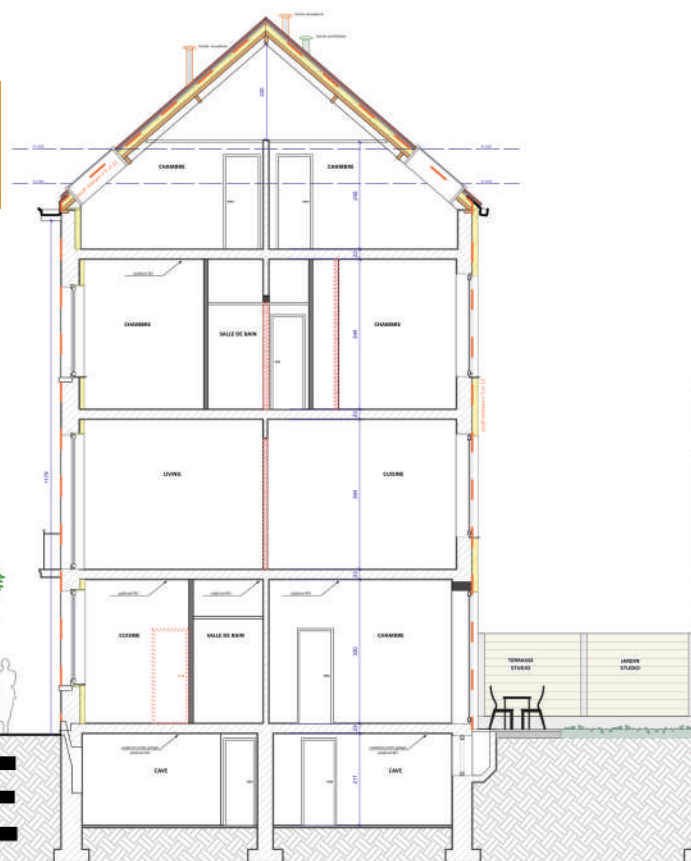


# BÂTIR la dignité

Des logements décents à loyers modérés



# RENOVASSISTANCE



# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025



Sous le Haut Patronage de Son Altesse Royale la Princesse Claire  
Onder de Hoge Bescherming van Hare Koninklijke Hoogheid Prinses Claire



# Sommaire

<b>Le mot des présidents</b>	<b>4</b>
<b>Woordje van de voorzitters</b>	<b>5</b>
<b>Nouveaux chantiers</b>	<b>6</b>
Un triple chantier en cours	6
Deux chantiers vont démarrer	7
Un nouveau projet confié par la commune de Schaerbeek	9
<b>Nos immeubles vieillissent</b>	<b>10</b>
Premières rénovations vieillissantes et baux près de leur échéance	10
<b>La rénovation du parc immobilier bruxellois à prix abordable</b>	<b>11</b>
Un défi et une priorité pour la région	11
<b>Le prix RENO-HOPE</b>	<b>13</b>
<b>Prospections</b>	<b>14</b>
Des projets abandonnés	15
Des projets possibles	15
<b>Comptes annuels</b>	<b>16</b>
Bilan	16
Comptes de résultats	19
<b>Questions institutionnelles</b>	<b>22</b>
Le conseil d'administration de RENOVASSISTANCE	22
<b>Vie des conseils d'administration</b>	<b>23</b>
<b>Relations extérieures</b>	<b>26</b>
<b>Rapport de la Fondation Pro Renovassistance</b>	<b>28</b>
FPRA Comptes et bilan 2025	30
<b>Annexes</b>	<b>33</b>

# Le mot des présidents

2025... Région Bruxelloise : une année de tristes records ! Plus de 600 jours sans gouvernement... Épouvantable record... qui en entraînera sans doute d'autres : record de longueur de la liste d'attente dans les logements sociaux ? Record du nombre des familles basculant dans la précarité ? Record du plus petit nombre de logements créés ou rénovés ?

2025... Renovassistance : une année difficile... Peu de projets entamés, pas d'inaugurations officielles, mais... beaucoup de travail, beaucoup d'idées, beaucoup d'imagination pour envisager un avenir sans primes...

Avec des coûts qui augmentent sans cesse, et des primes qui s'évanouissent, le défi est de taille : comment proposer encore des logements rénovés, performants dans les domaines de l'isolation et des techniques de chauffage mais restant abordables pour des familles démunies et mal logées.

2025... Une année charnière, où nous remettons sur l'établi nos modes de communication, nos interactions avec nos partenaires de la Fondation ProRenovassistance (FPRA) et de l'Agence Immobilière Sociale Logement pour Tous (LpT), nos outils informatiques, nos sources de financement et nos principes techniques.

2025... Une année où les prospections ne manquent pas, où certains projets se concrétisent,

et où des rénovations de notre patrimoine le plus ancien sont mises en chantier. Pas question de chômer donc, il y a toujours du pain sur la planche !

2025... Encore une année dure pour tant de familles qui attendent désespérément un logement digne, et compatible avec leurs faibles revenus.

2025 : une année charnière pour la Fondation : quatre immeubles ont « réintégré » le patrimoine de la Fondation fin 2024 à la fin de l'usufruit concédé à Renovassistance. Un cinquième est venu s'ajouter en cours d'année. En 2025 la Fondation s'est donc attelée à exercer cette responsabilité nouvelle de veiller à la pérennité du patrimoine et d'assumer pleinement son rôle de « propriétaire social ». Ce faisant, elle consolide sa mission de garant des engagements de Renovassistance envers les tiers et les prêteurs.

Nous poursuivons... nous explorons des nouvelles voies, des nouveaux partenariats... nous prospectons, et nous rénovons... grâce à votre soutien.

Philippe Cuylits  
Président de l'ASBL Renovassistance

François Ladrière  
Président de la Fondation ProRenovassistance



# Woordje van de voorzitters

**2025...** In ons Brussels Gewest: Een jaar vol spijtige records! Meer dan 600 dagen zonder regering... Angstaanjagend record... dat waarschijnlijk andere met zich mee zal slepen: record van de langste wachtlijst voor een sociale woning? Record aantal huishoudens dat in armoede belandt? Record van het kleinste aantal gerealiseerde of gerenoveerde woningen?

**2025...** Renovassistance: Een lastig jaar... Weinig projecten werden gestart, geen officiële inhuldigen, maar niettemin... werk, ideeën en verbeelding bij de vleet om door te zetten zonder premies ... Met voortdurend stijgende kosten en wegvallende premies wordt de uitdaging groot: hoe nog verder gerenoveerde woningen aanbieden, die goed scoren qua isolatie en verwarmingssystemen, en niettemin betaalbaar blijven voor slecht gelogeerde en hulpbehoevende huishoudens.

2025... Een overgangsjaar dat we te baat namen om onze communicatie, de interacties met onze partners van onze Stichting en het Sociaal Verhuurkantoor 'Ieder zijn Woning', onze IT-tools, onze financieringsbronnen en onze technische principes bij te schaven.

2025... Een jaar waarin verkenningen niet ontbraken, sommige projecten kwamen zelfs tot stand alsook het opstarten van nieuwe renovaties van onze oudste panden.

Geen sprake dus van stilzitten, er is altijd werk aan de winkel!

2025... Opnieuw een lastig jaar voor zoveel gezinnen die wanhopig wachten op een waardige woning die rekening houdt met hun bescheiden inkomsten.

2025... Een beslissend jaar voor de Stichting. Vier panden kwamen eind 2024 weer in het bezit van de Stichting bij het einde van het vruchtgebruik verleend aan de vzw. Een vijfde pand werd hieraan toegevoegd in de loop van het jaar. In 2025 legde de Stichting zich dus toe op het uitoefenen van haar nieuwe taak: de duurzaamheid van het patrimonium te garanderen, en haar rol als 'sociale huisbaas', volledig te vervullen. Daarmee versterkt zij haar opdracht borg te staan voor de verplichtingen van Renovassistance tegenover derden en kredietverstrekkers.

We zetten onverminderd door... we verkennen nieuwe wegen, nieuwe partnerschappen... we prospecteren, en we renoveren... dankzij uw steun.

Philippe Cuyllits  
Voorzitter vzw Renovassistance

François Ladrière  
Voorzitter Stichting ProRenovassistance



# Nouveaux chantiers

## Un triple chantier en cours

### Rue Odon 7, 9 et 11 à Anderlecht

La commune d'Anderlecht nous a confié en janvier 2024 ces trois maisons identiques à la faveur d'un bail emphytéotique de 99 ans conclu avec la Fondation PRO-RENOVASSISTANCE. Celle-ci a confié à RENOVASSISTANCE le soin de rénover ces biens avec la volonté d'y réaliser une affectation particulière, en collaboration avec deux services d'accueil de personnes sans chez soi et Logement pour Tous (LpT). Les logements seront attribués à des ménages après leur passage en Maison d'accueil.

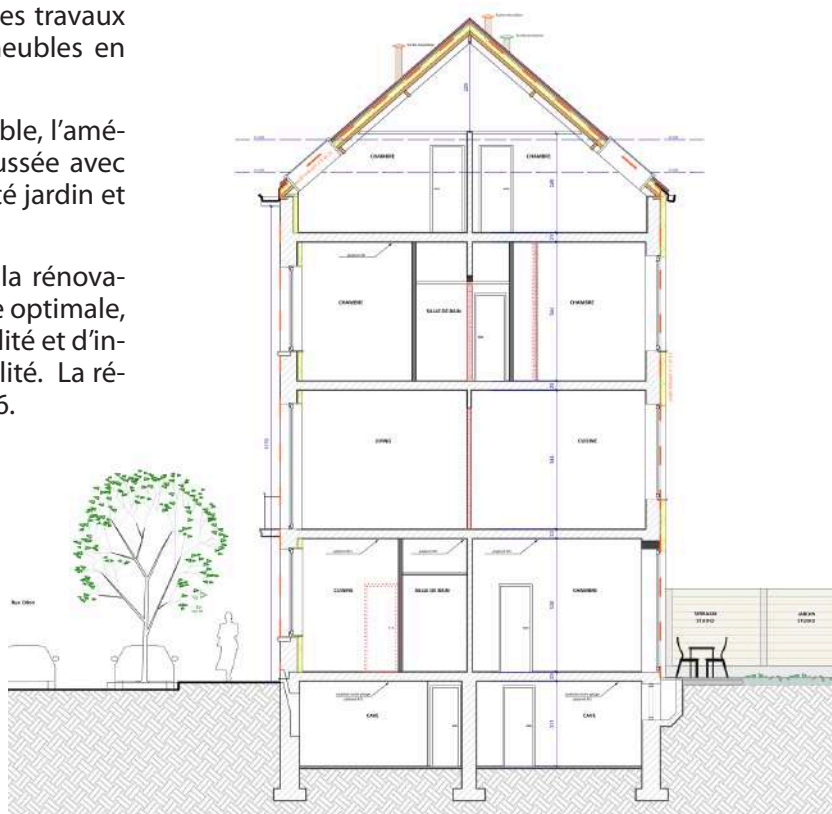
Le permis d'urbanisme été obtenu au bout d'un délai de 14 mois le 22 juillet 2025 et les travaux ont débuté dans deux des trois immeubles en novembre 2025.

Le projet prévoit, pour chaque immeuble, l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée avec cuisine à l'avant et chambre/séjour côté jardin et d'un triplex de 4 chambres aux étages.

Comme dans chacun de nos projets, la rénovation vise une performance énergétique optimale, une conformité aux normes d'habitabilité et d'incendie, et une amélioration de la stabilité. La réception des travaux est prévue fin 2026.

La rénovation pourra bénéficier d'un premier don de 250.000€ du Fonds Moulart-Laloux hébergé à la Fondation Roi Baudoin et d'un second don de 100.000 € de la Fondation NIF. Ces dons compenseront l'absence de prime de la part de la Région Bruxelles-Capitale (RBC).

**Coût total estimé : 1.080.000 €**



## Deux chantiers vont démarrer

# Chaussée de Haecht, 1295 à Haren

Un bail emphytéotique a été signé avec la STIB en décembre 2024. Il s'étale sur 50 ans avec un canon annuel de 4.200 €.

En attendant le début du chantier, l'Institut Technique Supérieur Cardinal Mercier (ITSCM), une école de promotion sociale, a permis l'occupation précaire de l'immeuble par une famille démunie. Elle y habite depuis le lendemain de la signature des actes.

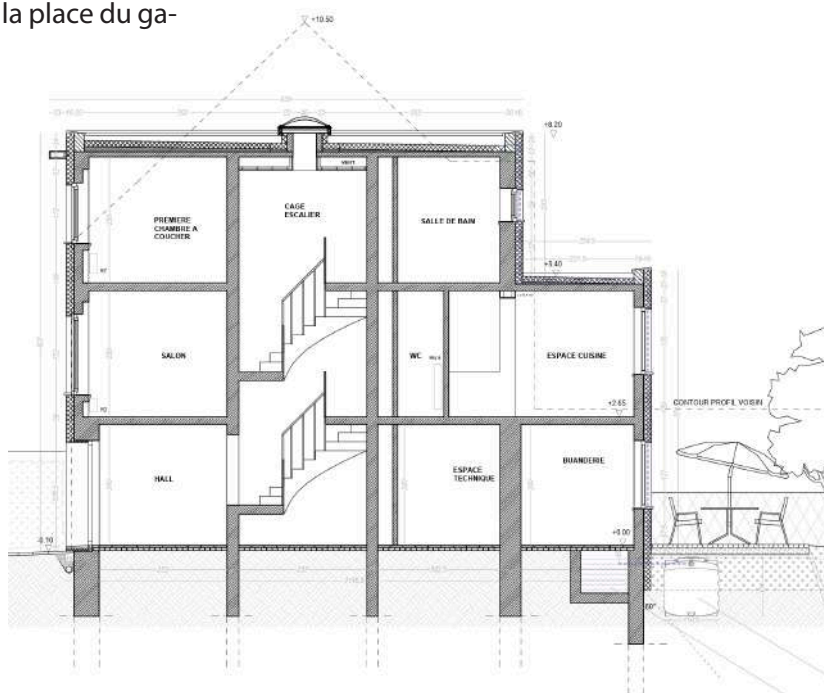
Préparé par le bureau d'architecture Architectuuratelier Ambiorix, le permis a été octroyé le 19 décembre 2025. Le choix de l'entrepreneur a été fait et les travaux commenceront le 13 avril 2026.

Cette maison bel étage restera une maison unifamiliale avec l'installation de 2 chambres et d'une salle de bain au rez-de-chaussée à la place du ga-

rage et des locaux techniques. La pièce de séjour et la cuisine occuperont le premier étage. Deux autres chambres et une salle de bain seront maintenues au deuxième étage. L'accès au jardin se fait par le rez-de-chaussée.

Les travaux de remise à niveau énergétique permettront d'atteindre un niveau de performance énergétique minimum C

**Coût des travaux : 306.000 €**





## Avenue Général Médecin Derache, 96 à Ixelles

Le bail à rénovation de 30 ans a été signé avec l'association des copropriétaires le 10 février 2025

L'appartement de 72m<sup>2</sup> comporte une chambre et est compris dans les parties communes de l'immeuble car c'était anciennement la conciergerie.

RENOVASSISTANCE prévoit de réunir living et cuisine en une seule grande pièce plus agréable, d'agrandir la chambre à coucher dont les dimensions ne correspondent pas aux normes et d'assainir le mur du séjour mitoyen avec l'immeuble voisin. Les châssis d'époque (1955) seront remplacés par des modèles contemporains super isolants. Les sols et murs extérieurs seront isolés. Une ventilation adéquate sera également installée.

Comme l'appartement souffre d'importants problèmes d'humidité, l'originalité du projet sera d'y tester des compositions de parois -jusqu'ici inédites pour nos corps de métiers habituels- basées sur des matériaux biosourcés ou récupérés, laissant migrer l'humidité plutôt que de lui opposer une bar-

rière d'étanchéité. Dès lors, notre bureau d'architecture LOW-A et notre chargé de projet ont entrepris une démarche de recherche spécifique avec un partenaire spécialisé dans cette approche.

Le dossier d'appel d'offres sera prêt à la mi-décembre, pour un début de chantier prévu début mars 2026 et une durée de six mois.

**Coût des travaux : 168.000 €**



# Un nouveau projet confié par la commune de Schaerbeek

## Rue Gustave Latinis, 52-54

Le Conseil de l'action sociale du Centre Public d'Aide Sociale (CPAS) de Schaerbeek a fait un appel à projet pour une rénovation assortie d'une mise en location en Agence Immobilière Sociale (AIS) de deux immeubles situés avenue Latinis 52/54. RENOVASSISTANCE y a répondu. Son offre a été acceptée le 18 décembre 2025.

Ces bâtiments sont composés de huit appartements une chambre, inoccupés depuis plusieurs années. Fin 2022, un des bâtiments a été victime d'un squat qui a considérablement dégradé l'immeuble. Les bâtiments nécessitent une mise en conformité des installations électriques et sanitaires, ainsi que d'autres travaux importants afin d'améliorer les performances énergétiques tant au niveau des châssis que de la toiture et des façades. ...

Un bail de rénovation sera signé dès que le permis d'urbanisme aura été obtenu. En attendant, RENOVASSISTANCE(RA) est mandatée par le CPAS de Schaerbeek pour effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du dit permis et élaborer le cahier des charges. Une clause de l'appel d'offre stipulant que les travaux devaient être terminés au plus tard 12 mois après la date de signature du bail a justifié ce procédé un peu inhabituel.

