriétaires.

4.2 Rue Théodore Verhaegen 149-151 à Saint-Gilles

Cet immeuble étroit était à l'abandon et soumis de ce fait à la taxe sur les immeubles inoccupés. La propriétaire nous l'a donné à bail de location pour une durée de 20 ans. Deux appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres y seront créés. Comme la structure de l'immeuble soulève certaines difficultés en matière de respect des normes d'éclairage, nous avons entrepris une

négociation avec le propriétaire du fonds voisin, en vue d'obtenir le droit de prendre jour et vue sur le mur mitoyen.

4.3 Parvis Notre Dame de Laeken, 4 à Laeken.

Nous pourrons réaliser un appartement de 2 chambres et un appartement de 5 chambres dans cet immeuble que nous louerons pour 25 ans, le rez-de-chaussée restant à la disposition de l'association propriétaire. Le chantier devrait s'ouvrir à la fin de 2007.

4.4 Rue Portaels à Schaerbeek

Il s'agit encore d'un immeuble dépendant de l'Institut Technique Cardinal Mercier. Celui-ci conservera la disposition du rez-de-chaussée occupé par des ateliers, et nous concédera une emphytéose de 27 ans sur les étages, où nous créerons trois appartements.

5. PROSPECTION

Deux de nos administrateurs ont poursuivi, au cours de cette année, un effort de prospection intense, mené de manière systématique par des contacts avec des administrations communales, des associations de quartier et des associations oeuvrant dans le secteur du logement social. Il s'agit là d'un travail ingrat car il demande de nombreuses démarches et porte rarement des fruits. A côté de cette prospection systématique, le « bouche à oreille » continue de nous apporter de nouvelles propositions, mais peu d'entre elles aboutissent. Dans certains cas le propriétaire attend une rentabilité que nous ne pouvons malheureusement pas lui assurer ; dans d'autres, le bien ne se prête pas à une rénovation ou bien sa rénovation entraînerait des frais excessifs.

Un important projet nous a été présenté, qui concerne un immeuble situé rue des Chartreux à Bruxelles. La société propriétaire étant disposée à investir pour la rénovation et ne souhaitant pas s'engager pour vingt ans (durée minimum requise pour que nous puissions bénéficier des primes à la rénovation) nous avons transmis le dossier à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) « Logement pour Tous ». Un propriétaire qui investit lui-même pour la rénovation en logement peut en effet bénéficier des primes de la Région s'il confie son bien à une AIS, par un mandat de gestion d'une durée plus courte.

6. COMMUNICATION

Nous avons déployé un effort d'information en direction de divers groupes de personnes susceptibles de soutenir notre action. C'est ainsi que nous avons présenté notre association à un cercle du Rotary et que nous projetons de faire de même auprès d'un groupe de notaires ; nous avons inséré des articles décrivant notre action dans différents périodiques touchant des milieux professionnels. Et nous multiplions les contacts que chacun des administrateurs a la possibilité de provoquer auprès de personnalités qui, pensons-nous, pourraient nous faire plus largement connaître et nous aider.

Notre site Internet www.renovassistance.be est régulièrement mis à jour et est maintenant ouvert en néerlandais. Nous avons réalisé une vidéo qui peut être projetée lors de présentations ou de réunions d'information.

7. QUESTIONS FINANCIERES

Lors de l'AG 2006 le Conseil d'Administration avait présenté un budget 2007 en perte. L'attention avait été attirée sur le fait que, au regard des caractéristiques de l'activité de l'ASBL et de la structure de ses actifs, mais sans minimiser l'importance de tendre vers un résultat en équilibre, il était avant tout essentiel d'avoir une trésorerie saine et planifiée.

Les dons ont contribué à la formation des ressources, de manière croissante et généralement supérieure aux montants budgétés, au cours des dernières années. Pour des raisons de prudence, le Conseil avait pris comme ligne de conduite de maintenir l'estimation des dons dans les budgets nettement en dessous des rentrées enregistrées dans le passé.

A deux reprises, cette année, Monsieur Louis Van Bunnen a fait bénéficier notre association du produit de l'exposition de ses aquarelles. En février, il a présenté ses travaux les plus récents dans une exposition individuelle ; en novembre, il a participé à une exposition collective de plusieurs artistes que nous avons organisée en commun avec la Fondation Habitat et Humanisme. Nous exprimons à Monsieur Van Bunnen nos très vifs remerciements pour son fidèle et généreux appui.

7.1 Résultat de 2006

7.1.1 Perte

La perte que présente le résultat de l'exercice est nettement inférieure à celle budgétée.
En outre une modification de la comptabilisation des dons extraordinaires, telle que suggérée par le commissaire aux comptes, a pour conséquence que ceux-ci n'apparaissent plus dans les résultats mais sont directement repris au passif du bilan à la rubrique « moyens permanents reçus en espèces ». Le résultat ainsi présenté donne alors une idée réelle de l'activité normale de l'asbl. L'importance de ces dons reçus en 2006 permet de voir le patrimoine de l'ASBL augmenter malgré le résultat négatif.

