



Réf. Farde e-Assemblées : 2472239

N° OJ : 122

Projet d'Arrêté - Conseil du 27/06/2022

**Objet :** Approbation du projet de décision de l'Assemblée générale de l'association RENOBRU de faire un apport d'universalité à titre gratuit au CPAS de Bruxelles.

Le Conseil communal,

En séance du 18/05/2022, le conseil de l'action sociale a approuvé le projet conjoint d'apport d'universalité à titre gratuit de l'association « Rénobru » et a pris pour information le rapport écrit et circonstancié établi par son conseil d'administration ;

C'est l'assemblée générale de RENOBRU qui doit décider cet apport d'universalité qui devrait se tenir en juillet ou août 2022 ;

En application de l'article 15, §2 des statuts de l'association et de l'article 122 de la loi organique des CPAS du 08/07/1976, le projet de décision à adopter par l'assemblée générale doit être transmis au conseil communal et au conseil de l'action sociale de la Ville de Bruxelles, en leur qualité d'associé, afin d'être approuvé par une décision motivée ;

Cette approbation repose sur les motifs d'opportunité suivants, et énoncés dans le rapport écrit et circonstancié établi par le Conseil d'administration de l'association RENOBRU dans le cadre du projet de cession d'universalité à titre gratuit entre l'association RENOBRU et le CPAS de la Ville de Bruxelles ;

#### A. Opportunité économique

L'association RENOBRU (anciennement dénommée Projet X) a été créée le 31/03/2006 par la Ville de Bruxelles et le CPAS de la Ville de Bruxelles.

L'association avait notamment pour but « d'améliorer des logements pour des ménages bruxellois, en luttant contre l'insalubrité dans le logement locatif privé, et en privilégiant la mise en œuvre de moyens visant à l'insertion socioprofessionnelle et à finalité d'économie sociale ... Elle œuvrait également à l'adaptation fonctionnelle de logements du bâti locatif privé à usage de résidence principale, en vue d'améliorer les conditions de vie des personnes handicapées ou de personnes âgées « à validité diminuée ».

Pour ce faire, elle contractait des baux de rénovation avec des propriétaires privés. Les logements ainsi rénovés étaient ensuite mis en location par le CPAS durant la durée du bail. L'opération était en principe financée par des subsides pour la partie investissement et frais de personnel. Le propriétaire privé prenait à sa charge les matériaux en ne percevant qu'une portion du loyer théorique.

En mai 2017, RENOBRU étendit son champ d'activités aux logements locatifs publics et engloba les activités de la Régie de Quartier en 2018.

Depuis cette modification, la part d'activité de RENOBRU dans le patrimoine propre du CPAS de Bruxelles n'a cessé de grandir pour constituer aujourd'hui la quasi exclusivité de son champ d'action que ce soit au travers d'opérations subventionnées ou d'opérations sur fonds propres.

Le tableau ci-après détaille l'évolution de la répartition des sources du chiffre d'affaires.

On notera que les immeubles qui bénéficient des subventions CdQ Marolles, PDV 2017-2020 et PDV 2021-2025 sont des propriétés du CPAS de Bruxelles.

## 2019 - Ressources financières :

- ° Opérations non-subsidiées -> 37.808,00 EUR (2%) ;
- ° Particuliers -> 17.333,00 EUR (1%) ;
- ° CPAS Fonds propres -> 0,00 EUR (0%) ;
- ° Régie foncière Ville Fonds propres -> 20.476,00 EUR (1%) ;
- ° Opérations subsidiées Ville & Région -> 1.904.047,00 EUR (98%) ;
- ° PDV 2017-2020 Région -> 872.568,00 EUR (45%) ;
- ° PDV 2017-2020 CPAS -> 855.290,00 EUR (44%) ;
- ° Autres subsides (ILDE/Prime ling/Reval barémique) -> 176.189,00 EUR (9%) ;

Total : 1.941.854,72 EUR (100%).