Cette opération a été rendue possible grâce à un don exceptionnel de 200.000€ du Fonds Vergnes, hébergé à la Fondation Roi Baudouin. Compte tenu des incertitudes quant à l'octroi des primes régionales, le bail sera d'une durée de 45 ans (réduit à 35 ans si des primes sont octroyées à hauteur de 20% du coût des travaux).

Le projet de rénovation est basé sur la situation existante (8 appartements sur quatre niveaux) et dans le respect des normes de superficies, nous sommes en mesure de réaliser six appartements de deux chambres au rez-de-chaussée et aux deux premiers étages et deux appartements d'une chambre au 3ème étage. Un grand jardin

de 250 m<sup>2</sup> devrait être aménagé et nous proposons d'étudier avec le CPAS et l'AIS qui sera chargée de la gestion des logements la communalisation de la partie arrière de ce jardin.

**Coût estimé des travaux :**  
**1 700 000 €**



# Nos immeubles vieillissent

## Premières rénovations vieillissantes et baux près de leur échéance

### Nombreux travaux d'entretien et d'amélioration de la performance énergétique et de la ventilation

Notre ASBL œuvre depuis près de 40 ans et la rénovation d'un certain nombre de nos immeubles a vieilli en même temps qu'elle. Les normes ont évolué en particulier en ce qui concerne la performance énergétique du bâtiment.

De plus, le manque régulier d'aération et le surpeuplement de certains de nos logements et une année 2024 très pluvieuse ont généré beaucoup de problèmes d'humidité.

Un gros travail d'isolation et de ventilation a donc été entrepris dans plusieurs immeubles, en particulier les immeubles situés Parvis Notre Dame, rue Terre-neuve, et rue de Hollande.

### Des immeubles rendus à leurs propriétaires

Conformément aux conventions signées, deux immeubles ont été rendus à leurs propriétaires extérieurs : Rue Verhaegen 149 et rue de la Victoire, 104 tandis que la Fondation avait déjà, complètement pris en charge, dès fin 2024, 4 immeubles dont elle est propriétaire : rue de la Prévoyance, 5, chaussée de Bruxelles, 64, rue saint Nicolas, 16 et chaussée de Wavre 602. Cependant, RENOASSISTANCE a accepté de prendre en charge la gestion des gros travaux d'entretien qui y seront nécessaires dans les prochaines années.

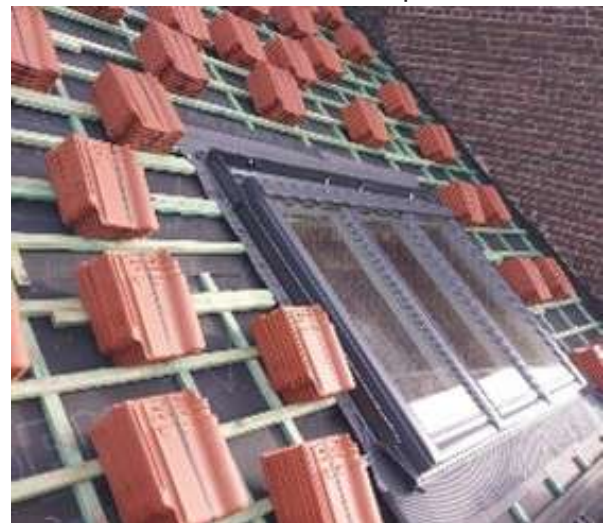
### Des négociations de prolongation de bail

Pour plusieurs immeubles, des négociations sont en cours pour prolonger le bail. Un accord doit être obtenu avant que nous entamions une nouvelle rénovation en profondeur de ces bâtiments de façon à maintenir notre équilibre financier. Il

s'agit principalement des immeubles situés Quai aux Foins, Rempart des Moines, rue Terre-neuve, et rue de Hollande.

### Une négociation de prolongation réussie : rue de Hollande, 72-74 à Saint Gilles

Cet immeuble comporte 3 logements aux étages; il fait partie du parc de RENOASSISTANCE depuis que nous l'avons rénové en 2006. Les propriétaires ont accepté généreusement de prolonger le bail avec RA pour une période de 9 ans. Une seconde rénovation a, dès lors été entamée en octobre 2025 : elle comprend la rénova-



tion et l'isolation du toit, l'isolation du plafond des caves et de la façade arrière et une amélioration de la ventilation afin de renforcer la performance énergétique du bâtiment. De plus profitant du départ du locataire, l'appartement sous les combles sera remis à neuf. Les travaux seront terminés fin janvier 2026.

**Coût des travaux : 130.000 €**

# La rénovation du parc immobilier bruxellois à prix abordable

## Un défi et une priorité pour la région

### Ce qui se passe pour RENOVASSISTANCE, en particulier...

Nous avons pu introduire les dossiers de demande de primes RENOLUTION pour tous nos immeubles dont les travaux se sont terminés avant le 31 décembre 2024. En effet les ASBL (associations sans but lucratif) ont bénéficié d'une dérogation leur permettant d'introduire leur dossier jusqu'à cette date. La réponse a été positive pour 4 immeubles et toujours en attente pour un cinquième.

Cependant cette réponse s'assortissait de la mention suivante : « En raison de l'indisponibilité des crédits budgétaires nécessaires à son exécution, la décision administrative afférente ne peut, à ce jour, vous être formellement signifiée. Nous sommes pleinement conscients des désagréments que cette situation peut entraîner et vous prions de croire que tout le nécessaire est fait pour y répondre le plus rapidement possible. Dans un souci d'information et sans préjudice de la décision finale, nous tenions toutefois à vous communiquer l'estimation réalisée du montant

de la prime demandée. Ce montant vous est donc communiqué à titre strictement indicatif, sous réserve expresse de la disponibilité budgétaire ».

Il s'agit d'une somme totale de plus de 500.000 € pour l'ensemble des immeubles concernés.

De plus, tout est à l'arrêt pour 2025, avec comme conséquence pour RENOVASSISTANCE que certains chantiers n'auront pas bénéficié de primes, lesquelles — rappelons-le — représentaient environ 20 % du coût de nos rénovations.

La commune de Saint Gilles accorde des compléments de loyer pour les propriétaires de biens situés dans cette commune et qui confient leur logement en gestion AIS par un contrat conclu ou renouvelé après le 1 janvier 2018. Nous avons donc obtenu ce complément de loyer renouvelable de façon automatique, chaque année pour l'immeuble situé rue de Hollande.

### ...et pour l'habitat bruxellois en général

#### 570 jours sans gouvernement !

RENOVASSISTANCE et la Fondation ont collaboré intensément avec les AIS et d'autres acteurs du logement et de la rénovation à Bruxelles pour rappeler à la Région la nécessité de soutenir le développement de logements à vocation sociale par les AIS et la rénovation d'immeubles à but social. C'est principalement via SoHoNet (Social Housing Network) que ce lobbying s'exerce. RENOVASSISTANCE y est toujours représentée par Denis Grimberghs qui y est administrateur. Au sein de SoHoNet, les contacts avec les responsables politiques et les administrations ont été poursuivis afin de demander que les primes soient à nouveau rendues accessibles pour les rénovations réalisées par des opérateurs sociaux mettant les logements à disposition des AIS pour une très longue période. Le comble est que la



part du budget affecté à ce type de prime ne représente qu'une part très réduite du budget de RENOLUTION (147 dossiers sur 12 905 en 2024). Ce n'est donc pas à cause d'opérations comme celles de RENOVASSISTANCE que le vase a débordé !

### **Un soutien indispensable aux rénovations à vocation sociale**

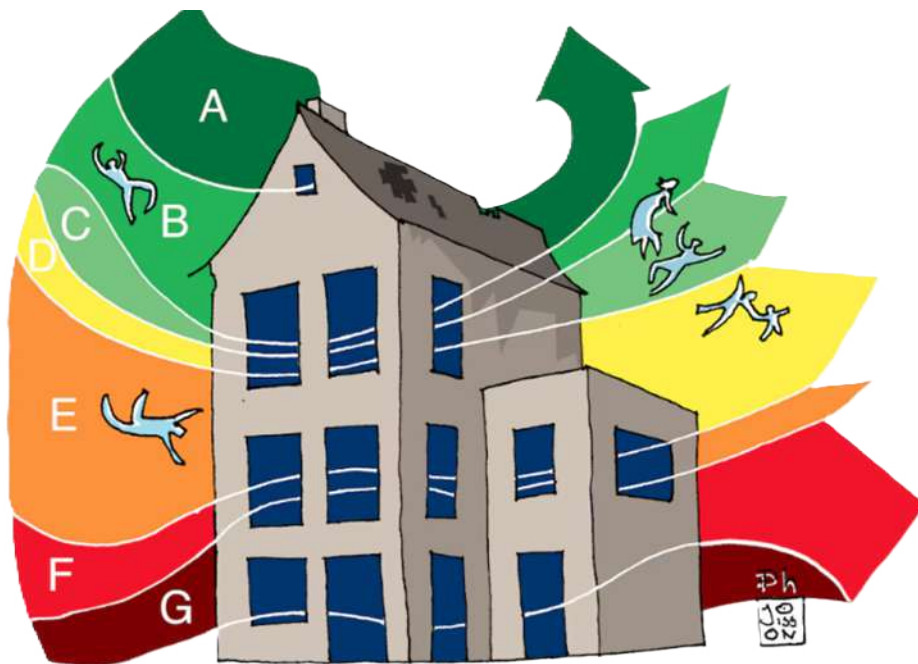
SoHoNeT a organisé en juin un séminaire qui s'insère dans les travaux du Social Réno Deal et a pour but d'identifier les obstacles financiers à la rénovation des logements et d'échanger au sujet de solutions alternatives de financement. Deux administrateurs de RA y ont participé.

La plateforme a relancé les mandataires publics bruxellois sur la question des primes RENOLUTION pour l'année 2025 : elle demande la mise en place immédiate d'un cadre de concertation associant les acteurs de terrain et les décideurs po-

litiques afin de garantir un soutien structurel aux opérations de rénovation à vocation sociale. Le bâti bruxellois, ancien et énergivore, nécessite en effet des investissements lourds, souvent incompatibles avec la valeur marchande des biens après rénovation sans l'octroi de telles primes.

Les membres du GT Social Réno du Réseau Habitat ont écrit une carte blanche publiée par [La Libre Belgique](#), le 31 juillet 2025, sur le problème de la vétusté des logements bruxellois, des exigences de PEB et du prix des loyers.

Elle est reprise dans son intégralité dans les annexes du présent rapport.



# Le prix RENO-HOPE

APPELS À PROJETS

## PRIX HOUSING RENO-HOPE

JUSTICE SOCIALE ET PAUVRETÉ

CLIMAT, ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITÉ

Valoriser des organisations qui créent des logements supplémentaires pour les personnes en situation de précarité par le biais de la rénovation

Il n'est plus possible de soumettre des dossiers de candidature pour cet appel à projets



Notre association figure parmi les lauréats retenus par la Fondation Roi Baudouin pour le prix Housing RENO HOPE. Ce prix a pour objectif de rendre les acteurs associatifs du logement plus professionnels pour l'ensemble de leur gestion, mais aussi de les encourager à prendre sérieusement en considération la transition énergétique. Le but serait d'arriver à construire des logements presque passifs.

### **Comment avons-nous mis en œuvre cette promesse de professionnalisme accru et de prise en compte de la transition énergétique ?**

En matière énergétique, nous ne partions pas de nulle part, car pour toute nouvelle construction nous nous efforçons d'atteindre une Performance Énergétique du Bâtiment (PEB) au minimum égale à « C ». C'est déjà le cas pour 90% de nos nouvelles initiatives. De plus au-delà du travail d'isolation complète de nos immeubles, nous allons mettre l'accent dès cette année sur de nouveaux matériaux biosourcés ou au moins plus durables, et ce, systématiquement.

Quatre axes ont été retenus pour améliorer le professionnalisme de notre association avec pour objectif de la rendre plus attractive pour nos bénévoles, nos soutiens financiers et plus largement le grand public.

1. En matière de communication nous voulons accroître notre notoriété car celle-ci se limite au cercle de nos amis qui est large, mais qui devrait l'être plus.
2. En matière d'organisation générale, nous allons adopter un nouvel outil comptable et de gestion. Celui-ci sera plus confortable pour l'équipe qui assure la gestion quotidienne de l'association. Il apportera aussi une nouvelle organisation documentaire et une approche plus approfondie de notre dette.
3. En matière financière, nous allons développer des outils d'analyse plus pointus qui nous permettront d'accepter plus de risque dans le cadre de nos projets de rénovation alors que les apports publics disparaissent.
4. En matière de gouvernance, nous avons redéfini les rôles de chacun et réaménagé notre organigramme pour assurer une parfaite fluidité de la gestion, et renforcer la pérennité de notre association. Cela nous permettra d'accueillir plus confortablement les nouveaux volontaires qui souhaitent nous accompagner.



# Prospections

Notre ASBL est régulièrement sollicitée pour examiner la possibilité de procéder à la rénovation d'immeubles sur base de notre modèle de « tiers investisseur social ». Cependant, dans de nombreux cas, nous ne parvenons pas à « boucler » l'opération faute de visibilité sur les primes et compte tenu de l'évolution des coûts des travaux. Souvent nous devons demander une participation aux propriétaires pour rester dans des délais de maximum 30 ans pour un bail de rénovation.

Année	Immeubles visités	Baux conclus <sup>1</sup>	% de réussite
2025	3	1	33
2024	7	1	15
2023	10	3	30
2022	3	1	0
2021	5	0	0
2020	5	1	20
2019	4	2	50
2018	7	5	71
2017	6	1	17
2016	6	2	33
2015	10	5	50
2014	12	3	25
TOTAL 10 ans	68	22	32%

En 2025, nous avons été régulièrement sollicités par des associations qui cherchent des logements pour des publics spécifiques : personnes réfugiés ou ex-Mineur non accompagné (Mentor L'escal, Maison Babel, Convivial), personnes âgées cherchant à réaliser un habitat groupé pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer (Vice Versa), projet porté par des parents d'enfants souffrant de handicap psychique...

Nous avons aussi été amenés à plusieurs reprises à présenter notre modèle de fonctionnement notamment lors d'une rencontre avec SOHAB au sujet d'un projet de quartier durable

Petite Suisse à Ixelles, intitulé « Petite Suisse Grande rénovation, solidaire et énergétique », et qui a pour but de sensibiliser et accompagner les propriétaires à l'entretien, la mise en conformité et la rénovation énergétique de leur bien. « Il a aussi pour but d'inciter les propriétaires à socialiser une partie ou la totalité de leur bien avec l'Agence Immobilière Sociale (AIS) Logement Pour Tous (LPT) afin de créer du logement accessible dans ce périmètre qui l'est de moins en moins ». La contrepartie sera l'offre d'études architecturales, techniques (optimisation PEB) et l'assistance à la maîtrise d'ouvrage jusqu'à la fin du chantier, si c'est nécessaire.

<sup>1</sup> Plusieurs contacts n'entraînent pas nécessairement une visite des biens à la suite des explications données de notre modèle et des attentes des propriétaires



Nous continuons aussi à être sollicités par des opérateurs publics (Communes et CPAS) qui ont du mal à investir pour la rénovation de leur patrimoine. Il faut rappeler que les opérateurs immobiliers publics de logement ne peuvent diminuer le nombre de m<sup>2</sup> de logement dont ils sont propriétaires au regard du code du logement ; le recours au bail de rénovation accordé à un tiers pour maintenir cette affectation de logement à but social permet de respecter cette obligation. Ainsi nous avons appris que la Régie de la Ville de Bruxelles cherchait une collaboration pour trois immeubles à rénover mais in fine, celle-ci va vendre ces biens. Nous sommes aussi en contact avec la Commune d'Anderlecht et plusieurs visites doivent être organisées au début 2026.

## Des projets possibles

### Rue de l'Ourthe.

Nous avons aussi été sollicités par la Fabrique d'Eglise St Remy pour un immeuble à Molenbeek. Une expertise était encore en cours fin de l'année pour voir à quelles conditions une emphytéose pourrait être donnée à un opérateur permettant de rénover l'immeuble en confiant ensuite les logements à une AIS.



### Rue du Progrès

Infrabel a renoncé à la réalisation d'un chantier qui aurait démolit tout un pan de la rue du Progrès (19 adresses distinctes : 7 maisons unifamiliales, 8 maisons divisées en appartements, 4 immeubles à appartements). La Région cherche à trouver une solution pour assurer un devenir à

## Des projets abandonnés

Nous avons été contactés par deux propriétaires qui souhaitaient nous confier leur immeuble mais après visite de ces biens et nos propositions financières, ces opérations n'ont pas pu se concrétiser. Dans les deux cas, l'équation a été rendue difficile par l'absence des primes qui aurait contraint les propriétaires à une participation financière très élevée alors qu'ils ne percevraient aucun loyer pendant une longue période.

ces immeubles dans le cadre d'une opération de rénovation qui pourrait être coordonnée. SoHo-Net poursuit les contacts pour voir si une opportunité se dégage pour installer du logement à vocation sociale dans des bâtiments rénovés sur le site de la rue du Progrès. La question du prix de vente de ces immeubles est centrale. Pour assurer une rénovation groupée, il y a lieu de voir quels groupes d'immeubles pourraient être acquis par un même propriétaire ou dans le cadre d'une offre collective.