7.1.2 Entretien des immeubles

Nous avions annoncé que ce poste était mis sous contrôle suite à une forte tendance à l'augmentation en 2005. Cette tendance se confirme en 2006, l'augmentation étant due notamment à la réfection d'une cage d'escalier dans un des premiers immeubles que nous avons rénovés. Par ailleurs la base de calcul de la provision pour entretien a été influencée par le coût de la rénovation, en 2006, d'une maison qui nous avait été donnée en 1999 et dans laquelle nous n'avions encore fait aucun entretien car elle était occupée.

La question se pose aujourd'hui de savoir si notre politique de dotation aux provisions n'est pas trop prudente, ce qui aurait pour conséquence de pénaliser le résultat. En effet, en 2006 le total de la provision pour entretien a augmenté de 27.638 € pour atteindre un montant de 157.483 €, alors que les travaux d'entretien s'élevaient à 81.540 €.

Le conseil d'administration étudie une politique de dotation et de reprise aux provisions basée sur des critères plus objectifs que la règle de 2 % utilisée jusqu'à présent et qui pourrait être appliquée dès l'exercice prochain.

7.2 Bilan au 31 décembre 2006

7.2.1 Capitaux propres

Les capitaux propres de l'association ont fortement augmenté suite à l'apport de dons importants, directement enregistrés au bilan.

7.2.2 Rénovations

L'augmentation relativement modérée du montant des dépenses de rénovation est due au fait que plusieurs projets qui ont débutés en 2006 n'aboutiront qu'en 2007, voire en 2008.

7.2.3 Disponible

Les moyens financiers à disposition de l'association sont plus importants que ceux qui avaient été prévus dans le budget de trésorerie. Le motif de cette situation est double :

- des dons plus importants que prévus (cf. supra)
- une augmentation des prêts en faveur de l'asbl alors que le budget tablait sur une stagnation

7.3 Budget comptable pour l'exercice 2007

Le budget est à nouveau présenté en perte et ce malgré le fait que le montant des dons ordinaires soit revu à la hausse. Nous estimons qu'il est prudent d'adopter une telle présentation car elle donne une image fidèle de l'activité normale de l'asbl.

La continuation de notre politique consistant à solliciter des prêteurs privés doit donc se doubler d'une recherche active de donateurs importants.

7.4 Budget de trésorerie

Le budget précédent tablait sur le fait que, sans augmentation des moyens disponibles, les projets en cours à la fin de 2005 épuiseraient la trésorerie d'ici à la fin 2007.

Suite à une augmentation des prêts et des dons, la situation s'est sensiblement améliorée puisque, tenant compte des projets en cours à la fin 2006 et de l'acquisition probable d'un immeuble en 2007, la trésorerie devrait disposer d'un solde nettement positif à la fin de 2008.

7.5 Mutations immobilières

Par suite de circonstances variées (donations, cession à bon prix par un propriétaire souhaitant que son bien sot affecté à un but social), nous sommes devenus dans le passé propriétaire de trois immeubles.

Au cours de l'exercice 2006, deux propriétaires d'immeubles que nous louons nous ont fait part de leur désir d'en céder la propriété. Nous avons proposé à certains de nos membres ou sympathisants qui avaient manifesté leur intérêt à l'acquisition d'un immeuble qu'ils nous confieraient pour le rénover, de les acquérir. L'une de ces propositions est susceptible d'aboutir dans un avenir proche. L'autre immeuble n'a pas retenu l'intérêt des personnes que nous avons approchées. Le conseil d'administration a estimé que son acquisition par Rénovassistance était justifiée, dans la ligne de notre politique de constitution d'un patrimoine constituant une garantie pour nos prêteurs. L'achat de cet immeuble, qui devrait se concrétiser en 2007, pour un prix raisonnable, nous permet de valoriser les travaux de rénovation que nous y avons réalisés.

7.6 Conclusion

Que cela concerne le résultat, l'accroissement du patrimoine ou la trésorerie, l'année 2006 fut un bon cru et les indicateurs restent bons pour 2007 et 2008.
Il faut néanmoins rester prudent car si l'activité normale de l'ASBL peut se permettre de présenter un solde négatif il faut que dans le temps ce dernier soit apuré. Les dons sont le moyen le plus approprié à cette fin.
Il faut être conscient que, à moyen terme, le développement de nouveaux projets restera lié à la recherche de nouveaux moyens financiers

8 . ORGANISATION INTERIEURE ET REGIME JURIDIQUE

Au cours de l'exercice le conseil d'administration a mis à jour son règlement d'ordre intérieur : questions techniques, gestion financière, procédure en matière de prêts.

Le bail-type que nous proposons aux propriétaires a fait l'objet d'un réexamen, afin de le rendre plus conforme aux conditions réelles dans lesquelles se développe un projet.

Par ailleurs, la question a été posée de transformer l'association sans but lucratif en fondation d'utilité publique : le conseil examinera ce point au cours du prochain exercice, avec l'aide de spécialistes.