## 2020 - Ressources financières :

- ° Opérations non-subsidiées -> 295.840,00 EUR (13%) ;
- ° Particuliers -> 0,00 EUR (0%) ;
- ° CPAS Fonds propres -> 291.480,00 EUR (13%) ;
- ° Régie foncière Ville Fonds propres -> 4.361,00 EUR (0,2%) ;
- ° Opérations subsidiées Ville & Région -> 1.909.286,00 EUR (87%) ;
- ° CDQ Marolles -> 42.872,00 EUR (2%) ;
- ° PDV 2017-2020 Part Région -> 726.381,00 EUR (33%) ;
- ° PDV 2017-2020 Part CPAS -> 831.708,00 EUR (38%) ;
- ° Autres subsides (ILDE/Prime ling/Reval barémique) -> 351.197,00 EUR (16%) ;

Total : 2.205.126,87 EUR (100%).

## 2021 - Ressources financières :

- ° Opérations non-subsidiées -> 633.681,00 EUR (49%) ;
- ° Réseau public -> 91.269,00 EUR (7%) ;
- ° Particuliers -> 0,00 EUR (0%) ;
- ° CPAS Fonds propres -> 465.092,00 EUR (36%) ;
- ° Régie foncière Ville Fonds propres -> 77.319,00 EUR (6%) ;
- ° Opérations subsidiées Ville & Région -> 664.783,00 EUR (51%) ;
- ° CDQ Marolles -> 42.872,00 EUR (3%) ;
- ° PDV 2017-2020 Part Région -> 23.769,00 EUR (2%) ;
- ° PDV 2017-2020 Part CPAS -> 86.336,00 EUR (7%) ;
- ° PDV 2021-2025 Part Région -> 147.042,00 EUR (11%) ;
- ° PDV 2021-2025 Part CPAS -> 157.721,00 EUR (12%) ;
- ° Autres subsides (ILDE/Prime ling/Reval barémique) -> 249.915,00 EUR (19%) ;

Total : 1.298.463,67 EUR (100%).

De surcroît, les deux immeubles que possède l'association RENOBRU sont mis en location. Le CPAS de la Ville de Bruxelles exerce également cette activité à une plus grande échelle.

Depuis sa fondation, par le CPAS et la Ville de Bruxelles, Renobru œuvre à rénover des logements en mauvais état, tout en formant au métiers du bâtiment des personnes dans une situation de fragilité sociale mis à disposition par le Centre Public d'Action Sociale de la Ville de Bruxelles sous forme d'un contrat « article 60 ».

Les domaines des compétences du CPAS pour la gestion de son immobilier sont toutefois plus larges que ceux de RENOBRU. Le parc locatif et de bâtiments administratifs du CPAS sont également très fournis et présentent des opportunités pour de nombreux chantiers de formation. La tendance observée montre que l'activité de Renobru se restreint au patrimoine du CPAS.

Le projet de cession d'universalité a pour but de concentrer les capacités de rénovation et de formation au sein d'une seule structure, en regroupant les moyens et le savoir-faire, en réalisant des économies d'échelles sur les frais généraux et en assurant plus de cohérence sur les opérations de rénovation.

La cession d'universalité du patrimoine de l'association Renobru permettra au CPAS de poursuivre les mission des deux entités qui sont proches, de manière plus efficace, en concentrant tous les moyens de support dans la même structure juridique.



Le transfert des activités au CPAS, notamment grâce à ses perspectives et son parc immobilier à vocation de logement et des bâtiments publics, permet également le respect des droits et obligations liées aux engagements de l'association de droit public RENOBRU et à court terme d'assurer la poursuite des activités.

## B. Opportunité juridique

L'apport d'universalité à titre gratuit, tel qu'il est organisé par le Code des Sociétés et Associations, permet d'opérer de plein droit le transfert de l'ensemble du patrimoine actif et passif de l'association Rénobru au Centre public d'action sociale de Bruxelles.

Le respect des procédures et des règles de publicité prévues par le Code des Sociétés et des Associations permet de rendre l'opération opposable aux tiers.

Sur proposition du Collège des Bourgmestres et Echevins,

Arrête :

Article unique : Approuver le projet de décision de l'assemblée générale de l'association RENOBRU de faire un apport d'universalité à titre gratuit au CPAS de Bruxelles.

Annexes :