### Rue de Suède 41

Le CPAS de Saint Gilles nous a contacté en décembre pour examiner la situation d'un bien qui demande une rénovation complète. Un appel à projet pourrait être lancé sous la même forme que celui du CPAS de Schaerbeek pour les immeubles de l'avenue Latinis. Il s'agit d'un immeuble à front de rue et d'un très grand bâtiment arrière qui ont été achetés par le CPAS de St Gilles à un investisseur. Celui-ci avait obtenu un permis d'urbanisme (PU) en 2021 et avait déjà commencé des travaux de démolition. Ce projet permettrait de réaliser 10 logements et un espace collectif sur base d'un programme qui nécessitera un nouveau permis en améliorant le ratio des m<sup>2</sup> Net/Brut.

# Comptes annuels

(Les tableaux peuvent être consultés dans les annexes)

## Bilan

+ 916 845,85€<sup>1</sup>

Le total du bilan s'élève à 13 996 095,11€

### Les faits marquants

- **Sortie du bilan des immeubles de Victoire, de Verhaegen ainsi que de De Meersman.**
- **Ralentissement des travaux de rénovation**
- **Débloccage de plusieurs dossiers de Primes RENOLUTION**
- **Un résultat d'exploitation significatif**

<sup>1</sup> Les montants précédés d'un + ou d'un - = différence par rapport à 2024

## L'ACTIF

### Les immobilisations

#### Immobilisations terrains et constructions (compte 260)

-633 138,85€

Les usufruits détenus par renovassistance sur 4 immeubles de la fondation ont pris fin en 2024.

L'immobilisation dans les rénovations atteint 11 105 106 €. Le montant brut cumulé des travaux est ramené à 20 329 577,24€ soit un recul de 1 308 105€.

Cette évolution est la résultante de la sortie d'un certain nombre d'immeubles du parc immobilier de renovassistance pour un montant de -1 556 708,57 et des travaux de l'année qui s'élevaient à + 248 603€.

Le montant des amortissements cumulés (qui est ramené à 9 224 470,81) est réduit des amortissements des immeubles sortis et augmenté de la tranche annuelle des amortissements en cours.

#### Immobilisations financières (comptes 280)

-1 119 €

Elles s'élèvent à 2 501,00€. La diminution de valeur provient entre autres de la réduction de va-

leur des parts new be qui passent de 1 120€ à 1€.

### Les actifs circulants : comptes 29 à 55

+1 551 103,7€

Ces importantes liquidités résultent de l'absence de chantier de première rénovation en 2025 et permettront de financer les travaux engagés. Ils s'élèvent à 2 888 487,68€

- Créances à plus d'un an : 140 630€ en diminution de 13 760€ liée à la réduction des « participations propriétaires » selon le plan convenu avec eux.
  - Créances à un an au + : 902 038,03€ en augmentation de 804 624,07€. Ce montant provient principalement de trois sources :
    - Créance de 236 316,25€ sur FPRA pour les travaux de 2° rénovation de l'immeuble situé chaussée de Wavre
    - Subsidés RENOLUTION : 550 115,66€ (débloccage des dossiers Haecht 406, Eeckhoud, Brand Whitlock et Prévoyance)
    - Don Fondation NIF : 100 000€
  - Placement de Trésorerie : 1 083 422,62 € (soit + 537 377,71€.)
  - Disponible : 755 038,22€ (soit + 215 503,11€)
- les liquidités disponibles seront mobilisées pour



financer les travaux de la rue Odon qui s'élèvent à 1.200.000 € ainsi que ceux qui seront entamés dans le courant du premier semestre 2026 pour les immeubles situés chaussée de Haecht, 1265 et avenue général médecin Derache.

En outre ces liquidités permettent de sécuriser le remboursement des dettes à court terme, échéant en 2026 qui sont en nette augmentation (cf. infra).

- Compte de régularisation : 7 358,81€.

## LE PASSIF

+642 646,05€

### Les fonds propres : comptes 10/15

Le montant de 6 057 588,42 € se répartit comme suit :

- Fonds associatif : 230 764,37€ comme en 2024
- Fonds affecté aux grosses réparations : +27 560,55€ : la réserve a été ajustée selon les clés définies par les règles d'évaluation présentes sur le site de RENOVASSISTANCE.
- Résultat : +144 293,88€ : les commentaires sur le compte de résultat sont détaillés plus loin
- Subsidés et primes en capital : 4 076 901,67€ soit + 470 791€ qui résultent des subsidés et primes pour les immeubles situés chaussée de Haecht, rue Eekhoud 48, rue d'Anethan 42-44, boulevard Brand Whitlock, 105 et rue Odon : +741 264,67€ dont sont défalqués les amortissements des subsidés soit 270 473,57€.

### Les dettes : comptes 17 à 48

+ 274 200,32€

Elles s'élèvent à 7 938 506,69€ et se répartissent comme suit

- Dettes à + 1an : 4 738 670,81€ en diminution de 362 240€. Il s'agit uniquement des prêts de particuliers
  - Si le volume total des prêts est en augmentation de 84 500€, la partie échéant dans l'année est elle aussi en nette augmentation (cf. infra).
  - Les provisions pour intérêts et précompte mobilier sont en augmentation de 16 198,61€
- Dettes à -1 an. : 2 257 690,11€ en augmentation de 617 382,07€
  - Prêts particuliers : 1 880 827,96€ (+ 462 938,83€)
  - Intérêts à payer : 331 312,59€ (+ 104 536,85€)
  - Dette envers FPRA : 45 312,01€ (primes reçues pour Prévoyance)



## Les ratios

### Tableau

	2021	2022	2023	2024	2025
FR	-121 154	-673 965	-2 596 175	-539 202,42	389 220,75
BFR	-2 128 705	-2 035 469	-3 144 472	-1 624 782,43	-1 449 240,09
TN	2 249 859	1 361 504	548 296	1 085 580,01	1 838 460,84
Solvabilité	0,41	0,36	0,41	0,41	0,43
Liquidité	0,96	0,79	0,21	0,72	1,17

### Analyse du tableau :

- FR : Fonds de roulement = Passif Long Terme – Actif Long Terme. Pour la première fois, le fonds de roulement est positif. Cela donne à la structure du bilan plus de « robustesse ».
- BFR : Besoin en fonds de roulement = Créances Court Terme – Dettes Court Terme. L'augmentation des créances découlant notamment du déblocage des dossiers de prime permet une diminution du besoin en fonds de roulement.
- TN : Trésorerie Nette = FR – BFR, en très nette progression.
- Solvabilité : part des ressources externes dans le total des ressources = % dettes / total passif. Une augmentation des fonds propres grâce notamment au résultat cumulé et aux subsides rend l'association moins dépendante de ressources externes.
- Liquidité : mesure la capacité de l'association à faire face à ses engagements à court terme à l'égard des tiers. Pour la première fois le ratio de liquidité est supérieur à 1.



# Comptes de résultats

## Les faits marquants

- La perception des loyers sur une année complète pour les deux derniers immeubles rénovés a compensé la baisse de revenus liée à la restitution de logements, dont certains à la Fondation
- La revalorisation des loyers intervenue mi 2024 joue pleinement en 2025
- Le déblocage des dossiers de primes permet de soulager l'exploitation par leur reprise progressive
- L'octroi d'un subside par la FRB (RENO-HOPE) a permis d'engager diverses actions de renforcement de l'organisation, du fonctionnement et de l'image de l'association.

Sur le résultat de l'exercice de 171 854,43€, 27 560,55€ ont été prélevés pour alimenter le fonds affecté pour grosses réparations en application des règles d'évaluation.

## Les charges

### Les charges liées à notre mission

1 301 213,68€ en augmentation de 146 582,63€ soit 12,69%

- Services et bien divers : 407 052,98€ : forte augmentation de 109 814,21€ soit + 36,9%.
  - Augmentation des frais d'entretien des immeubles.
  - Logiciel informatique Odoo. Cette dépense est couverte par le subside RENO-HOPE.
  - Consultants : projet informatique, accompagnement stratégique et communication. Ces dépenses sont couvertes par le subside RENO-HOPE.
- Les amortissements : 881 742,41€ en augmentation de 34 154,25€ soit +4%. Cette augmentation est liée au fait que pour deux immeubles, boulevard Brand Whitlock et avenue De Mot, la location en AIS a couvert toute l'année pour la première fois, l'amortissement de la rénovation débutant au moment de la mise en location du bien.

## Les charges financières

153 971,59€ en augmentation de 24 289,53€ soit 18,7 % En corrélation avec l'augmentation du volume des prêts.

## Les produits

### Les produits non financiers

1 613 955,77 en augmentation de 180 532,72€ soit +12,59%.

- Chiffre d'affaires: 1 227 957,98€ en augmentation de 72 542,89€ soit + 6%. La revalorisation des loyers (phase 1) a porté sur l'ensemble de l'année. Avec l'indexation de ceux-ci, ce facteur a permis de maintenir une croissance de ce poste malgré une stagnation du nombre de logements.
- Dons legs et subsides : 363 561,91€ en augmentation de 92 853€ soit +34 % grâce à plusieurs facteurs :
  - Subvention RENO-HOPE: 60 000 €
  - Grâce au déblocage de plusieurs dossiers de primes RENOLUTION, les amortissements des primes connaissent une augmentation importante : + 44 467,78€ soit +19,7%.



## Les produits financiers

13 204,32€ en augmentation de 11 671,32€ grâce à une trésorerie plus abondante et une gestion plus dynamique.

## Bénéfice de l'exercice

- 171 854,43€ en augmentation de 21 332,85 €
- Affectation au fonds affectés : -27 580,55€
- Résultat final : 144 293,88€.

## Balance des flux de liquidités

	2021	2022	2023	2024	2025
Travaux	944 447	2 319 074	2 101 491	937 227	248 603,56
Cash-flow	417 281	507 479	684 874	772 103,95	780 112,48
Subsides	266 123	85 648	623 869	400 331	741 264,67
Prêts	304 211	635 989	(346 594)	78 000	84 771,77
Solde	43 168	(1 089 958)	(1 139 341)	313 207,95	1 357 545,36

Le ralentissement des travaux et le déblocage des primes engendrent une augmentation du solde positif des flux de liquidités. Cette augmentation qui paraît spectaculaire nous permettra d'assurer les quatre chantiers qui démarrent, avec sérénité malgré l'incertitude concernant les primes de la Région.





# Questions institutionnelles

## Le conseil d'administration de RENOVASSISTANCE

Nous avons accepté, avec beaucoup de regrets, la démission d'Isabelle Seghin, une de nos chargés de projet. Ce fut la première à se lancer avec succès dans la mission compliquée qui consistait à rédiger les dossiers pour les demandes de primes RENOLUTION. Nous regretterons sa conscience professionnelle et sa gentillesse. Pierre Thomas a courageusement accepté de reprendre ses chantiers en cours. Yen Nguyen souhaite aussi quitter le conseil d'administration mais heureusement pour notre association, elle continuera à superviser la comptabilité en collaboration avec Etienne Chevalier que nous sommes heureux d'accueillir au sein de notre conseil après l'approbation de l'assemblée générale.

### Le conseil d'administration actuel est donc composé de

- Michel Billiet,
- Etienne Chevalier, trésorier
- Philippe Cuyllits, président,
- Philippe Dedobbeleer,
- Philippe Etienne,
- Denis Grimberghs, vice-président
- François Ladrière,
- Françoise Louveaux, administratrice déléguée
- Pierre Thomas.

### Les bénévoles

Notre association ne pourrait pas fonctionner sans le travail de terrain de plusieurs bénévoles. Amina Bahri et Pierre Joosten nous aident dans la tenue de notre comptabilité journalière. Charles Bokor et Amandine Dedobbeleer participent au groupe communication.

Et nous pouvons toujours compter, en cas de be-

soin, sur l'aide appréciable de Bernard Cassiers et de Pierre Dupuis, tous deux anciens administrateurs.

### Les membres de l'assemblée générale (AG)

L'assemblée générale est actuellement composée de 52 membres.

### Le commissaire aux comptes

La S.C.R.L. FCG, rue de Jausse 49 à 5100 Naninne représentée par Olivier Ronsmans, a été désignée en tant que commissaire aux comptes par l'Assemblée Générale de 2024 pour 3 ans et son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027.

### Représentation au conseil de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

François Ladrière, Gabrielle Lefèvre et Denis Grimberghs représentent RENOVASSISTANCE au conseil d'administration de la Fondation.

### Représentation au conseil de Logement pour Tous

François Ladrière et Isabelle Seghin représentent RENOVASSISTANCE au conseil d'administration de Logement pour Tous.



SISTANCE et de sa fondation reste unique à Bruxelles.

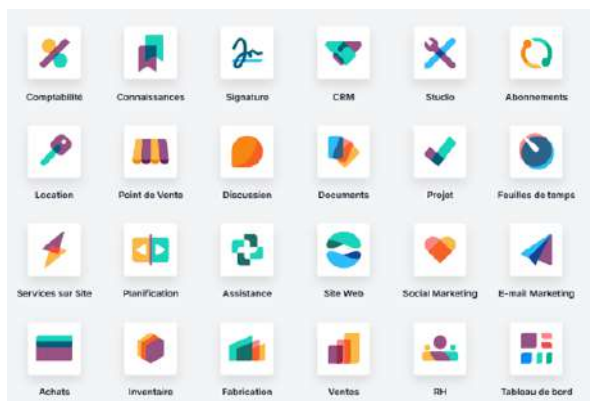
Suite à cette mise au vert, deux grands chantiers ont démarré, en plus de multiples autres tâches à réaliser :

L'intégration progressive de notre activité dans un Progiciel de Gestion Intégré afin de centraliser et d'automatiser au maximum nos processus métiers clés. Cette intégration nous offrira plus facilement une vision globale et unifiée des opérations et nous facilitera la prise de décision stratégique tout en améliorant notre efficacité et en diminuant le risque d'erreur.

La refonte en profondeur de notre charte, notre répartition des tâches et nos procédures.

Ces deux chantiers faciliteront grandement l'intégration de nouveaux administrateurs et la vie de ceux qui le sont déjà.

### L'intégration dans un progiciel



Après avoir pris le temps de la réflexion et aidés par des professionnels, RENOVASSISTANCE et la Fondation ont opté pour le progiciel ODOO et choisi la maison mère pour réaliser l'intégration de toutes nos activités dans un seul programme. Des ateliers consacrés à chacun des domaines qui concernent les deux associations ont été menés : la gestion des immeubles, la comptabilité, la gestion des prêts, la documentation, les relations extérieures. Ces ateliers permettront à l'intégrateur d'adapter le système Odoo à nos besoins. La phase de changement proprement dite a com-

mencé en décembre par la comptabilité et s'accompagne de la formation nécessaire. Les administrateurs concernés travaillent assidument et s'initient à ce progiciel, de toutes les façons, pour rendre ce changement fluide et efficace le plus rapidement possible.

### Une nouvelle charte, de nouveaux tableaux de répartition des tâches et rôles, des procédures détaillées

La nouvelle charte a été simplifiée en renvoyant à des procédures détaillées pour chaque tâche

Les rôles et tâches ont été développés et mieux définis. Le processus sera finalisé et validé par les deux CA au début de l'année 2026.

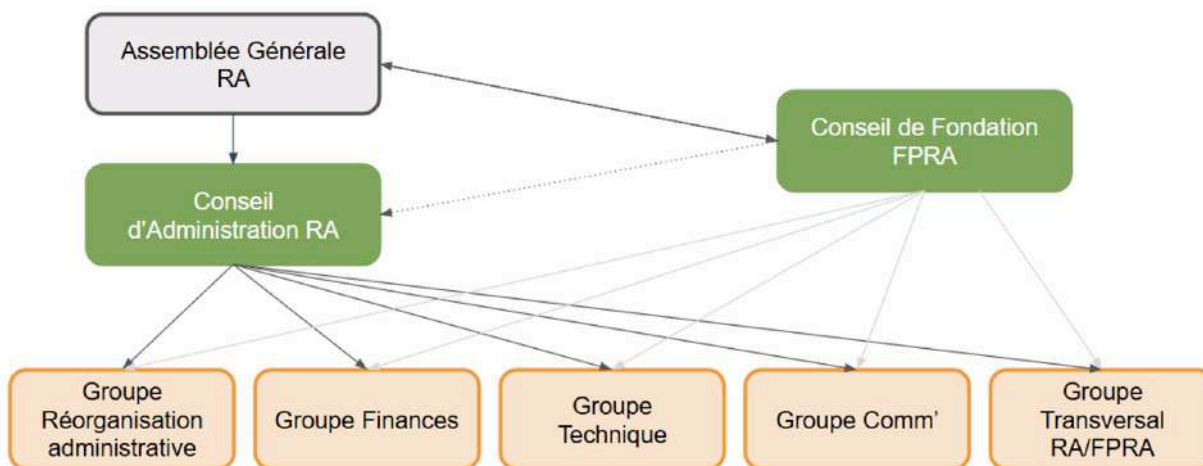
### Les groupes de travail

Les groupes de travail ont continué leurs travaux tout au long de l'année. Certains groupes ont des membres provenant des deux associations

#### Le groupe de travail finances

Ce groupe a réfléchi sur les points suivants

- Les fins de bail avec le propriétaire devraient être anticipées plus tôt et mieux afin de remettre au propriétaire un immeuble en bon état en étroite collaboration avec LpT.
- De nouveaux engagements de rénovation ne peuvent être pris que si un financement tiers, certain et pérenne, permet de garantir la viabilité financière de l'opération dans une durée de bail raisonnable, compte tenu de l'absence actuelle de primes RENOLUTION. RENOVASSISTANCE sollicite donc des prêts et des dons auprès d'institutions privées.
- Des mesures devraient être prises pour accélérer les demandes de permis et les mises en chantier afin de ne plus dépasser 2 ans.
- Une réflexion est aussi en cours sur la manière d'amortir les secondes rénovations car notre association existant depuis près de 40 ans et les baux devenant plus longs, la question se pose pour de plus en plus d'immeubles : quelle durée à partir de quel montant ?