9. RELATIONS EXTERIEURES

9.1 Logement pour Tous

La collaboration que LPT nous apporte est inappréciable, tant pour la gestion locative de nos immeubles que pour la prospection de nouveaux projets et pour l'accomplissement de tâches administratives.

Deux administrateurs de Rénovassistance siègent au conseil d'administration de LPT : Robert De Bauw en tant que représentant de Rénovassistance et Bernard Cassiers à titre individuel.

LPT a fêté en novembre ses dix ans d'existence. Rénovassistance se félicite d'avoir contribué à la création de cette Agence Immobilière sociale dont le parc de logements en gestion ateignait, à fin décembre, 184 unités.

9.2 Habitat et Humanisme

Le mouvement Habitat et Humanisme est une fédération d'associations locales qui, en France, ont pour objet de créer du logement social privé. Dans la même ligne, une fondation « Habitat et Humanisme » a été créée en Belgique, avec laquelle nous avons établi des contacts et c'est dans cet esprit que nous avons organisé conjointement fondation une exposition d'artistes amis, en décembre 2006. Nos membres étaient particulièrement nombreux parmi les visiteurs de cette exposition.

Au stade actuel, nous échangeons des informations avec la fondation, notamment au sujet de la création d'instruments financiers qui nous permettraient de mobiliser de nouvelles ressources.

9.3 Fondation Roi Baudouin

Le compte de projets que la Fondation Roi Baudouin a ouvert en notre faveur récolte toujours des dons importants et nous exprimons à cette Fondation notre vive reconnaissance.

La Fondation nous a consultés au sujet d'un projet de création d'un fonds privé qui pourrait éventuellement soutenir des activités telles que les nôtres. Nous étudions la possibilité de présenter à ce fonds pour un projet de grande envergure qu'il pourrait soutenir.

9.4 Fonds Georges-Marie Vandermeir

Comme au cours des années précédentes, nous avons bénéficié d'un important subside de ce fonds, qui nous a permis de faire les études préalables de projets. Nous exprimons notre vive reconnaissance au comité de gestion du fonds pour sa confiance renouvelé envers notre association.

9.5 Réseau Financement Alternatif

Nous avons adhéré au Réseau Financement Alternatif qui groupe plus de 70 associations désireuses de développer et promouvoir la finance éthique et solidaire, notamment par un échange d'expériences et une action de recherche et d'information.

10. ADMISSION DE MEMBRES EFFECTIFS

Le Conseil propose à l'assemblée d'admettre comme membre effectif Monsieur Paul Defawe, avenue Daniel Boon 62 à 1120 Bruxelles

11. ELECTIONS STATUTAIRES

Les mandats de MM. Cassiers, Cuylits, De Bauw et Jacques de Dixmude viennent à échéance. Ces messieurs sont rééligibles et se présentent à vos suffrages.

Les mandats des administrateurs qui seront élus par l'assemblée générale ordinaire de 2007 expireront à l'issue de l'assemblée générale de 2009, conformément à l'article 16 des statuts.

Bruxelles, le 14 mars 2007

Le Conseil d'administration :

Robert DE BAUW, Président
Bernard CASSIERS, Vice-président
Pierre DUPUIS, Trésorier
Eliane SIMONS-WAUCQUEZ, Secrétaire
Philippe CUYLITS
Philippe JACQUES de DIXMUDE
John SCHULTE
Ludovic VANDEPUTTE
Ernst VONHOFF

ANNEXE 1

STATISTIQUES SUR LES LOGEMENTS ET LES LOCATAIRES

Types de revenus des locataires (2001-2006)

	2001		2002		2003		2004		2005		2006	
Ressources du ménage	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**
Travail	12	31	15	35	17	38	16	31	17	31	18	32
Chômage	8	21	7	16	9	20	8	16	8	15	9	16
CPAS	13	33	15	35	12	27	19	37	20	36	21	37
Mutuelle	0	0	0	0	1	2	1	2	1	2	1	2
Pension	4	10	4	9	5	11	5	10	5	9	4	7
Allocation Handicapé	2	5	2	5	1	2	2	4	2	4	2	4
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4	2	4
Total	39	100	43	100	45	100	51	100	55	100	57	100

Type d'appartement et loyers (2002-2006) (*)

	2002		2003		2004		2005		2006	
Appartement	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros	Nbr.	Loyers en euros
1 chambre	7	de 194 à 260	7	de 197 à 243	10	de 201 à 309	10	de 205 à 315	12	de 222 à 318
2 chambres	12	de 218 à 296	12	de 222 à 302	12	de 226 à 308	14	de 231 à 315	16	de 236 à 320
3 chambres	17	de 303 à 396	19	de 308 à 402	22	de 314 à 407	25	de 321 à 415	25	de 327 à 445
4 chambres	5	de 427 à 439	5	de 434 à 446	5	de 441 à 455	5	de 453 à 495	5	de 459 à 530
5 chambres	1	509	1	517	1	526	2	de 538 à 571	2	de 548 à 582
7 chambres	1	675	1	687	1	692	1	709	1	790
Total	43		45		51		57		61	

(*) 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, ont depuis l'année 2002 une réduction de 10% des montants repris dans ce tableau.