### Le groupe de travail technique

Notre groupe composé de 5 membres, s'est réuni deux fois en 2025. Nos actions et préoccupations restent inchangées.

- Nous avons procédé à une mise à jour de nos aide-mémoires techniques ainsi qu'à l'analyse des coûts et des délais de nos projets réalisés.
- Nous examinons les solutions pour chauffer en non-carboné dans le cadre d'une rénovation.
- Concernant la PEB, la réunification des deux logiciels « travaux » et « certification » rejoint nos souhaits.
- Pour l'amélioration de la ventilation mécanique de nos logements, nous avons testé un système de double-flux décentralisé dans un de nos logements, alternative bienvenue aux « Invisivents » du système C.
- Nous voulons augmenter l'autoconsommation de l'électricité produite par nos panneaux photovoltaïques, notamment par l'installation de chauffe-eaux solaires ou thermodynamiques.
- La circularité dans nos projets reste un objectif en favorisant l'utilisation de matériaux de ré-emploi ou biosourcés, et qui permettent une régulation naturelle de l'hygrométrie.

### Le groupe de travail communication

Nous ne sommes connus que par nos amis !

Et même si cela paraît normal et suffisant, cela ne permet pas d'assurer la pérennité d'une association dans le temps, car dans une ASBL comme la nôtre, nous devons disposer de bénévoles spécialisés en permanence et de financements récurrents.

Ce groupe a ainsi déjà modernisé le folder d'accompagnement de notre appel de fonds, réaménagé le site WEB de l'association, redessiné la newsletter. Il va dans les mois qui viennent redessiner nos affiches de chantiers, lancer un crowd funding, définir une politique de présence active sur certains réseaux sociaux et développer l'usage de la vidéo dans la communication générale de l'association. Mais surtout, il souhaite imprimer un thème de communication qui soit plus explicite que notre nom officiel qui aujourd'hui est assimilé à celui d'une entreprise de construction ou de maîtrise d'ouvrage déléguée. C'est ainsi que notre slogan devient BÂTIR LA DIGNITE, ce qui correspond davantage à ce que nous voulons : offrir un logement à ceux qui n'en ont pas !

# BÂTIR la dignité

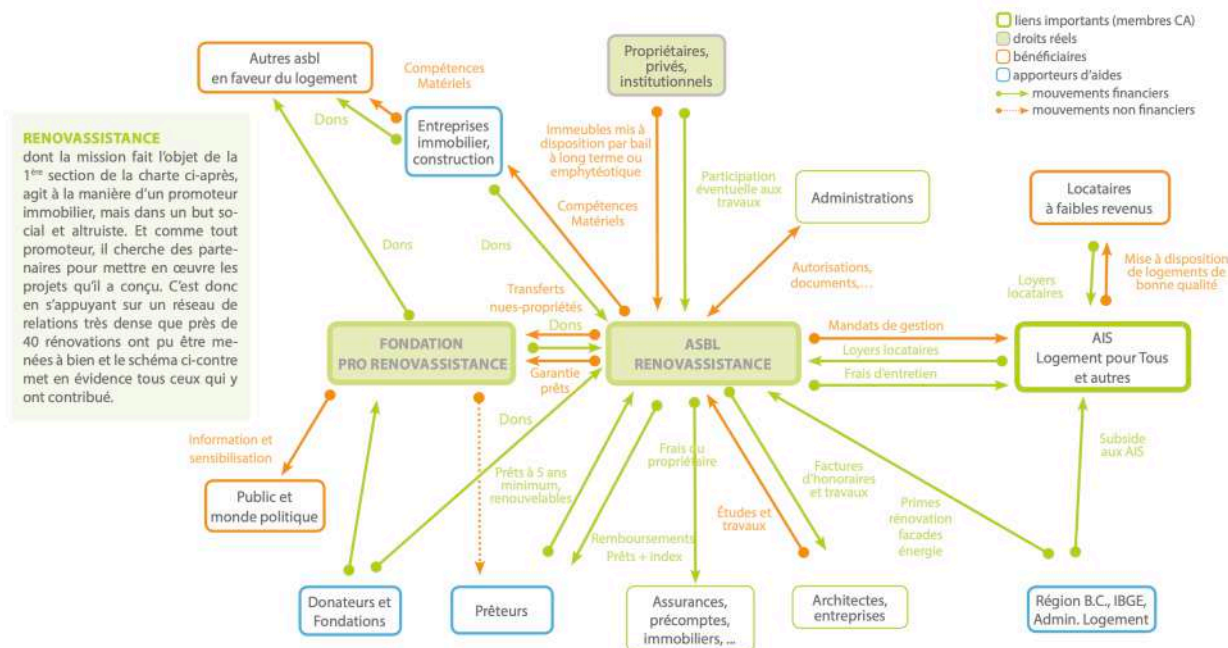
Des logements décents à loyers modérés



# Relations extérieures

Notre année 2025 aura connu deux particularités qui ont eu des conséquences sur les relations extérieures. Une année sans inauguration publique, donc moins de répercussion vers les médias. Et puis une année sans gouvernement mais malgré tout, les relations continuent...

## RENOVASSISTANCE et son environnement



### Avec « Logement pour Tous »

Nous continuons notre étroite collaboration avec cette Agence Immobilière Sociale (AIS). Lors de nos conseils mensuels, nous passons en revue les immeubles en gestion. Ces réunions techniques permettent de faire le point sur l'état des immeubles qui sont gérés par l'AIS et de décider et d'organiser les interventions pour maintenir les logements en bon état locatif.

### Avec des institutions et fonds soutenant la création de logements

#### Donorinfo

Nous sommes présents sur le site de Donorinfo et leur communiquons chaque année nos comptes. Cette Fondation aide les donateurs à comprendre ce que les organisations font de leurs

dons et garantit la transparence et la probité des associations qu'elle héberge.



#### Le Fonds Generet

RENOVASSISTANCE ET LPT ont participé au troisième atelier organisé dans le cadre du Fonds Generet le **mardi 25 mars** à la Fondation Roi-Baudouin. La thématique de l'atelier était : Quel est le degré de collectivité adapté à un projet d'habitat collectif où les personnes âgées ont leur place ? Quelle intention ? Quelles méthodes ?

Le fonds Generet finance l'accompagnement de l'habitat groupé pour personnes âgées que nous avons créé avec leur soutien Boulevard Brand Whitlock, ce qui permet à l'association Habitat et Participation de réunir régulièrement les habitants pour organiser la vie en commun.

## La Fondation NIF

La Fondation NIF soutient notre action depuis de nombreuses années en nous accordant des subides. Après l'immeuble situé boulevard Brand Whitlock, nous avons obtenu un subside de cent mille euros pour la rénovation des trois maisons situées rue Odon.

## Avec d'autres associations actives dans notre domaine

### SoHoNet

L'un de nos administrateurs est administrateur à SoHoNet qui regroupe plus de 70 organisations du secteur public et privé et de l'associatif. Comme nous l'avons mentionné plus haut, cette association a entrepris de nombreuses démarches auprès des autorités compétentes et des médias pour rappeler la nécessité de soutenir le développement de logement à vocation sociale via les AIS et la rénovation d'immeubles à but social

### BADALA

Il s'agit d'une initiative visant à créer un nouveau syndicat des bailleurs solidaires. Badala veut fédérer, visibiliser et mobiliser les bailleur-e-s qui assument leur responsabilité sociétale, sont soucieux du droit au logement pour tous et toutes et voient plus loin que leur strict intérêt financier, Badala a vocation à devenir un autre syndicat des propriétaires, une alternative au SNPC (Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires). Les CA RA et FPRA ont marqué leur accord de principe d'y adhérer.



### L'AOP de Rochefort

Cette AOP aimerait recevoir des conseils et éventuellement de l'aide de RENOVASSISTANCE concernant un projet potentiel près de Marche en Famenne. Le CA a confirmé qu'il souhaitait concentrer son action sur le territoire de la Ré-

gion bruxelloise. Un de nos administrateurs va cependant expliquer notre mode de fonctionnement et mettre les responsables de l'AOP en relation avec Fair Ground Wallonie.

## Un accueil pour personnes âgées

Comme nous l'avons dit plus haut, nous sommes régulièrement sollicités par des porteurs de projets. Ainsi, une association française développe un projet à Bruxelles et s'attelle à créer des colocations pour seniors en perte d'autonomie physique et cognitive. Le concept est de proposer un cadre chaleureux et bienveillant, axé sur le maintien d'autonomie de la personne et sur le lien social. Elle nous contacte car elle est à la recherche de biens immobiliers de 6 à 8 chambres, pouvant accueillir les prochaines colocations. Ces biens doivent comprendre également un ascenseur et un espace extérieur. Encore une occasion d'expliquer notre modèle et d'insister sur la collaboration nécessaire avec les AIS.



Dans le même ordre d'idée, le CPAS de la ville de Bruges nous a envoyé un appel d'offre pour la rénovation de bâtiments à finalité sociale. Nous avons été obligés de décliner l'offre car elle était hors de notre secteur d'activité et la dispersion nuirait à notre efficacité

### L'AIS Hector Denis

Nous avons un bien à Evere qui est géré par L'AIS HECTOR DENIS. Celle-ci souhaite nous rencontrer afin d'analyser d'autres possibilités d'obtention de logement via notre intermédiaire. Ils sont à la recherche de logements qualitatifs qui permettraient d'accueillir des bénéficiaires affectés de problématiques spécifiques telles que sans abris, assuétude, problème psychologique, traite d'êtres humains, ...



# Rapport de la Fondation Pro Renovassistance

## La Fondation gère ses biens ...

Plein propriétaire suite à la fin de l'usufruit concédé à RENOVASSISTANCE de quatre immeubles, la Fondation les gère en collaboration avec l'ASBL RENOVASSISTANCE. Elle estime leur valeur, évalue les réparations, entretiens et isolations nécessaires après quelques années de location. Leur mise en location est confiée à Logement Pour Tous.

En 2025, des travaux importants ont permis de donner à l'immeuble de la chaussée de Wavre une nouvelle jeunesse.

## Chaussée de Wavre

RENOVASSISTANCE avait rénové cette maison de 7 chambres en 1999.

Après 25 ans d'occupation, il est apparu nécessaire d'entreprendre une 2ème rénovation en vue d'une nouvelle mise en location.

Ce faisant, nous avons opté pour 2 changements importants : le déplacement de la cuisine de l'arrière vers l'avant, avec subséquemment un agrandissement du séjour-salle à manger, et la suppression d'une chambre au profit d'une salle



de bain supplémentaire, ce qui équipe chaque étage d'une salle de bain ou d'une douche.

Par ailleurs, la toiture et son isolation ont été refaites, une ventilation type C+ installée et la chaufferie renouvelée, l'ensemble des travaux faisant passer l'indice PEB de D à C.

Entamés fin janvier 2025, les travaux, conduits sous la supervision efficace de Pierre Thomas, ont été réceptionnés le 19 juin pour une remise en location le 1er juillet. Le coût total du projet s'est élevé à près de 270.000 euros (travaux, honoraires et taxes inclus).

## Rue de la Carrière

La FPRA a bénéficié, il y a déjà plusieurs années du don d'un appartement de deux chambres rue de la Carrière à Koekelberg dont la propriétaire a gardé l'usufruit. Elle a quitté son appartement en septembre et la Fondation en a confié la gestion à l'ASBL LPT. Avant sa mise en location, quelques

travaux de rafraîchissement ont été réalisés sous la surveillance de notre administrateur Pierre Atquet. Le terrain Serkeyn a été transféré à la Fondation Fairground Belgium selon le plan de l'opération de portage prévu.

## ...renouvelle et élargit sa communication

### Projet « Tupperware »

Rien de tel que d'organiser de petites réunions d'amis des amis afin de faire connaître RA et la FPRA, susciter l'aide de bénévoles, des prêts et des dons. Pierre Smets élabore des fiches de documentation et un power point à projeter aux groupes. L'appellation Tupperware est provisoire.



### Philanthropie

La Fédération des fondations philanthropiques met à disposition de ses membres, dont la FPRA, un « Compas des Fondations philanthropiques », sorte de guide de management. Une aide importante pour des organismes qui ne sont pas toujours gérés par des managers professionnels.

### Anniversaire des 40 ans de RA en 2028.

S'y prenant bien à temps, des membres de la FPRA et de RA échafaudent des projets et prospectent le secteur culturel.

### Le Groupe Communication

Ce groupe est commun à FPRA et RA, il travaille d'arrache-pied pour élaborer avec les étudiants de l'IHECS une stratégie de rénovation de notre image de marque sur le site internet et sur les réseaux sociaux, et d'appel aux bénévoles. Des vidéos sont réalisées afin d'être placées sur le site et diffusées sur Facebook et LinkedIn.

## et travaille avec des partenaires

### Sohonet et Fair Ground (FGB)

Deux associations en pleine forme, actives, dynamiques, jeunes et qui communiquent bien. Mêmes problèmes que nous à savoir l'imprécision de la politique bruxelloise. Accentuer le plaidoyer politique, ensemble ? Ou même envisager des opérations immobilières ensemble ?



### Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat RBDH

Les très nombreuses associations qui y sont regroupées sont frappées de plein fouet par le manque de gouvernance bruxelloise. La crise du logement est plus grave que jamais.



## Sa gouvernance

Le conseil d'administration (CA) s'est réuni à cinq reprises en 2025. Les administrateurs ont aussi participé à la mise au vert avec le CA de RA.

Le CA actuel est composé de :

- François Ladrière, président  
 Pierre Atquet  
 Brigitte De Wolf – Cambier  
 Denis Grimberghs, délégué à la gestion journalière,  
 Gabrielle Lefèvre, secrétaire  
 Michel Lemaire,  
 Pierre Smets

## Le Fonds des amis de la FPRA

Il s'est réuni en mars sous l'égide de la Fondation Roi Baudouin pour superviser et valider l'affectation des dons de 2024 au projet ODON et entériner celui des dons de 2025 aux travaux de Wavre.

Le comité de gestion du Fonds des amis de FPRA est composé de

- Lionel Billiet  
 Jean-Jo De Jemeppe  
 Astrid Cassiers  
 Anne Lehembre  
 Julie Quintin



# FPRA Comptes et bilan 2025

## Bilan

### Les faits marquants

- Fin du « portage » de Serkeyn : le tréfonds est cédé à FGB
- Réévaluation de Wavre (nouvelle expertise après travaux) et de Brand Whitlock (Prime RENOLUTION)
- Nouvel appartement, rue de la carrière dans le patrimoine de la Fondation
- Frais liés aux travaux non comptabilisés en charge mais bien en déduction de la valeur de l'immeuble).

+ 799.123 €<sup>1</sup>

Valeur totale du bilan : 6 540 475 €

Cette augmentation de la valeur du patrimoine est essentiellement induite par l'augmentation de la valeur des Immobilisations.

### ACTIF

#### Actifs Immobilisés

6 159 515 € en augmentation de 700 159 €

Cette augmentation est principalement liée à l'augmentation des immobilisations corporelles :

- Le terrain Serkeyn a été transféré à la Fondation Fairgrond Belgium selon le plan de l'opération de portage prévu. Il sort du bilan. (- 176 026,17).
- La valeur des immeubles situés Gloires Nationales, Eeckhout, Quatre vents, Itterbeek, Bonaventure et Parvis Notre Dame augmente à concurrence de leur amortissement dans les comptes de RA (écriture-miroir)
- L'immeuble de Brand Whitlock augmente de la valeur des primes reçue par RA (écriture-miroir) (+ 404 598,94)
- Wavre a fait l'objet d'une nouvelle expertise qui fixe sa valeur à 781 000€. Cette valeur est réduite de la valeur des travaux qui ont été engagés pour remettre le bien en état et lui donner une nouvelle vie.

<sup>1</sup> Tous les chiffres -précédés d'un signe = différence par rapport à l'année 2024

(Variation nette + 363 547,11).

- La valeur des immobilisations financières passe de 330 350 € à 329 351 € soit une perte de 999€ liés à la réduction de valeur des parts NEWB.

#### Actifs circulants

Créances à un an au plus : 45 312,01€ (+ 40 312,01€)

- La prime RENOLUTION pour Prévoyance a été perçue par RA et doit revenir à la Fondation.
- La valeur du leg Luyckx a été réduite car on reste sans nouvelle du notaire malgré de nombreux rappels.

Placement de trésorerie: 254 427,99€ (+ 22 816,22)

Disponible : 81 220,49 € (+35 837,06)

### PASSIF

#### Fonds social

inchangé

#### Fonds Propres

6 085 822 €, en augmentation de 574 835 €. Cette différence se répartit comme suit :

- Résultat de l'année : 682 048 €
- Constitution d'un fonds affecté aux gros entretiens par affectation d'une partie du résultat, selon les mêmes règles qu'à RA : 23 501,00€



- Subsidés en capital : -130 714,16
  - Subsidés COCOM/Serkeyn: 176 026,17€ vont à Fairground
  - Prime Prévoyance : +45 312,01

## Dettes

Dettes à plus d'un an : 210 000€ soit -10 000€

- Fonds C.Ramos : 150 000€
- CRSI DELAVA : 60.000€, car la donation de l'immeuble du Parvis Notre Dame s'accompagne d'une charge de 10 000€ par an jusque 2032,

Dettes à un an au plus : 243 842,92€ soit +233 842,92

- Dette fournisseurs : +233 442,92€
- 224 178 € dus à RA pour travaux de Wavre
- 9264,66 € dus à LPT pour travaux à Wavre et à Carrière
- 10.000 € remboursement de la dette à CRSI DELAVA
- 400 € dus à RA

## Ratio

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>FR(val)</b>	393 771,00	347 916,29	341 498,36	271 630,64	136 306,87
<b>BFR (val)</b>	-444 748,00	-376 432,15	15 961,36	-5364,56	-199 341,61
<b>TN (val)</b>	838 519,00	724 348,44	325 537,00	276 995,20	335 648,48
<b>FR (ratio)</b>	1,10	1,08	1,07	1,05	1,02
<b>Liquidité (ratio)</b>	1,60	1,88	85	27,2	1,56
<b>Solvabilité(ratio)</b>	0,84	0,89	0,97	0,96	0,94

FR = fonds de roulement, BFR= Besoin en Fond de roulement, TN = Trésorerie Nette  
 Une structure de bilan robuste, une liquidité abondante, une très bonne solvabilité.



# Résultat

## Les faits marquants

- Quatre immeubles ont intégré le patrimoine de la Fondation en pleine propriété. Perception des loyers et de charges afférentes à ces immeubles sur toute l'année
- Plus-value importante de Brand Withlock et de Wavre qui « booste » le résultat
- La Fondation a bénéficié de dons pour un montant total record
- L'exercice se solde sur un boni important

+173 116,96€

## Les charges

109 156,37€ soit - 451 632,87

Services et biens divers : 27 318,77€ soit + 5 732,22

- Les frais afférents aux immeubles (entretien, assurances, précompte immobilier ont augmenté puisque FPRA en gère maintenant un certain nombre.
- Les frais de représentation élevés en 2024 en raison du gala sont tombés à 0.

Autres charges d'exploitation : 75 838,60€  
soit - 463 355,09.

- Moins-value sur réévaluation : 23 754,60€ alors que cette moins-value atteignait 519 194 € en 2024.
- Subvention à RA pour Odon sous forme de rétrocession des dons du fonds des amis de la Fondation : 51 984€

Autres produits d'exploitations : 652 202,51€  
(+24 864,47)

- Plus-value sur réévaluation immeubles : 493 224,63€
  - 378 413,36 € Brand Withlock (écriture-miroir avec RA : prime de 386 858,73€ - travaux de 8 445,37€.
  - 126 479,35 € Wavre : nouvelle expertise – travaux.
  - -11 688,08 € : Prévoyance
- Reconstitution de pleine propriété : 158 978 € effet miroir des amortissements chez RA

Produits financiers : 5670 €

## Les produits

814 812 € soit + 173 079

Chiffre d'affaires : 54 905,08€ soit + 46 646,64€

- Les loyers des 4 immeubles ont été perçus pour la première fois sur les 12 mois. Wavre a pu être loué en fin d'année après les travaux.

Dons et legs : 102 034€ soit + 101 605

- Un don direct et les dons collectés via le Fonds des amis de la Fondation en 2024 ont permis d'atteindre ce niveau record.

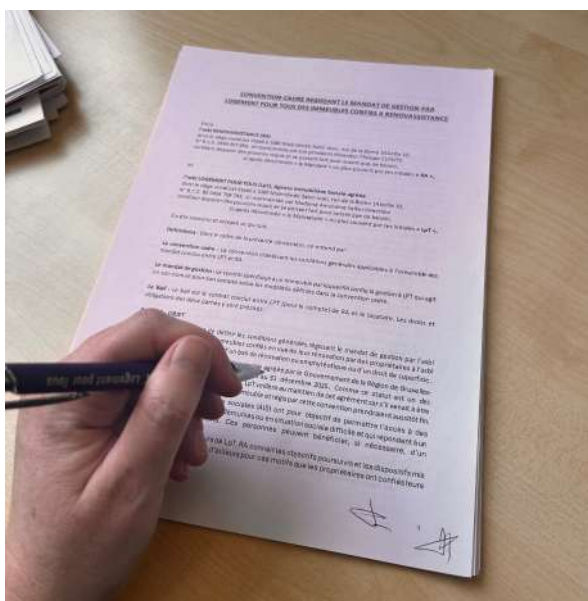


# Annexes

Gestion locative confiée à Logement pour Tous	34
Logements réalisés au 31/12/2025	36
Logements en projets au 31/12/2025	37
Description des immeubles rénovés depuis la constitution de l'ASBL	39
Caractéristiques chiffrées des projets réalisés et en cours	40
Couverture du coût des projets (tout compris) par les primes rénovation et énergie	42
Rapport du commissaire pour RENOVASSISTANCE	43
RENOVASSISTANCE - bilan 2025 : actif	46
RENOVASSISTANCE - bilan 2025 : passif	47
RENOVASSISTANCE - résultat 2025 et budget 2026 : charges	48
RENOVASSISTANCE - résultat 2025 et budget 2026 : produits	49
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2025 : actif	50
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2025 : passif	51
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2025 : charges	52
Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2025 : produits	53
Rapport du commissaire pour la Fondation PRO RENOVASSISTANCE	54

# Gestion locative confiée à Logement pour Tous

**En 2025, Logement pour Tous, RENOVASSISTANCE et la Fondation ont une nouvelle fois consolidé leur partenariat en procédant à la signature d'un contrat-cadre formalisant et harmonisant leurs modalités de collaboration.**



Ce contrat-cadre définit précisément le mandat de gestion de Logement pour Tous pour l'ensemble des immeubles rénovés et gérés par RENOVASSISTANCE et les immeubles de la Fondation.

Les biens concernés sont soit intégrés dans un dispositif de bail de rénovation ou de bail emphytéotique, permettant aux propriétaires de garantir la remise en état de leurs immeubles tout en assurant une affectation durable au logement social ou assimilé, soit propriété de la Fondation.

Dans ce cadre, LPT intervient comme mandataire pour assurer le suivi administratif, technique et financier des biens.

Par cette signature, les trois organisations réaffirment leur volonté commune de professionnaliser davantage leurs pratiques, d'améliorer la qualité du parc immobilier rénové et de renforcer leur impact social au bénéfice des ménages en situation de précarité. Ce partenariat structurant constitue ainsi une étape importante dans la



poursuite de leurs missions respectives, au service d'un logement abordable, durable et accessible à tous.

## Seconde rénovation de biens : chaussée de Wavre

Après une occupation du bien par une famille pendant une période de près de 12 ans, une rénovation importante de la maison était nécessaire. RENOVASSISTANCE et la Fondation PRORENOVASSISTANCE (qui en est propriétaire), ont profité de cette phase pour revoir les plans du bâtiment, notamment en agrandissant la chambre parentale et en supprimant une chambre. Le logement a ainsi perdu une unité de chambre, tout en gagnant en confort et en qualité d'usage.

Une fois les travaux achevés, le bien a pu être remis en location durant l'été 2025. Cette étape s'est toutefois révélée plus complexe qu'anticipé. En pratique, peu de ménages inscrits sur notre liste d'attente recherchaient un logement de cette taille, que ce soit pour des raisons financières ou liées à l'espace. Théoriquement, la maison aurait pu accueillir jusqu'à une dizaine de personnes, mais ce type de configuration correspond à une demande relativement rare. Après plusieurs propositions infructueuses, le logement a finalement trouvé preneur. Il accueille aujourd'hui une famille monoparentale. Madame S. et ses 5 enfants se sont installés en septembre et semblent s'y épanouir.

## Quelques chiffres

Cette année, 16 nouveaux ménages ont emménagé dans des immeubles de Renovassistance, soit 48 personnes. Dans l'ensemble des logements dont la gestion est assurée par LPT, 125 ménages habitent les logements rénovés par Renovassistance soit 407 personnes dont 153 enfants. FPRA de son côté gère actuellement 5 biens immobiliers qui hébergent 8 ménages, soit 27 personnes et 11 enfants.



## Logements réalisés au 31/12/2025

adresse		année	m² brut	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	n log	n ch
Rue des Fleuristes 31	Bruxelles	1992	982	0	0	2	6	1	0	0	9	26
Rue Terre-Neuve 153 et 161	Bruxelles	1993	922	0	0	2	3	1	1	0	7	22
Rue Dr De Meersman 28	Anderlecht	1996	559	0	2	0	3	0	0	0	5	11
Rue de Hollande 74	St Gilles	1997	485	0	0	0	3	0	0	0	3	9
Chaussée de Bruxelles 64	Forest	1998	253	0	1	0	1	0	0	0	2	4
Chaussée de Wavre 602	Etterbeek	1999	262	0	0	0	0	0	0	1	1	6
Quai au Foin 23-25	Bruxelles	1999	971	0	2	5	0	0	1	0	8	17
Rue Camusel 5	Bruxelles	2000	66	0	0	1	0	0	0	0	1	2
Rue d'Anderlecht 36	Bruxelles	2000	114	0	0	1	0	0	0	0	1	2
Rue Rempart des Moines 17	Bruxelles	2001	522	0	0	0	0	3	0	0	3	12
Rue Berthelot 16	Forest	2003	295	0	0	0	2	0	0	0	2	6
Rue de la Prévoyance 5	Bruxelles	2003	150	0	2	0	1	0	0	0	3	5
Rue de la Victoire 104	St Gilles	2004	481	0	1	0	2	0	0	0	3	7
Rue du Chevreuil 2	Bruxelles	2004	274	0	2	0	1	0	0	0	3	5
Rue de la Ruche 26	Schaerbeek	2005	384	0	0	1	2	0	0	0	3	8
Rue Haute 245	Bruxelles	2006	540	0	0	2	0	0	1	0	3	9
Rue Saint Nicolas 16	Bruxelles (NOH)	2006	133	0	0	0	1	0	0	0	1	3
Rue Marie-Christine 103	Bruxelles (Laeken)	2007	315	0	2	2	0	0	0	0	4	6
Boulevard Lambertmont 35	Schaerbeek	2008	336	0	0	0	2	0	0	0	2	6
Rue Théod. Verhaegen 149	St Gilles	2008	353	0	0	2	1	0	0	0	3	7
Parvis Notre Dame 5	Bruxelles (Laeken)	2009	340	0	0	1	0	0	1	0	2	7
Avenue Gloires Nationales 50	Ganshoren	2010	75	0	1	0	0	0	0	0	1	1
Rue Edouard Stuckens 19	Evere	2010	175	0	0	0	0	1	0	0	1	4
Rue Portaels 44	Schaerbeek	2010	326	0	1	2	0	0	0	0	3	5
Rue Vandeweyer 41	Schaerbeek	2010	450	0	0	1	1	0	1	0	3	10
Rue de Boetendael 103	Uccle	2011	518	1	0	1	3	0	0	0	5	12
Chaussée de Mons 1447	Anderlecht	2012	240	0	0	1	1	0	0	0	2	5
Rue des Chartreux 22	Bruxelles	2012	455	0	0	2	0	1	0	0	3	8
Rue de Chambéry 21	Etterbeek	2013	526	1	0	2	2	0	0	0	5	11
Avenue d'Etterbeek 179	Anderlecht	2014	305	1	1	0	1	0	0	0	3	5
Rue Adolphe Willemyns 205	Anderlecht	2014	198	0	0	0	0	0	1	0	1	5
Rue Dr De Meersman 17	Anderlecht	2014	512	0	0	2	2	0	0	0	4	10
Rue Seutin 13	Schaerbeek	2014	386	0	0	2	1	0	0	0	3	7
Avenue G. Eekhoud 46	Schaerbeek	2015	290	0	2	0	1	0	0	0	3	5
Rue Seutin 15	Schaerbeek	2015	480	0	1	2	1	0	0	0	4	8
Avenue Rogier 19	Schaerbeek	2017	343	0	0	3	0	0	0	0	3	6
Rue d'Anethan 15-17	Schaerbeek	2017	250	0	0	0	0	1	0	0	1	4
Rue Louis Hap 83	Etterbeek	2017	386	0	1	0	1	1	0	0	3	8
Avenue Huart Hamoir 124	Schaerbeek	2018	365	0	0	2	1	0	0	0	3	7
Bd G. Van Haelen 54	Forest	2019	400	0	1	0	1	1	0	0	3	8
Avenue churchill 234	Uccle	2020	28	1	0	0	0	0	0	0	1	1
Rue Godefr. De Bouillon 55	Saint Josse	2020	189	0	1	1	0	0	0	0	2	3
Avenue d'Etterbeek 175-177	Anderlecht	2021	405	0	1	3	0	0	0	0	4	7
Rue des Quatre Vents 25-25b	Molenbeek	2021	938	1	1	2	0	2	0	0	6	14



adresse		année	m² brut	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	n log	n ch
Rue Dieudonné Lefèvre 47	Bruxelles (Laeken)	2021	212	0	0	0	0	1	0	0	1	4
Avenue Dailly 134	Schaerbeek	2022	395	0	0	2	1	0	0	0	3	7
Avenue G. Eekhoud 48	Schaerbeek	2023	325	0	2	0	1	0	0	0	3	5
Chaussée d'Haecht 406	Schaerbeek	2023	267	0	0	2	0	0	0	0	2	4
Rue Bonaventure 61	Jette	2023	318	1	0	2	0	0	0	0	3	5
Rue d'Anethan 42-44	Schaerbeek	2023	254	0	1	1	0	0	0	0	2	3
Rue de la Mutualité 55	Forest	2023	155	0	0	0	1	0	0	0	1	3
Rue Josaphat 312	Schaerbeek	2023	272	1	0	2	0	0	0	0	3	5
Bid Brand Whitlock 105	Woluwe-St-L.	2024	604	6	0	0	0	0	0	0	6	6
Rue J.-A de Mot 15	Etterbeek	2024	340	0	1	1	1	0	0	0	3	6
Rue de la Carrière 2	Koekelberg	2025	73	0	0	1	0	0	0	0	1	2
<b>55 immeubles</b>				<b>13</b>	<b>27</b>	<b>56</b>	<b>48</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>164</b>	<b>384</b>

En 2025 s'est ajouté un appartement situé rue de la Carrière à Koekelberg reçu en 2016 par la Fondation sous réserve d'usufruit, lequel s'est éteint en octobre 2025. Le bien étant en bon état locatif, la Fondation le met en location par l'intermédiaire de l' AIS Logement Pour Tous.

Parmi les immeubles de la liste, 11 sont la propriété de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE. Cela représente 31 logements (19 % du total) dont l'affectation sociale n'est pas limitée par la durée d'un bail.

Sur ces 11 biens, 5 d'entre eux (Bruxelles 64, Carrière 2, Prévoyance 5, Saint Nicolas 16, Wavre 602) sont gérés par la Fondation elle-même. Les 6 autres (surlignés **en jaune**) sont gérés par RENO-VASSISTANCE.

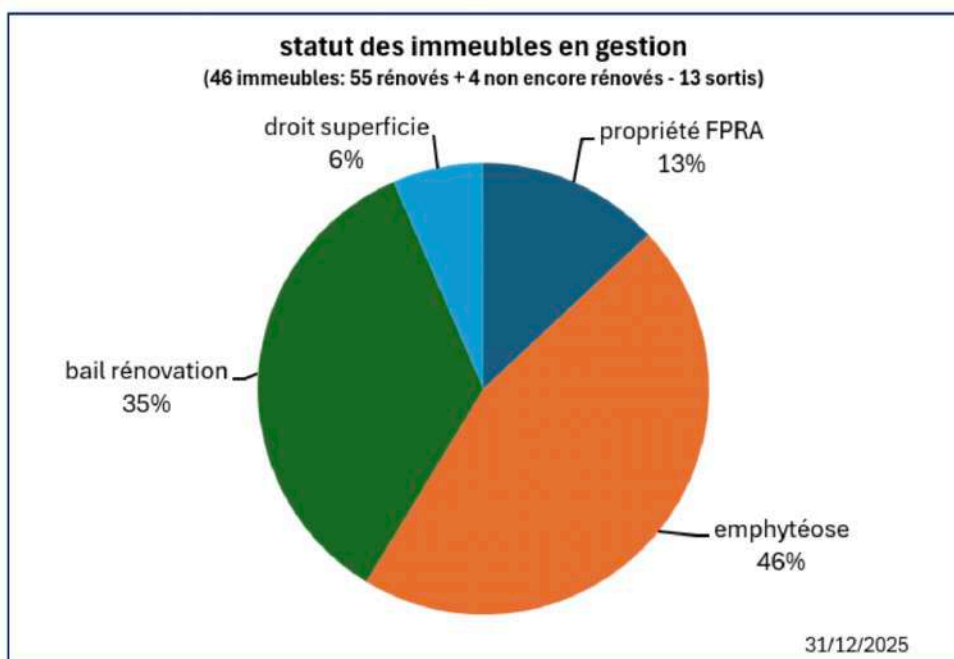
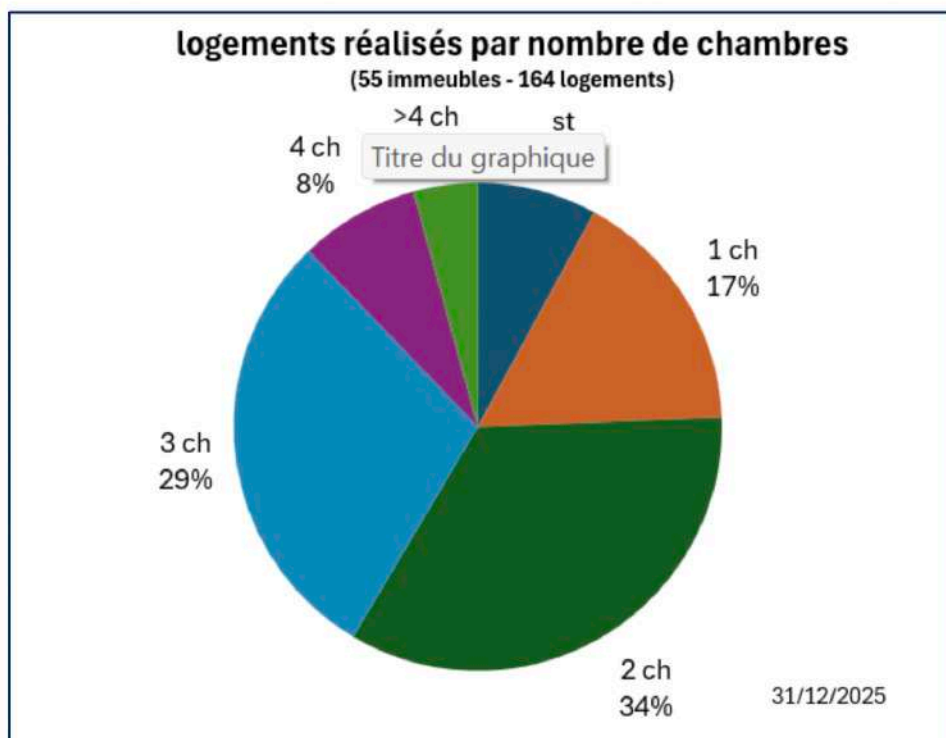
Les immeubles surlignés **en gris** sont sortis de notre parc. Au total 13 immeubles sont sortis, soit 32 logements, dont 8 au profit de la Fondation qui les met en location par l'intermédiaire de l' AIS Logement Pour Tous.