Composition des ménages (2001- 2006)

	2001		2002		2003		2004		2005		2006	
Situation familiale	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**	**Nbr**	**%**
Isolé	4	10	6	14	7	16	8	16	6	11	8	14
Couple	1	3	1	2	1	2	1	2	2	4	0	0
Femme seule + enfant(s)	12	31	14	33	14	31	18	35	21	38	22	39
Homme seul + enfant(s)	2	5	2	5	2	4	3	6	3	5	2	4
Couple + enfant(s)	20	51	20	47	21	47	21	41	23	42	25	44
Total	39	100	43	100	45	100	51	100	55	100	57	100

Logements par commune (2003 – 2006)

	2003				2004				2005				2006			
Commune	**Nbr. Immeubles**	**%**	**Nombre d'appartements**	**%**	**Nbr. Immeubles**	**%**	**Nombre d'appartements**	**%**	**Nbr. Immeubles**	**%**	**Nombre d'appartements**	**%**	**Nbr. Immeubles**	**%**	**Nombre d'appartements**	**%**
Bruxelles	8	62	32	71	9	60	35	69	11	61	38	67	12	63	42	69
Anderlecht	1	8	5	11	1	7	5	10	1	6	5	9	1	5	5	8
Forest	2	15	4	9	2	13	4	8	2	11	4	7	2	11	4	7
St. Gilles	1	8	3	7	2	13	6	12	2	11	6	11	2	11	6	10
Schaerbeek	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6	3	5	1	5	3	5
Etterbeek	1	8	1	2	1	7	1	2	1	6	1	2	1	5	1	2
Total	13	100	45	100	15	100	51	100	18	100	57	100	19	100	61	100

ANNEXE 2

LOGEMENTS REALISES PAR RENOVASSISTANCE, OCCUPATION

(Situation au 31.12.2006)

IMMEUBLES	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch. & +	TOTAL	NOMBRE OCCUPANTS
A. REALISATIONS POUR COMPTE PROPRE							
Rue des Fleuristes 31, Bruxelles		3	5	1		9	47
Rue Terre-Neuve 153/161, Bruxelles		2	3	1		6	27
Rue Terre-Neuve 153, Bruxelles (studios) (*)	5 (*)					5 (#)	5 (#)
Rue Dr. De Meersman 28, Anderlecht	2		3			5	19
Rue de Hollande 72/74, Saint-Gilles			3			3	14
Chaussée de Bruxelles 64, Forest	1		1			2	7
Chaussée de Wavre 602, Etterbeek					1	1	6
Quai au Foin 23/25, Bruxelles	2	5			1	8	27
Rue Camusel 7, Bruxelles		1				1	2
Rue d'Anderlecht 36, Bruxelles		1				1	4
Rue Rempart des Moines 17, Bruxelles				3		3	21
Rue de la Prévoyance 5, Bruxelles	2		1			3	6
Rue Berthelot 18, Forest		2				2	9
Rue du Chevreuil 2, Bruxelles	2		1			3	8
Rue de la Victoire, 104 St. Gilles	1		2			3	6
Rue de la Ruche 26, Schaerbeek		1	2			3	12
Rue Haute 245, Bruxelles		2			1	3	13
Rue Saint-Nicolas 16, Neder-over-Heembeek			1			1	1
Sous total A	**15**	**17**	**22**	**5**	**3**	**62**	**234**

(*) Gestion par le partenaire – il s'agit de studios
(#) Hors de la gestion LPT, donc non repris en annexe 1 - LPT gère 57 logements de Rénovassistance occupés par 229 personnes

La suite du tableau figure à la page suivante

ANNEXE 2 (suite)

IMMEUBLES	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch. & +	TOTAL	NOMBRE OCCUPANTS
B. REALISATIONS EN PARTENARIAT							
Rue Terre-Neuve 153, Bruxelles (asile de nuit) *(Pierre d'Angle)*	-	-	-	-	-	-	(*)
Rue d'Anderlecht 48, Bruxelles *(Source d'espoir)*	1	1	2	1		5	(*)
Boul. Lambermont 152, Schaerbeek *(IRIS)*	1	2	1	1		5	(*)
Rues de l'Ecole 39 et du Niveau 16, Molenbeek *(Union des Locataires Molenbeek Koekelberg)*				2	1	3	(*)
Sous total B	**2**	**3**	**3**	**4**	**1**	**13**	**(*)**
TOTAL GENERAL	**17**	**20**	**25**	**9**	**4**	**70**	

(*) Gestion par le partenaire

ANNEXE 3

RENOVASSISTANCE : SYNTHESE DES REALISATIONS

(1992-2006)