## Logements en projets au 31/12/2025

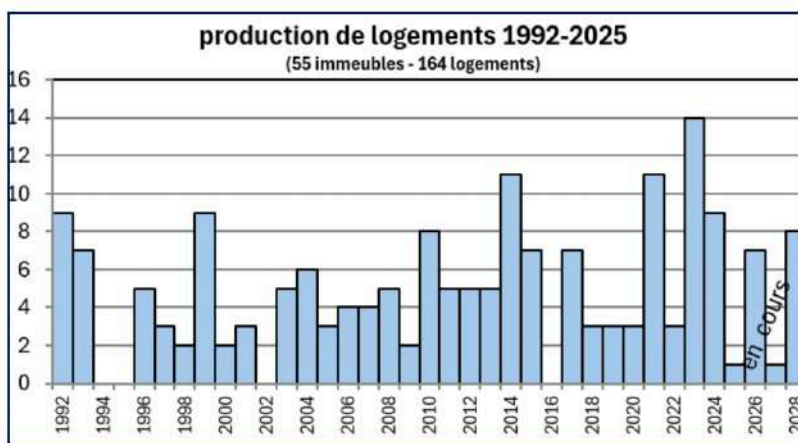
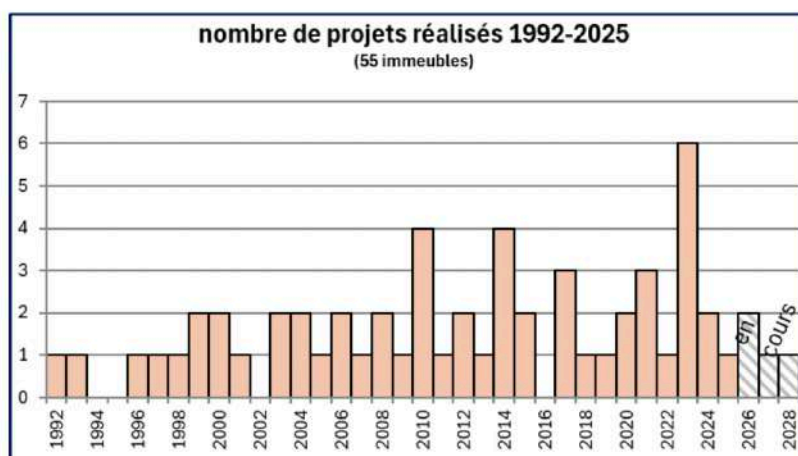
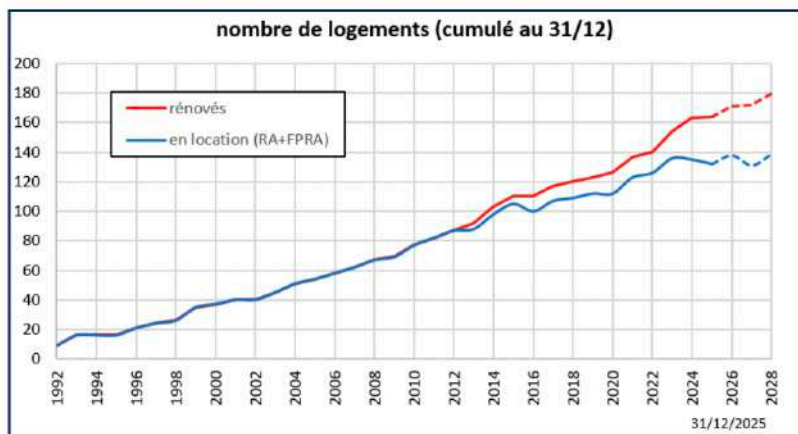
adresse		est. année	m² brut	stud	1ch	2ch	3ch	4ch	5ch	6ch	n log	n ch
rue Odon 7-9-11	Anderlecht	2026	618	3	0	0	0	3	0	0	6	15
avenue Gén. Méd. Derache 96	Ixelles	2026	72	0	1	0	0	0	0	0	1	1
chaussée d'Haecht 1295	Bruxelles (Haren)	2027	171	0	0	0	0	1	0	0	1	4
avenue Latinis 52-54	Schaerbeek	2028	851	0	2	6	0	0	0	0	8	14
<b>4 immeubles</b>				<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>34</b>



Au total, à la fin 2028, et sous réserve d'éventuels projets supplémentaires, RENOVA ASSISTANCE aura rénové 59 immeubles comportant 180 logements et 418 chambres. La ventilation par nombre de chambres dans les biens déjà rénovés est reprise dans le graphique ci-dessous.



# Description des immeubles rénovés depuis la constitution de l'ASBL



# Caractéristiques chiffrées des projets réalisés et en cours

Montants actualisés suivant l'indice ABEX AU 31/12/2025 : 1056

adresse	statut	ans	m <sup>2</sup> brut	n log	n ch	rénovation actualisée	primes actualisées	rénovation /m <sup>2</sup> brut	rénovation /chambre	% prime
rue d'Anethan 15-17	B	20	250	1	4	484.363 €	63.824 €	1.937 €	121.091 €	13%
rue d'Anethan 42-44	E	50	254	2	3	474.664 €	(1)	1.869 €	158.221 €	
rue d'Anderlecht 36	OUT		114	1	2	159.301 €	45.110 €	1.397 €	79.651 €	28%
rue Berthelot 16	E	27	295	2	6	347.616 €	91.052 €	1.178 €	57.936 €	26%
rue de Boetendael 103	B	22	518	5	12	797.699 €	263.189 €	1.540 €	66.475 €	33%
rue Bonaventure 61	B	30	318	3	5	730.129 €	(1)	2.296 €	146.026 €	
chaussée de Bruxelles 64	OUT		253	2	4	233.561 €	65.919 €	923 €	58.390 €	28%
boulevard Brand Whitlock 105	B	30	604	6	6	1.429.327 €	(1)	2.366 €	238.221 €	
rue Camusel 5	OUT		66	1	2	102.438 €	31.491 €	1.552 €	51.219 €	31%
rue de la Carrière 2	OUT		73	1	2					
rue des Chartreux 22	E	29	455	3	8	788.981 €	185.541 €	1.734 €	98.623 €	24%
rue de Chambéry 21	S	25	526	5	11	825.172 €	176.714 €	1.569 €	75.016 €	21%
rue du Chevreuil 2	OUT		274	3	5	258.839 €	81.127 €	945 €	51.768 €	31%
avenue Churchill 234	B	20	28	1	1	46.843 €	497 €	1.673 €	46.843 €	1%
avenue Dailly 134	B	34	395	3	7	828.289 €	(1)	2.097 €	118.327 €	
rue Dr De Meersman 28	OUT		559	5	11	545.207 €	158.287 €	975 €	49.564 €	29%
rue Dr De Meersman 17	OUT		512	4	10	933.822 €	216.336 €	1.824 €	93.382 €	23%
avenue Gén. Méd. Derache 96	B	0	72	1	1	157.707 €	36.272 €	2.190 €	157.707 €	23%
rue J.-A de Mot 15	E	50	340	3	6	635.800 €	(1)	1.870 €	105.967 €	
avenue G. Eekhoud 46	E	27	290	3	5	577.390 €	115.602 €	1.991 €	115.478 €	20%
avenue G. Eekhoud 48	B	22	325	3	5	616.156 €	(1)	1.896 €	123.231 €	
rue des Fleuristes 31	E	49	982	9	26	1.023.159 €	474.243 €	1.042 €	39.352 €	46%
quai au Foin 23-25	E	30	971	8	17	1.245.712 €	304.563 €	1.283 €	73.277 €	24%
rue Godefr. De Bouillon 55	E	28	189	2	3	406.940 €	90.130 €	2.153 €	135.647 €	22%
av. Gloires Nationales 50	U	15	75	1	1	71.971 €	14.944 €	960 €	71.971 €	21%
Chaussée de Haecht 1295	E	50	171	1	4	282.912 €	28.291 €	1.654 €	70.728 €	10%
chaussée d'Haecht 406	B	40	267	2	4	615.639 €	(1)	2.306 €	153.910 €	
rue Louis Hap 83	E	30	386	3	8	726.705 €	132.960 €	1.883 €	90.838 €	18%
rue Haute 245	E	30	540	3	9	514.205 €	137.853 €	952 €	57.134 €	27%
avenue Huart Hamoir 124	S	25	365	3	7	625.559 €	106.017 €	1.714 €	89.366 €	17%
rue de Hollande 74	E	30	485	3	9	499.159 €	146.354 €	1.029 €	55.462 €	29%
avenue d'Ilterbeek 175-177	B	21	405	4	7	1.189.657 €	193.839 €	2.937 €	169.951 €	16%
avenue d'Ilterbeek 179	E	45	305	3	5	643.190 €	167.936 €	2.109 €	128.638 €	26%
rue Josaphat 312	B	35	272	3	5	714.802 €	153.488 €	2.628 €	142.960 €	21%
boulevard Lambermont 35	E	27	336	2	6	478.493 €	85.115 €	1.424 €	79.749 €	18%
avenue Latinis 52-54	B	45	851	8	14	1.662.634 €	166.264 €	1.954 €	118.760 €	10%
rue Dieudonné Lefèvre 47	B	24	212	1	4	377.425 €	59.082 €	1.780 €	94.356 €	16%
rue Marie-Christine 103	OUT		315	4	6	372.818 €	99.440 €	1.184 €	62.136 €	27%
chaussée de Mons 1447	E	35	240	2	5	535.605 €	113.969 €	2.232 €	107.121 €	21%
rue de la Mutualité 55	E	50	155	1	3	313.151 €	51.163 €	2.020 €	104.384 €	16%
rue Saint Nicolas 16	OUT		133	1	3	224.269 €	23.807 €	1.686 €	74.756 €	11%
Rue Odon 7,9,11	E	38	618	6	15	1.349.186 €	262.226 €	2.183 €	89.946 €	19%



adresse	statut	ans	m <sup>2</sup> brut	n log	n ch	rénovation actualisée	primes actualisées	rénovation /m <sup>2</sup> brut	rénovation /chambre	% prime
parvis Notre Dame 5	S	25	340	2	7	493.439 €	103.769 €	1.451 €	70.491 €	21%
rue Portaels 44	B	30	326	3	5	536.204 €	140.785 €	1.645 €	107.241 €	26%
rue de la Prévoyance 5	OUT		150	3	5	2 €		0 €	0 €	
rue des Quatre Vents 25-25b	E	27	938	6	14	1.775.619 €	323.469 €	1.893 €	126.830 €	18%
rue Rempart des Moines 17	E	30	522	3	12	586.329 €	145.241 €	1.123 €	48.861 €	25%
avenue Rogier 19	B	35	343	3	6	678.592 €	167.167 €	1.978 €	113.099 €	25%
rue de la Ruche 26	E	27	384	3	8	432.210 €	126.165 €	1.126 €	54.026 €	29%
rue Seutin 13	B	30	386	3	7	668.617 €	161.883 €	1.732 €	95.517 €	24%
rue Seutin 15	B	30	480	4	8	777.806 €	204.310 €	1.620 €	97.226 €	26%
rue Edouard Stuckens 19	E	32	175	1	4	290.446 €	61.170 €	1.660 €	72.612 €	21%
rue Terre-Neuve 153 et 161	E	49	922	7	22	896.831 €	336.783 €	973 €	40.765 €	38%
rue Vandeweyer 41	B	22	450	3	10	670.645 €	162.644 €	1.490 €	67.064 €	24%
rue Théod. Verhaegen 149	OUT		353	3	7	643.996 €	129.820 €	1.824 €	91.999 €	20%
bd G. Van Haelen 54	E	40	400	3	8	851.748 €	145.216 €	2.129 €	106.469 €	17%
rue de la Victoire 104	OUT		481	3	7	650.914 €	137.267 €	1.353 €	92.988 €	21%
chaussée de Wavre 602	OUT		262	1	6	184.701 €	56.627 €	705 €	30.783 €	31%
rue AdolpheWillemyns 205	E	50	198	1	5	409.024 €	88.626 €	2.066 €	81.805 €	22%
<b>59 immeubles</b>				<b>180</b>	<b>418</b>					

(1) : en cours

En italique : estimation

Légende de la 3ème colonne : U = usufruit cédé par la Fondation à l'ASBL jusqu'en 2026 ; E = bail emphytéotique ; S = droit de superficie ; B = bail de rénovation ; OUT = sorti du parc.

Les immeubles surlignés en gris sont sortis de notre parc pour les raisons suivantes :

- Marie-Christine 103 (2013) : vendu, indemnité de rupture payée par l'acquéreur;
- Anderlecht 36 (2014) : contrat écourté de 2 ans pour revente avec le rez commercial ;
- De Meersman 28 (2016) : vendu à une fabrique d'église, laissé en location chez l'AIS Logement Pour Tous ;
- Camusel 5 (2018), Chevreuil 2 (2020), De Meersman 17 (2023), Victoire 104 (2024) et Verhaeghen 149 (2025): fin du bail;
- Bruxelles 64, Prévoyance 5, Saint Nicolas 16, Wavre 602 (2024): expiration de l'usufruit accordé par la Fondation PRORENOVASSISTANCE, qui en est désormais pleinement propriétaire et qui poursuit les baux avec l'AIS Logement pour Tous;

Carrière 2 (2025): expiration de l'usufruit dont bénéficiait la propriétaire et intégration du bien en pleine propriété dans le patrimoine de la Fondation qui le met en location avec l'AIS Logement pour Tous.

Les immeubles surlignés **en vert** concernent les projets soit en cours de travaux, soit acceptés par le propriétaire.

Les immeubles surlignés **en jaune** concernent les propriétés de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE

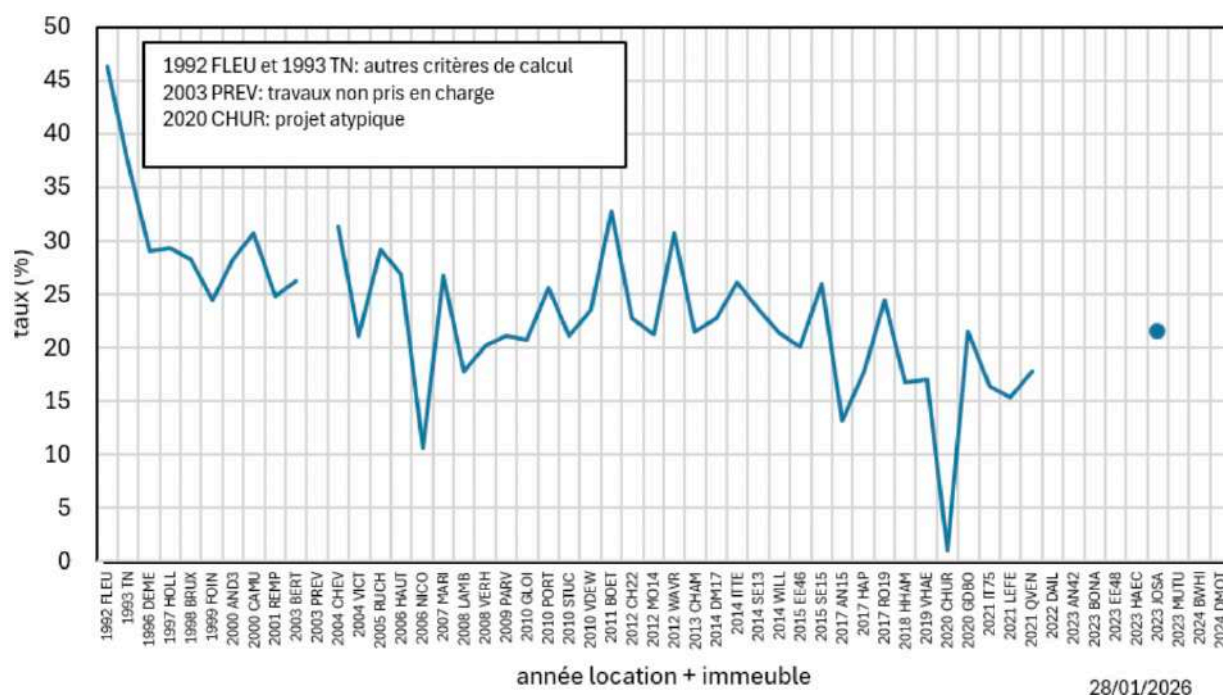
toujours gérées par RENOVASSISTANCE.

Suite à la hausse régulière des coûts de rénovation, à la suppression de certains postes subsidiables et aux plafonds de subsides par logement, le taux de couverture des travaux par les primes régionales diminue progressivement.

En outre, dans l'attente d'une décision politique, le système de primes Renolution reste en suspens. Depuis janvier 2025 aucune demande de prime ne peut être introduite et l'incertitude est élevée quant à l'avenir du système. Par ailleurs, un certain nombre de primes accordées sont toujours en attente de paiement.

En dehors de ces primes, RENOVASSISTANCE ne jouit d'aucun autre subside. En particulier, il n'a aucun subside de fonctionnement

## Couverture du coût des projets (tout compris) par les primes rénovation et énergie



28/01/2026

# Rapport du commissaire pour RENOVASSISTANCE



## RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF

### « RENOVASSISTANCE »

POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **RENOVASSISTANCE** », nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 25 avril 2024, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2026. Nous avons débuté le contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **RENOVASSISTANCE** » antérieurement à l'année 2000.

#### Rapport sur les comptes annuels

##### *Opinion sans réserve*

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'Association, comprenant le bilan au 31 décembre 2025, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **13.996.095,11 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **171.854,43 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

##### *Fondement de l'opinion sans réserve*

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de l'Association, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

##### *Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels*

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Rue de Jausse 49 - 5100 Naninne  
T. 081 30 22 42 - F. 081 31 08 50  
E-mail: [namur@fcg-audit.be](mailto:namur@fcg-audit.be)

TVA/BCE: BE 0446111908 - RPM NAMUR  
IBAN: BE14 2500 2896 4083  
BIC: GEBABEBB  
Membre de FIRE sous le n° 80164

Membre de  
 PrimeGlobal  
[www.fcg-audit.be](http://www.fcg-audit.be)



Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre l'Association en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### **Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de l'Association ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de l'Association. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Association ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'Association à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

## **Autres obligations légales et réglementaires**

### ***Responsabilités de l'organe d'administration***

L'organe d'administration est responsable de la présentation et des informations contenues dans le rapport d'activités et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du Code des sociétés et des associations, et des statuts de l'Association.

### ***Responsabilités du commissaire***

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée en 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs certaines informations contenues dans le rapport d'activités, le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### ***Aspects relatifs aux autres informations contenues dans le rapport d'activités.***

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si les informations contenues dans le rapport d'activités, comportent une anomalie significative, à savoir une discordance significative par rapport aux comptes annuels ou une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### ***Mentions relatives à l'indépendance***

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de l'Association au cours de son mandat.

### ***Autres mentions***

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts et du Code des Sociétés et des Associations.

Naninne, le 5 mai 2026.

**F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL**  
Commissaire,  
représentée par :



**Olivier RONSMANS**  
Réviseur d'Entreprises

## RENOVASSISTANCE - bilan 2025 : actif

		2023	2024	2025
	<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>11.652.226</b>	<b>11.741.865</b>	<b>11.107.607</b>
<b>222</b>	<b>Immeubles en usufruit</b>	<b>31.776</b>	<b>8.259</b>	<b>0</b>
	Chaussée de Wavre	101.467	101.467	0
	Amort. usufruit chée de Wavre	-96.055	-101.467	0
	Chaussée de Bruxelles	81.637	81.637	0
	Amort. usufruit chaussée de Bruxelles	-77.283	-81.637	0
	Rue de la Prévoyance	131.272	131.272	0
	Amort. usufruit rue de la Prévoyance	-124.271	-131.272	0
	Rue St Nicolas	53.218	53.218	0
	Amort. usufruit rue St Nicolas	-50.380	-53.218	0
	Gloires Nationales	65.204	65.204	0
	Amort. usufruit Gloires nationales	-53.033	-56.945	0
<b>260</b>	<b>Immobilisations dans les rénovations</b>	<b>11.616.830</b>	<b>11.729.986</b>	<b>11.105.106</b>
260xx0	Investissements	20.700.455	21.637.682	20.329.577
260xx9	Amortissements	-9.083.625	-9.907.696	-9.224.471
<b>280</b>	<b>Immobilisations financières</b>	<b>3.620</b>	<b>3.620</b>	<b>2.501</b>
280010	Parts coopérative FAIR GROUND Wallonie	2.000	2.000	2.000
280011	Parts coopérative F'IN COMMON	500	500	500
284010	Parts coopérative NEWB (6parts)	1.120	1.120	1
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>846.102</b>	<b>1.341.004</b>	<b>2.888.488</b>
<b>29</b>	<b>Créances à + 1an</b>	<b>171.770</b>	<b>158.010</b>	<b>140.630</b>
291050	ITSCM particip. travaux ANETHAN +1an	121.000	110.000	99.000
291060	ANDRE particip, travaux LEFEVRE +1an	47.150	44.390	41.630
<b>4</b>	<b>Créances à - 1an</b>	<b>126.035</b>	<b>97.414</b>	<b>902.038</b>
400000	Clients	500	1.018	236.316
400100	Fournisseur débiteur	0	0	1.221
415030	Créance sur FPRA à -1an	0	0	400
415040	Créance sur LPT à -1an	0	0	0
415050	Créance sur propriétaire CORHAY	27.454	0	0
415070	ITSCM participation tx ANETHAN -1an	11.000	11.000	11.000
415080	ANDRE participation tx LEFEVRE -1an	2.760	2.760	2.760
415100	Primes renolution à recevoir	11.875	7.411	0
415110	Primes façade à recevoir	4.643	0	0
415130	Participation propriétaire à recevoir	0	0	
415140	Subside Révolution à recevoir	0	50.000	550.116
415150	subside Reno-Hope à recevoir	0	20.000	0
415300	Don Fondation Nif à recevoir	62.579	0	100.000
415400	Legs à recevoir	5.000	5.000	0
416100	Précompte immobilier à récupérer	0	0	0
416200	Fonds de roulement ACP GLOI	225	225	225
<b>53</b>	<b>Placements de trésorerie</b>	<b>346.290</b>	<b>546.045</b>	<b>1.083.423</b>
510020	Belfius terme	0	250.000	0
532000	Triodos (épargne)	335.111	114.492	299.235
532200	Belfius (épargne)	11.179	181.553	84.187
510030	Belfius Terme Smartt Fix E			250.000
510040	BFC fixed rate			200.000
510050	BFC(LU)Fixed Rate			250.000
<b>55-58</b>	<b>Valeurs disponibles</b>	<b>202.007</b>	<b>539.535</b>	<b>755.038</b>
550200	Triodos (Vue)	200.295	331.189	541.235
550400	Belfius (vue)	1.711	208.346	213.803
<b>49</b>	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.359</b>
490000	Charges à reporter	0	0	7.359
491000	Produits acquis			
	<b>Total ACTIF</b>	<b>12.494.708</b>	<b>13.079.249</b>	<b>13.996.095</b>



## RENOVASSISTANCE - bilan 2025 : passif

		2.023	2.024	2.025
<b>10/15</b>	<b>Fonds Social</b>	<b>5.090.096</b>	<b>5.414.943</b>	<b>6.057.588</b>
<b>10</b>	<b>Fonds associatifs</b>	<b>230.764</b>	<b>230.764</b>	<b>230.764</b>
100	Patrimoine de départ	230.764	230.764	230.764
<b>13</b>	<b>Fonds affectés</b>	<b>441.864</b>	<b>488.054</b>	<b>515.614</b>
132000	Fonds affectés pour entretiens extraordinaires	441.864	488.054	515.614
<b>14</b>	<b>Résultat reporté</b>	<b>985.682</b>	<b>1.090.014</b>	<b>1.234.308</b>
140000	Résultat de l'exercice	98.691	104.332	144.294
140100	Résultat reporté exercice précédent	886.992	985.682	1.090.014
<b>15</b>	<b>primes et subsides</b>	<b>3.431.786</b>	<b>3.606.111</b>	<b>4.076.902</b>
151000	Primes et participations propriétaires	6.498.597	6.898.928	7.640.192
151009	Amortissements primes et particip. propriétaires	-3.287.411	-3.513.417	-3.783.891
152000	Subsides projets futurs	220.600	220.600	220.600
<b>17</b>	<b>Dettes &gt;1an</b>	<b>4.134.105</b>	<b>5.942.110</b>	<b>5.579.870</b>
174	Emprunts particuliers (prêts)	6.456.728	6.534.999	6.619.499
174999	dont : emprunts reconduits pour 1 an	-2.895.103	-1.417.889	-1.880.828
179100	Provision Intérêts sur prêts à payer	933.082	1.045.050	1.166.183
179101	Provision précompte sur intérêts	6.173	6.727	6.329
179109	dont : provision -1an	-366.775	-226.776	-331.313
<b>42-48</b>	<b>Dettes &lt;1an</b>	<b>3.266.557</b>	<b>1.640.308</b>	<b>2.257.690</b>
<b>42</b>	<b>dettes échéant dans l'année</b>	<b>3.261.878</b>	<b>1.644.665</b>	<b>2.212.141</b>
424000	Emprunts reconduits pour 1 an	2.895.103	1.417.889	1.880.828
424100	Provision intérêt et précompte -1an	366.775	226.776	331.313
<b>44</b>	<b>Fournisseurs</b>	<b>4.679</b>	<b>4.258</b>	<b>238</b>
440	Fournisseurs	4.679	2.258	238
440100	Clients créditeurs	0	2.000	
444000	Factures à recevoir			
<b>45</b>	<b>Impôts et taxes à payer</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
450100	Impôts à payer (personnes morales)			
452510	Précomptes immobiliers à payer	0	0	
453000	Précompte mobilier à payer			
<b>48</b>	<b>Autres dettes</b>	<b>0</b>	<b>-8.614</b>	<b>45.312</b>
489100	Dettes envers FPRA			45.312
488100	créance sur LPT		-7.823	
488110	LPT-BWI-ENGIE à régulariser		-791	
<b>49</b>	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>3.950</b>	<b>81.888</b>	<b>100.947</b>
492000	Charges à imputer	2.950	21.888	947
493000	Produits à reporter	1.000	60.000	100.000
	<b>Total PASSIF</b>	<b>12.494.708</b>	<b>13.079.249</b>	<b>13.996.095</b>



# RENOVASSISTANCE - résultat 2025 et budget 2026 : charges

Imputations	Charges	2024	Budget 2025	2025	Budget 2026
<b>61</b>	<b>Services et biens divers</b>	<b>297.239</b>	<b>445.402</b>	<b>407.053</b>	<b>474.750</b>
<b>610</b>	<b>Frais des immeubles</b>	<b>265.022</b>	<b>368.186</b>	<b>299.555</b>	<b>380.350</b>
610.000	Loyers et charges (payés aux prop.)	69.900	71.648	72.053	74.000
610.001	Loyer du bureau	3.000	3.000	3.000	3.100
610.100	Charges eau, gaz, électricité	1.651	1.000	1.897	1.950
610.200	Entretien immeubles	137.342	244.027	165.410	250.000
610.209	Frais d'occupation Brand Whitlock	2.018	0	0	
610.210	Frais d'occupation ODON	6.312	5.000	3.881	2.500
610.211	Frais d'occupation HAE1265			6.230	500
610.300	Assurances immeubles	39.524	40.512	42.938	44.000
610.400	Précomptes immobiliers	5.275	3.000	4.146	4.300
<b>612</b>	<b>Frais de bureau: fournitures, photocop.</b>	<b>6.763</b>	<b>8.400</b>	<b>60.062</b>	<b>18.800</b>
612.100	Poste, téléphone, internet	291	300	646	700
612.200	Fournitures de bureau	70	100	54	100
612.300	Matériel et mobilier de bureau	0	0	0	
612.400	Logiciels informatiques	4.129	5.000	56.410	15.000
612.500	Imprimés et photocopies	2.273	3.000	2.952	3.000
<b>613</b>	<b>Promotion, publicité</b>	<b>12.942</b>	<b>36.600</b>	<b>6.655</b>	<b>26.650</b>
613.100	Publications officielles	243	300	414	450
613.110	Documents administratifs	255	300	173	200
613.200	Événement, AG, inaugurations	1.796	2.000	1.609	2.000
613.300	Matériel publicitaire	6.830	1.000	0	1.000
613.400	Site WEB	3.818	3.000	4.459	3.000
	Com' : réseaux sociaux et site WEB	0	30.000		20.000
<b>614</b>	<b>Cotisations, documents, formations</b>	<b>75</b>	<b>600</b>	<b>1.424</b>	<b>1.600</b>
614.100	Cotisations	75	300	75	100
614.200	Formations		300	1.349	1.500
<b>615</b>	<b>Honoraires</b>	<b>8.726</b>	<b>27.615</b>	<b>33.848</b>	<b>42.300</b>
615.100	Honoraires architectes ou expert immobil			629	700
615.110	Honoraires certificats PEB	3.099	4.000	2.793	2.900
615.300	Honoraires notaires	950	0	5.323	5.500
615.400	Frais de consultance (A.F.)	1.150	0	21.316	30.000
615.500	Honoraires commissaire réviseur	3.527	3.615	3.787	3.900
	Honoraires coaching	0	20.000	0	
<b>616</b>	<b>Autres frais généraux</b>	<b>3.711</b>	<b>4.000</b>	<b>5.511</b>	<b>5.050</b>
616.100	Restaurants, sandwiches, snacks	14	0	327	350
616.211	Frais de volontariat	1.770	2.000	2.310	2.400
616.300	Assurances diverses	1.928	2.000	2.264	2.300
612.600	Frais de réunion			610	650
<b>63</b>	<b>Amortissements</b>	<b>847.588</b>	<b>907.000</b>	<b>881.742</b>	<b>890.000</b>
630.100	Réd.de valeur des usufruits	23.517		8.259	
630.200	Amortissement des rénovations	824.071	887.000	873.483	890.000
	Amortissement nouvel outil IT	0	20.000	0	
<b>64</b>	<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>9.804</b>	<b>4.700</b>	<b>6.299</b>	<b>3.000</b>
640.010	Taxes sur le patrimoine	2.952	3.000	2.952	3.000
640.020	IPM (impôt personne morale)	1.630	1.700		
640.200	Précompte retenu sur intérêt			3.347	
640.500	Droits de succession	5.223	0		
<b>65</b>	<b>Charges financières</b>	<b>129.807</b>	<b>130.825</b>	<b>154.096</b>	<b>160.150</b>
650.020	Intérêts + PM payés sur prêts rbsés	17.161	20.000	33.236	35.000
650.030	Intérêts sur prêts (provision)	111.967	110.700	121.133	125.000
650.031	Précomptes mobiliers sur prêts (prov)	554	0	-398	
657.000	Frais bancaires	125	125	124	150
<b>66</b>	<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.119</b>	<b>0</b>
666.100	Charges exceptionnelles			6.119	
	<b>Total des charges</b>	<b>1.284.438</b>	<b>1.487.927</b>	<b>1.455.309</b>	<b>1.527.900</b>



## RENOVASSISTANCE - résultat 2025 et budget 2026 : produits

Impu- tations	Produits	2024	Budget 2025	2025	Budget 2026
<b>70</b>	<b>Chiffre d'affaire</b>	<b>1.155.415</b>	<b>1.258.250</b>	<b>1.227.958</b>	<b>1.253.600</b>
701.010	Mandats de gestion LpT et Hector Denis	1.130.867	1.242.000	1.195.674	1.230.000
701.020	Rbt assurances ou charges	10.401	10.000	13.417	10.000
701.030	Rbt partiel PRI par QUEF et CRSI	0	250	2.960	3.000
702.000	Loyer hors mandat de gestion	8.148	0	4.677	5.000
702.062	Remboursement occupation BWHI Afghans	0	0		
702.063	Remboursement occupation ODON Afghans	6.000	6.000	5.000	5.100
702.064	Remboursement occupation HAE1265			6.230	500
703.000	Charges remboursées (PREV)	0	0		
<b>73</b>	<b>Dons, legs et subsides</b>	<b>270.708</b>	<b>328.650</b>	<b>363.562</b>	<b>314.100</b>
<b>730</b>	<b>Participation des membres</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
730.100	Cotisations	0	0	0	
<b>732-734</b>	<b>Dons et legs</b>	<b>40.750</b>	<b>74.000</b>	<b>85.380</b>	<b>40.000</b>
732.200	Dons directs à l'ASBL	36.150	0	25.380	
732.410	Dons de Fondation Nif		0		
732.470	Don Giv-Eur-Hope	4.600	4.000		
	Don Reno Hope	0	70.000	60.000	40.000
<b>736</b>	<b>Primes et subsides</b>	<b>229.958</b>	<b>254.650</b>	<b>278.182</b>	<b>274.100</b>
736.100	Primes énergie	500			
736.200	Amortissement primes rénovation	226.006	250.500	270.474	270.000
736.220	prime communale			3.750	
736.250	Index s/participation reno Anethan	3.126	3.800	3.572	3.700
736.250	Index s/participation reno Lefevre	327	350	386	400
<b>74</b>	<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>7.300</b>	<b>0</b>	<b>19.425</b>	<b>0</b>
743.100	Remboursement de sinistre	7.300	0	19.425	
<b>75</b>	<b>Produits financiers</b>	<b>1.537</b>	<b>1.500</b>	<b>13.208</b>	<b>13.500</b>
<b>75.000</b>	Produit des immobilisations financières			4	
751.000	Produit des actifs circulants	1.537	1.500	13.204	13.500
<b>76</b>	<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.011</b>	<b>0</b>
764.200	produit d'un exercice antérieur		0	3.011	
	<b>Total des produits</b>	<b>1.434.960</b>	<b>1.588.400</b>	<b>1.627.164</b>	<b>1.581.200</b>