IMMEUBLE	ANNEE	STATUT ou PARTENAIRE	COUT TOTAL	PRIMES		NOMBRE de
				perçues + part propr.		LOGEMENTS
			En 1.000 €, montants arrondis			
A. REALISATIONS POUR COMPTE PROPRE						
1. Rue des Fleuristes 31, Bruxelles	1992	emphytéose 50 ans	421.000	195.000		9
2. Rue Terre-Neuve 153/161, Bruxelles	1993	emphytéose 50 ans	387.000	144.000		6
3. Rue Terre-Neuve 153/161, Bruxelles (studios)	1993	emphytéose 50 ans	(inclus)	(inclus)		5
4. Rue Dr. De Meersman 28, Anderlecht	1996	emphytéose 27 ans	241.000	216.000	(#)	5
5. Rue de Hollande 72/74, Saint-Gilles	1997	emphytéose 30 ans	222.000	187.000	(#)	3
6. Chaussée de Bruxelles 64, Forest	1997	bail rénovation 18 ans	105.000	29.000		2
7. Chaussée de Wavre 602, Etterbeek	1999	propriété	121.000	0		1
8. Quai au Foin 23/25, Bruxelles	1999	emphytéose 30 ans	571.000	290.000		8
9. Rue Camusel 5, Bruxelles	2000	bail rénovation 18 ans	49.000	18.000		1
10. Rue d'Anderlecht 36, Bruxelles	2000	bail rénovation 18 ans	77.000	20.000		1
11. Rue Rempart des Moines 17, Bruxelles	2001	emphytéose 30 ans	293.000	143000	(*)	3
12. Rue de la Prévoyance 5, Bruxelles	2002	propriété (donation)	114.000	0		3
13. Rue Berthelot 18, Forest	2003	emphytéose 27 ans	180.000	47.000		2
14. Rue du Chevreuil 2, Bruxelles	2004	bail rénovation 18 ans	138.000	43.000		3
15. Rue de la Victoire 104, Saint-Gilles	2004	bail rénovation 22 ans	320.000	71.000		3
16. Rue de la Ruche 28, Schaerbeek	2005	emphytéose 27 ans	241.000	70.000		3
17. Rue Haute 245, Bruxelles	2005	emphytéose 30 ans	299.000	76.000		3
18. Rue Saint-Nicolas 16, Neder-over-Heembeek	2006	propriété (donation)	132.000	14.000		1
Sous total A (financé par Rénovassistance)			**3.911.000**	**1.563.000**		62

La suite du tableau figure à la page suivante

ANNEXE 3 / SUITE

B. PROJETS EN COURS de REALISATION (estimations)						
19. Rue Marie-Christine 103-105, Bruxelles	2007	bail rénovation 20 ans	230.000	65.000		4
20. Rue Théodore Verhaegen 149-151, Saint-Gilles	2007	bail rénovation 20 ans	327.000	110.000	(*)	3
21. Blvd. Lambermont 35, Schaerbeek	2007	emphytéose 27 ans	177.000	53.000	e	2
22. Rue Portaels 44, Schaerbeek	2007	emphytéose 27 ans	173.000	53.000	e	3
23. Parvis Notre-Dame 5, Laeken	2007	Bail rénovation 25 ans	247.000	80.000	e	2
Sous total B (financé par Rénovassistance)			**1.154.000**	**361.000**		14
TOTAL réalisations propres (A + B)			**5.065.000**	**1.924.000**		76
C. REALISATIONS EN PARTENARIAT						
a. Rue Terre-Neuve 153/161, Bruxelles (asile de nuit)	1993	Pierre d'Angle	10.000	10.000		--
b. Rue d'Anderlecht 48, Bruxelles	1995	Source	15.000	4.340		5
c. Boulevard Lambermont 152, Schaerbeek	1996	IRIS	14.000	4.000		5
d. Rues de l'Ecole 39 et du Niveau 16, Molenbeek	1996	A.L.M.K.	9.000	2.900		3
Sous total C (financement à charge des partenaires)			**48.000**	**21.240**		13
TOTAL GENERAL DES REALISATIONS (A + B + C)			**5.113.000**	**1.945.240**		89
(e) Estimation (#) Y compris subside CEE. (*) Y compris participation du propriétaire						

ANNEXE 4

PROGRAMME DE TRAVAIL 2007-2008

IMMEUBLE	OBJET DE LA RENOVATION	COÛT TOTAL	PRIMES ET PARTICIPATIONS	A CHARGE DE RENOVASSISTANCE	LOGEMENTS A CREER
A. Entrepris en 2006					
Rue Marie-Christine 103-105, Laeken	Rénovation des étages de l'immeuble	230.000	65.000	165.000	4
Sous total A		**230.000**	**65.000**	**165.000**	**4**
B. A réaliser en 2007-2008					
Rue Th. Verhaegen 149-151, Saint-Gilles	Rénovation de l'immeuble	327.000	110.000	217.000	3
Parvis Notre-Dame 5, Laeken	Rénovation des étages de l'immeuble	247.000	80.000	167.000	2
Blvd Lambermont 35, Schaerbeek	Rénovation des étages de l'immeuble	177.000	53.000	124.000	2
Rue Portaels 44, Schaerbeek	Rénovation des étages de l'immeuble	173.000	53.000	120.000	3
Sous total B		**924.000**	**296.000**	**628.000**	**10**
Total A + B		**1.154.000**	**361.000**	**793.000**	**14**

ANNEXE 5

COUTS DE RENOVATION EN EURO PAR M²

	PROJET	ANNÉE	COÛT RÉNOVATION €	COÛT RÉNOVATION ACTUALISÉ €	M² BRUTS	€ PAR M² BRUTS ACTUALISÉS	M² NETS HABITABLES	€ PAR M² NETS ACTUALISÉS
1	**Fleuristes**	1992	421.000	628.590	884	711	748	840
2	**Terre-Neuve**	1993	387.000	549.947	826	666	570	965
3	**Meersman**	1996	241.000	334.407	600	557	392	853
4	**Hollande**	1997	253.818	352.949	495	713	376	939
5	**chée Bruxelles**	1997	105.000	146.009	297	**492**	151	967
6	**Quai au foin**	1999	496.000	664.066	1058	628	687	967
7	**Camusel**	2000	49.000	63.125	66	956	47	1.343
8	**Anderlecht**	2000	77.000	99.197	122	813	87	1.140
9	**Rempart**	2001	293.000	351.600	525	670	364	966
10	**Berthelot**	2003	179.600	210.835	351	601	173	1.219
11	**Chevreuil**	2004	137.790	159.443	304	524	176	906
12	**Victoire**	2004	337.000	356.824	530	673	370	964
13	**Ruche**	2005	241.328	265.052	413	642	260,6	1.017
14	**Rue Haute**	2005	299.083	316.676	540	586	317	999
15	**Rue St-Nicolas**	2006	131.908	139.667	133	**1.050**	89,05	**1.568**
	Totaux		**3.649.527**	**4.638.386**				
	Moyennes					**685**		**1.044**

Actualisation sur la base de l'indice Abex à fin 2006 = 648
Les coûts totaux comprennent travaux, architecte, coordinateur sécurité et TVA

ANNEXE 6

Renovassitance asbl
Bilans comparés au 31 décembre

N° entreprise : 434,457,654

	2002	2003	2004	2005	2006
Actif					
Rénovation rue des Fleuristes	420.503	420.503	420.503	420.503	420.503
Amortissement rue des Fleuristes	(329.281)	(357.315)	(385.349)	(413.383)	(420.503)
Rénovation rue Terre-Neuve	387.268	387.268	387.268	387.268	387.268
Amortissement rue Terre-Neuve	(256.006)	(281.824)	(307.642)	(333.460)	(359.278)
Rénovation rue de Hollande	221.691	221.691	221.691	221.691	221.691
Amortissement rue de Hollande	(88.676)	(103.455)	(118.234)	(133.013)	(147.792)
Rénovation rue Dr De Meersman	241.110	241.110	241.110	241.110	241.110
Amortissement rue Dr De Meersman	(112.518)	(128.592)	(144.666)	(160.740)	(176.814)
Rénovation Quai au Foin	570.951	570.951	570.951	570.951	570.951
Amortissement Quai au Foin	(152.254)	(190.317)	(228.380)	(266.443)	(304.506)
Rénovation Chée de BXL 64	104.395	104.395	104.395	104.395	104.395
Amortissement Chée de BXL 64	(34.798)	(41.758)	(48.718)	(55.678)	(62.638)
Chaussée de Wavre (propriété)	120.752	120.752	120.753	120.753	120.753
Amort Chée de Wavre	(25.590)	(31.988)	(38.386)	(44.784)	(51.182)
Rénovation Rue Camusel	48.794	48.794	48.794	48.794	48.794
Amortissement rue Camusel	(6.518)	(9.771)	(13.024)	(16.277)	(19.530)
Rénovation Rue d'Anderlecht	77.086	77.086	77.086	77.086	77.086
Amortissement rue d'Anderlecht	(9.914)	(15.081)	(20.248)	(25.415)	(30.582)
Rénovation rue Rempart des Moines	292.609	292.609	292.609	292.609	292.609
Amortissement Rempart des Moines	(38.216)	(57.785)	(77.354)	(96.923)	(116.492)
Rénovation rue Berthelot	29.168	181.709	181.709	181.709	181.709
Amortissement rue Berthelot	0	(12.114)	(24.228)	(36.342)	(48.456)
Rénovation rue de la Victoire	6.445	125.140	326.410	347.308	356.893
Amortissement rue de la Victoire	0	0	(21.761)	(44.915)	(68.913)
Rénovation rue du Chevreuil	3.501	82.811	137.263	137.263	137.263
Amortissement rue du Chevreuil	0	0	(9.151)	(18.302)	(27.453)
Rue St Nicolas (propriété)	**82.400**	**84.884**	**88.484**	**132.870**	**216.170**
Amortissement Rue St Nicolas	**0**	**(5.493)**	**(11.164)**	**(16.835)**	**(31.298)**
Rue de la Prévoyance (propriété)	**150.000**	**150.000**	**150.000**	**150.000**	**150.000**
Amortissement rue de la prévoyance	**0**	**(10.000)**	**(20.000)**	**(30.000)**	**(40.000)**
Rénovation rue Haute	0	2.723	12.244	290.227	298.522
Amortissement rue Haute					(19.901)
Rénovation rue de la Ruche	0	10.874	119.495	241.481	241.481
Amortissement rue de la Ruche	0	0	0	(16.099)	(32.198)
Av. des Gloires Nationales (propriété)	**0**	**0**	**1**	**1.288**	**4.818**
Rue Marie Christine	0	0	0	650	130.198
Chée de Haecht	0	0	0	3.388	3.388
Rue Théodore Verhaegen	0	0	0	8.776	13.324
Boulevard Lambermont					4.426
TOTAL RENOVATION	**2.756.673**	**3.123.300**	**3.500.766**	**3.980.120**	**4.223.351**
TOTAL AMORTISSEMENTS	**(1.053.771)**	**(1.245.493)**	**(1.468.305)**	**(1.708.609)**	**(1.957.535)**
Caution	**223**	**223**	**223**	**223**	**74**
Prêts à Source	**59.494**	**54.536**	**49.579**	**44.621**	**37.845**
Prêts à des ASBL (12/98=IRIS)	**56.768**	**52.038**	**47.307**	**42.576**	**39.663**
Charges à reporter	**3.919**	**2.836**	**4.112**	**5.082**	**5.668**
Produits acquis	**13.707**	**10.295**	**11.021**	**0**	**0**
Clients et Créances diverses	**0**	**0**	**175**	**76.742**	**70.580**
Actions et parts	**27.330**	**27.889**	**28.350**	**28.818**	
Livret de dépot	**29.055**	**51.011**	**10.188**	**59.303**	**354.905**
Triodos	**487.850**	**631.557**	**578.361**	**326.969**	**596.478**
Banque	**79.514**	**69.365**	**96.544**	**143.599**	**83.501**
	2.460.762	**2.777.557**	**2.858.321**	**2.999.444**	**3.454.532**

ANNEXE 6 (suite)

Renovassitance asbl
Bilans comparés au 31 décembre

N° entreprise : 434,457,654

	2002	2003	2004	2005	2006
Passif					
Patrimoine de départ	**115.505**	**211.907**	**247.156**	**230.764**	**230.764**
Moyens permanent reçus en espèces					**175.000**
Résultat provisoire					**(16.539)**
Primes rénov. rue des Fleuristes	194.907	194.907	194.907	194.907	194.907
reprise (1/15) primes r. d. Fleuristes	(142.701)	(155.752)	(168.804)	(181.856)	(194.907)
Primes rénov. rue Terre-Neuve	144.636	144.636	144.636	144.636	144.636
reprise (1/15) primes rue Terre-Neuve	(88.838)	(98.138)	(107.438)	(116.737)	(126.038)
Primes RB / Subs. CEE rue de Hollande	187.462	187.462	187.462	187.462	187.462
reprise (1/15) primes r. d. Hollande	(74.985)	(87.482)	(99.979)	(112.476)	(124.973)
Primes RB / Subs. CEE rue De Meersman	215.995	215.995	215.995	215.995	215.995
reprise (1/15) primes r. De Meersman	(100.798)	(115.198)	(129.598)	(143.998)	(158.398)
Primes et Subsides Quai au Foin	289.591	289.591	289.591	289.591	289.591
reprise (1/15) primes Quai au Foin	(77.224)	(96.530)	(115.836)	(135.142)	(154.448)
Primes et Subsides Chée de BXL	29.464	29.464	29.464	29.464	29.464
reprise (1/15) primes Chée de BXL	(9.821)	(11.785)	(13.749)	(15.713)	(17.677)
Primes rue Camusel	14.492	18.317	18.317	18.317	18.317
reprise primes rue Camusel	(1.484)	(2.616)	(3.924)	(5.232)	(6.540)
Primes et subsides rue d'Anderlecht	18.317	21.829	21.829	21.829	21.829
reprise (1/15) primes rue d'Anderlecht	(1.308)	(3.049)	(4.614)	(6.178)	(7.744)
Primes et subsides Remparts des M	143.009	172.483	172.483	172.483	172.483
reprise (1/15) primes Remparts des	(17.589)	(29.504)	(41.419)	(53.334)	(65.249)
Primes rue Berthelot	19.038	47.596	47.596	47.596	47.596
Amortissement primes Berthelot	0	(3.173)	(6.346)	(9.519)	(12.692)
Donation rue St Nicolas	73.000	75.484	74.884	74.884	88.884
Amortissement donation St Nicolas	0	(4.867)	(9.911)	(14.912)	(22.009)
Donation rue de la Prévoyance	39.548	39.548	39.548	39.548	39.548
Amortissement donation Prévoyance	0	(2.637)	(5.274)	(7.911)	(10.548)
Primes rue du Chevreuil	0	0	43.022	43.022	43.022
reprise (1/15) primes Chevreuil	0	0	(2.868)	(5.736)	(8.604)
Primes rue de la Victoire	0	0	0	75.262	75.263
reprise (1/15) primes rue de la Victoire	0	0	0	(5.018)	(10.036)
Primes rue Haute	0	0	0	76.249	79.892
reprise (1/15) primes rue haute					(5.326)
Primes rue de la Ruche	0	0	0	70.490	70.490
reprise (1/15) primes Ruche	0	0	0	(4.699)	(9.398)
Primes Marie Christine					64.285
TOTAL PRIMES	**1.369.459**	**1.437.312**	**1.479.734**	**1.701.735**	**1.783.665**
TOTAL AMORTISSEMENT	**(514.748)**	**(610.731)**	**(709.760)**	**(818.461)**	**(934.587)**
Provision pour entretien	**32.476**	**67.721**	**111.053**	**129.834**	**157.473**
Emprunts (solde à rembourser) > 1an	**1.297.955**	**1.491.063**	**1.343.959**	**1.500.893**	**1.664.041**
Emprunts (solde à rembourser) < 1an	**0**	**0**	**176.863**	**36.751**	**153.851**
Provision pour index à payer	**129.609**	**146.443**	**164.570**	**177.794**	**202.972**
Provision précompte sur index	**24.355**	**26.826**	**29.042**	**31.375**	**35.819**
Fournisseurs	**0**	**0**	**9.711**	**8.759**	**2.074**
Charges à imputer	**6.151**	**7.016**	**5.993**		**0**
	2.460.762	**2.777.557**	**2.858.321**	**2.999.444**	**3.454.532**

ANNEXE 7

Résultat comparé des exercices 2005/2006
Budget 2007

		Budget 2.005	31/12/2005 2.005	Budget 2.006	31/12/2006 2.006	% budget	Budget 2.007
	Charges						
610	Entretien immeubles	30.000	52.712	50.000	81.540	163,08	70.000
611	Loyers	31.000	38.042	42.000	32.380	77,10	36.000
612	Prov pour réparations	57.000	29.863	35.000	27.638	78,97	29.000
614	Assurances	7.000	2.225	7.000	6.311	90,16	7.000
615	Cotisations et documents				0		
615	Précomptes immobiliers	20.500	23.164	25.000	24.817	99,27	30.000
618	Sous-traitance et tiers	5.000	8.517	9.000	7.417	82,41	12.000
630	Amortissements	239.000	240.304	270.000	248.927	92,20	290.000
640	Taxes et autres charges	600	611	620	688	110,97	1.000
650	Charges financières prêts (index)	25.000	42.187	35.000	37.256	106,45	39.000
650	Précomptes mobiliers	3.000	5.670	6.000	4.443	74,05	7.000
693	Bénéfice de l'exercice				0		
		418.100	**443.295**	**479.620**	**471.417**	98,29	**521.000**

	Produits						
701	loyers reçus	208.455	219.867	240.000	251.242	104,68	263.000
702	Charges reçues				0		
707	Prestations de services				0		
710	Subsides privés				0		
720	reprise (1/15) primes rénovation	108.000	108.703	124.000	116.125	93,65	107.000
720	reprise (1/15) primes à percevoir				0		9.000
					0		
730	Dons	15.000	39.545	15.000	21.017	140,11	40.000
	FRB	15.000	37.602	15.000	37.175	247,83	40.000
730	Van Bunnen				7.620		
730	Recette exposition aquarelles				4.595		
	Subvention Fond Vandermeir				4.500		4.000
740	Produits financiers	15.000	9.677	7.500	12.604	168,05	12.000
741	Autres produits				0		
790	Perte de l'exercice	56.645	27.902	78.120	16.539	21,17	46.000
		418.100	**443.296**	**479.620**	**471.417**	98,29	**521.000**

BUDGET DE TRESORERIE

Budget de trésorerie 31/12/2006	2.007	2.008
placement trésorerie	1.035	
créances à recevoir	6	
prêts	78	
disponible au 01/01	1.119	451
primes	64	188
loyers immeubles existants	252	252
loyers nouveaux immeubles	11	58
dons	40	40
dons exceptionnels prévus	40	40
produits financiers	12	3
total produits	419	581
travaux	705	459
achat	180	0
entretien immeuble	70	80
loyer	36	50
assurances	7	7
précomptes immobiliers	30	35
sous traitance	12	12
taxes et autres charges	1	1
charges fin payées	39	40
precompte mobiliers	7	10
total charges	1.087	694
Solde financier 31/12	451	338

P. Florent Peterkenne
Rue Auguste Danse, 66
1180 Bruxelles

Tél / Fax : 02 / 376.37.78
Email : florent.peterkenne@skynet.be

RAPPORT DU COMMISSAIRE
SUR L'EXERCICE DE L'A.S.B.L. RENOVASSISTANCE
CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2006
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES
DU 26 AVRIL 2007

Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes pour l'exercice se clôturant le 31 Décembre 2006, dont le total du bilan s'élève à 3.454.532 € et dont le compte de résultats se solde par un excédent dépenses par rapport aux recettes de 16.538 €.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 31 Décembre 2006 donnent une image fidèle de la situation financière et des résultats de l'A.S.B.L. Renovassistance.

PF P

Attestations complémentaires

Nous complétons notre rapport par l'attestation complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique pour les associations sans but lucratif.

Bruxelles, le 23 Février 2007.

P.F. Peterkenne,
Reviseur d'entreprises