	<b>Résultat (Produits moins charges)</b>	<b>150.521,56</b>	<b>100.473,34</b>	<b>171.854,41</b>	<b>53.300,00</b>
<b>69-79</b>	<b>Affectations et Prélèvements</b>	<b>-46.190</b>	<b>-30.000</b>	<b>-27.561</b>	<b>-30.000</b>
692.110	dotation fonds affecté gros entretiens	-46.190	-30.000	-27.561	-30.000
<b>693</b>	<b>Résultat de l'exercice à reporter</b>	<b>104.332</b>	<b>70.473</b>	<b>144.294</b>	<b>23.300</b>

Les règles d'évaluation comptable sont disponibles sur le site de renovassistance.be dans la rubrique « télécharger », « documents propres »



# Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2025 : actif

imput.	Description	2023	2024	2025
<b>20/28</b>	<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>4.589.420 €</b>	<b>5.459.356 €</b>	<b>6.159.515 €</b>
<b>22/27</b>	<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>4.354.420 €</b>	<b>5.129.006 €</b>	<b>5.830.164 €</b>
<b>22</b>	<b>Terrains et constructions loués à RA</b>	<b>4.208.809 €</b>	<b>3.642.553 €</b>	<b>3.980.163 €</b>
220100	Terrain Olognies (succession Carré)	1 €	1 €	1 €
220110	Terrain Serkeyn (tréfonds)	176.026 €	176.026 €	- €
222110	chaussée de Wavre 602	407.000 €		
222115	usufruit chaussée de Wavre 602	- 5.412 €		
222120	rue de la Prévoyance 5	429.000 €		
222125	usufruit rue de la Prévoyance 5	- 7.001 €		
222130	chaussée de Bruxelles 54	300.000 €		
222135	usufruit chaussée de Bruxelles 54	- 4.354 €		
222140	rue Saint Nicolas 16	218.000 €		
222145	usufruit rue Saint Nicolas 16	- 2.838 €		
222150	appart. Gloires Nationales 50	144.000 €	144.000 €	144.000 €
222155	usufruit appart. Gloires Nationales 50	- 12.171 €	- 8.259 €	- €
222160	EE46 avenue G. Eekhoud 46	391.000 €	391.000 €	391.000 €
222165	EE46 dans RA : RENO - primes	- 177.025 €	- 160.757 €	- 144.489 €
222170	QVEN Quatre Vents 25-25b : estimation	1.663.000 €	1.663.000 €	1.663.000 €
222175	QVEN dans RA : reno- primes	- 650.522 €	- 612.028 €	- 573.534 €
222180	IT75 av d'Itterbeek 175-177 : estimation	859.000 €	859.000 €	859.000 €
222185	IT75 dans RA : réno-primes	- 415.484 €	- 391.268 €	- 367.052 €
222190	BONA Bonaventure 61 : estimation	644.000 €	644.000 €	644.000 €
222195	BONA dans RA : rénovation - primes	- 598.240 €	- 579.778 €	- 548.178 €
222200	BWHI Bd Brand Whitlock 105 estimation	848.774 €	1.287.000 €	1.287.000 €
222205	BWHI dans RA réno - primes	- €	- 894.607 €	- 490.008 €
222210	ODO Odon 7-9-11 bail 99 ans		547.443 €	547.443 €
222220	PARV Parvis Notre Dame 5 estimation	2.055 €	599.000 €	599.000 €
222220	PARV dans RA reno - primes	- €	- 21.220 €	- 31.019 €
<b>26</b>	<b>Terrains et constructions FPRA</b>	<b>145.611 €</b>	<b>1.486.454</b>	<b>1.850. 001</b>
261010	CARR rue de la Carrière (donation PAK)	1 €	1 €	1 €
261020	PREV rue de la Prévoyance 5 : estimation	145.610 €	551.000 €	539.332 €
261021	PREV rue de la Prévoyance 5 : rénovation			11.668 €
261030	NICO rue St Nicolas 16 estimation		218.000 €	218.000 €
261040	WAVR ch de Wavre 602 estimation		407.000 €	533.479 €
261041	WAVR rénovation 2024-2025		10.453 €	247.521 €
261050	BRUX ch de Bruxelles 64 estimation		300.000 €	300.000 €
<b>26</b>	<b>Immobilisations financières</b>	<b>235.000 €</b>	<b>330.350 €</b>	<b>329.351 €</b>
284010	Parts NEWB	1.000 €	1.000 €	1 €
284020	Parts fondateur Fair Ground Brussels	60.000 €	60.000 €	60.000 €
284030	Parts D Fair Ground Brussels	174.000 €	269.350 €	269.350 €
<b>20/28</b>	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>345.538 €</b>	<b>281.995 €</b>	<b>380.960 €</b>
<b>40/41</b>	<b>Créances à un an au plus</b>	<b>18.500 €</b>	<b>5.000 €</b>	<b>45.312 €</b>
<b>41</b>	<b>Autres créances</b>	<b>18.500 €</b>	<b>5.000 €</b>	<b>- €</b>
415100	créance sur RA-ASBL			45.312 €
415220	subside FRB à recevoir pour Serkeyn	13.500 €	- €	
415500	Legs Luyckx à recevoir	5.000 €	5.000 €	- €
<b>50/53</b>	<b>Placements de trésorerie</b>	<b>223.033 €</b>	<b>231.612 €</b>	<b>254.428 €</b>
510010	Triodos compte titres 0132793	5.400 €	5.400 €	5.400 €
510020	BELFIUS Sustainable Bond	99.502 €	99.502 €	99.502 €
510030	Belfius Smart Fix E			100.000 €
530000	Triodos épargne	3.131 €	4.147 €	26.207 €
532000	caisse dépôts et consignations	15.000 €	15.000 €	15.710 €
533000	BELFIUS compte épargne	- €	7.563 €	7.610 €
535000	BELFIUS compte à terme	100.000 €	100.000 €	- €
<b>54/58</b>	<b>Valeurs disponibles</b>	<b>102.504 €</b>	<b>45.383 €</b>	<b>81.220 €</b>
550000	Triodos vue	62.373 €	31.289 €	10.043 €
550100	BELFIUS compte à vue	20.000 €	14.095 €	71.177 €
553000	Fondation Roi Baudouin	20.131 €	- €	
<b>490/1</b>	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>1.501 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
490000	Charges à reporter	1.501 €	- €	- €
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4.934.958 €</b>	<b>5.741.352 €</b>	<b>6.540.475 €</b>



# Fondation PRO RENOVASSISTANCE - Bilan 2025 : passif

PASSIF						
imput.	Description	2023	2024	2025		
<b>10/15</b>	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4.780.918 €</b>	<b>5.510.987 €</b>	<b>6.085.822 €</b>		
<b>10</b>	<b>Fonds associatifs</b>	<b>1.735.000 €</b>	<b>1.735.000 €</b>	<b>1.735.000 €</b>		
<b>100</b>	<b>Patrimoine de départ</b>	<b>10.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>10.000 €</b>		
100000	Patrimoine de départ	10.000 €	10.000 €	10.000 €		
<b>101</b>	<b>Moyens permanents</b>	<b>1.725.000</b>	<b>1.725.000</b>	<b>1.725.000</b>		
101200	Moyens permanents	1.725.000 €	1.725.000 €	1.725.000 €		
<b>13</b>	<b>Fonds affectés et autres réserves (</b>			<b>23.501 €</b>		
132000	Fonds affecté aux entretiens extraord.			23.501 €		
<b>14</b>	<b>Résultat reporté</b>	<b>1.845.768 €</b>	<b>1.926.604 €</b>	<b>2.608.652 €</b>		
140000	Résultat reporté exercice actuel	74.268 €	80.836 €	682.048 €		
140100	Résultat reporté exercices précédents	1.771.501 €	1.845.768 €	1.926.604 €		
<b>15</b>	<b>Subside en capital</b>	<b>1.200.150 €</b>	<b>1.849.383 €</b>	<b>1.718.669 €</b>		
151020	PREV- Primes rénovation			45.312 €		
151100	reçu du fonds GENERET pour achat BWHI	850.150 €	850.150 €	850.150 €		
151300	subsidés acquis pour Serkeyn	350.000 €	445.358 €	269.332 €		
151400	subside pour bail 99 ans ODON		553.875 €	553.875 €		
<b>20/28</b>	<b>DETTES</b>	<b>154.039 €</b>	<b>230.365 €</b>	<b>454.654 €</b>		
<b>17</b>	<b>Dettes à + 1 an</b>	<b>150.000 €</b>	<b>220.000 €</b>	<b>210.000 €</b>		
174000	fonds C. Ramos (10 ans renouvelable)	150.000 €	150.000 €	150.000 €		
174110	Dette à CRSI DELAVA à +1an	- €	70.000 €	60.000 €		
<b>42/48</b>	<b>Dettes à un an au plus</b>	<b>4.039 €</b>	<b>10.365 €</b>	<b>243.843 €</b>		
<b>44</b>	<b>Dettes commerciales</b>	<b>- €</b>	<b>365 €</b>	<b>233.443 €</b>		
444000	Fournisseurs	- €	365 €	233.443 €		
<b>42</b>	<b>Dettes à +1 an échéant dans l'année</b>	<b>4.039 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>10.400 €</b>		
489100	Dette envers RENOVASSISTANCE	- €	- €	400 €		
420110	dette envers CRSI DELAVA à - 1 an	- €	10.000 €	10.000 €		
420120	dette envers la FRB (retenue 5%)	4.039 €	- €	- €		
<b>49</b>	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>811 €</b>		
49200	Charges à imputer			811 €		
	<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>4.934.958 €</b>	<b>5.741.352 €</b>	<b>6.540.475 €</b>		



## Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2025 : charges

Imput.	Description	2024	Budget 2025	2025	Budget 2026
<b>61</b>	<b>Frais généraux</b>	<b>21.596 €</b>	<b>22.236 €</b>	<b>27.319 €</b>	<b>82.950 €</b>
<b>610</b>	<b>Bâtiments</b>	<b>1.123 €</b>	<b>12.836 €</b>	<b>20.184 €</b>	<b>73.350 €</b>
610100	loyers à payer	3 €	3 €	1.701 €	8.350 €
610200	entretien immeubles	0 €	7.483 €	10.473 €	62.200 €
610300	assurance immeubles	1.120 €	5.000 €	2.713 €	2.800 €
610400	précompte immobilier	0 €	350 €	5.297 €	0 €
<b>612</b>	<b>Consommations, fournitures</b>	<b>3.841 €</b>	<b>4.250 €</b>	<b>121 €</b>	<b>250 €</b>
612100	poste	0 €	0 €		
612120	internet	3.721 €	3.000 €	121 €	250 €
612200	fournitures de bureau		100 €		
612210	imprimés et photocopies		1.000 €		
612300	logiciels et informatique	120 €	150 €		
<b>613</b>	<b>Honoraires, services</b>	<b>4.460 €</b>	<b>4.650 €</b>	<b>6.444 €</b>	<b>8.750 €</b>
613100	commissaire	3.243 €	3.400 €	3.243 €	3.400 €
613200	avocats et experts	545 €	500 €	2.321 €	4.400 €
613500	cotisations	430 €	500 €	630 €	650 €
613600	publications légales	243 €	250 €	251 €	300 €
<b>614</b>	<b>Publicité, notoriété</b>	<b>12.172 €</b>	<b>500 €</b>	<b>550 €</b>	<b>600 €</b>
614100	matériel publicitaire	110 €	500 €	100 €	100 €
614200	événements	12.062 €	0 €	450 €	500 €
<b>618</b>	<b>Frais divers</b>			<b>20 €</b>	
618000	Frais divers			20 €	100 €
<b>63</b>	<b>Dotations amortissements</b>	<b>0 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>630</b>	<b>amortissements immeubles</b>	<b>0 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
630100	amortissement rénovation WAVR	0 €	10.000 €	0 €	
		0 €	0 €		
<b>64</b>	<b>Autres charges</b>	<b>539.194 €</b>	<b>137.000 €</b>	<b>75.839 €</b>	<b>0 €</b>
<b>640</b>	<b>Taxes</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
640100	taxes diverses	0 €	0 €		
<b>641</b>	<b>Moins-values</b>	<b>519.194 €</b>	<b>87.000 €</b>	<b>23.755 €</b>	<b>0 €</b>
641110	Moins-value réévaluation immeubles	519.194 €	87.000 €	23.755 €	
641120	Moins-value réévaluation titres	0 €	0 €	0 €	
<b>643</b>	<b>Dons à d'autres</b>	<b>20.000 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>52.084 €</b>	<b>0 €</b>
643100	Dons à RENOVASSISTANCE	0 €	50.000 €	51.984 €	
643220	Soutien actions RBDH			100 €	
	Dons à ASBL (Sohonet en 2024)	20.000 €	0 €	0 €	
<b>65</b>	<b>Frais financiers</b>	<b>108 €</b>	<b>120 €</b>	<b>106 €</b>	<b>150 €</b>
657000	frais d'entrée achat titres	0 €	0 €		
657000	frais bancaires	108 €	120 €	106 €	150 €
657110	gestion dons par extérieur	0 €	0 €		
657120	intérêts négatifs	0 €	0 €		
<b>66</b>	<b>Frais exceptionnels</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>5.999 €</b>	<b>0 €</b>
660000	Frais exceptionnels			5.999 €	
	<b>TOTAL des charges</b>	<b>560.896,81 €</b>	<b>159.356 €</b>	<b>109.262,79 €</b>	<b>83.100 €</b>



## Fondation PRO RENOVASSISTANCE - résultat 2025 : produits

Imput.	Description	2024	Budget 2025	2025	Budget 2026
<b>70</b>	<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>8.258 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>54.905 €</b>	<b>72.500 €</b>
701010	loyers	8.258 €	50.000 €	54.128 €	72.500 €
701020	Remb. Assurances			777 €	
<b>73</b>	<b>Dons, legs et subsides</b>	<b>428,15</b>	<b>50.000 €</b>	<b>102.034,00</b>	<b>20.000 €</b>
<b>732</b>	<b>dons</b>	<b>428 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>102.034 €</b>	<b>20.000 €</b>
732100	dons directs à FPRA	348 €		50.050 €	
732200	dons via le Fonds des amis de FPRA	80 €	50.000 €	51.984 €	20.000 €
732510	legs succession Carré	0 €	0 €	0 €	
732520	legs succession Smeesters	0 €	0 €	0 €	
<b>736</b>	<b>Subsides</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
736100	subside Région Bruxelles C.		0 €	0 €	0 €
<b>74</b>	<b>Autres produits</b>	<b>627.338 €</b>	<b>172.000 €</b>	<b>652.203 €</b>	<b>0 €</b>
741111	plus-value selon estimation/expertise	472.958 €	0 €	493.225 €	
741120	reconstitution de la pleine propriété	154.380 €	172.000 €	158.978 €	
<b>75</b>	<b>Produit financier</b>	<b>5.707,72 €</b>	<b>3.000 €</b>	<b>5.670,07 €</b>	<b>0 €</b>
751000	Produits des actifs circulants			1.394 €	
751100	intérêt banque	2.796 €	3.000 €	67,69	
751200	dividendes	2.912 €	3.000 €	4.209 €	
<b>79</b>	<b>Transferts aux résultats (perte)</b>				
	<b>TOTAL des produits</b>	<b>641.732 €</b>	<b>275.000 €</b>	<b>814.812 €</b>	<b>92.500 €</b>
	<b>Produits - charges</b>	<b>80.836 €</b>	<b>115.644 €</b>	<b>705.549 €</b>	<b>9.400 €</b>
692110	dotation frais entretien immeubles			23.501 €	5.000 €
<b>693</b>	<b>Résultat de l'exercice à reporter</b>	<b>80.836</b>		<b>682.048</b>	<b>0</b>
					<b>4.400</b>



# Rapport du commissaire pour la Fondation PRO RENOVASSISTANCE



## RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ORGANE D'ADMINISTRATION DE LA FONDATION D'UTILITE PUBLIQUE

### « FONDATION PRO RENOVASSISTANCE »

POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2025

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la Fondation d'utilité publique « FONDATION PRO RENOVASSISTANCE » (« la Fondation »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'organe d'administration en date du 17 avril 2023. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de la réunion de l'organe d'administration délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Fondation d'utilité publique « FONDATION PRO RENOVASSISTANCE » durant 18 exercices consécutifs.

#### Rapport sur les comptes annuels

##### *Opinion sans réserve*

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Fondation comprenant le bilan au 31 décembre 2025, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **6.540.475,46 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **705.548,97 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Fondation au 31 décembre 2025, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

##### *Fondement de l'opinion sans réserve*

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Fondation, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

##### *Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels*

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Rue de Jausse 49 - 5100 Naninne  
T. 081 30 22 42 - F. 081 31 08 50  
E-mail: namur@fcg-audit.be

TVA/BCE : BE 0446311908 - RPM NAMUR  
IBAN : BE14 2500 2896 4083  
BIC : GEBABEBB  
Membre de l'IRE sous le n° 60164

Membre de  
  
www.fcg-audit.be 



Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Fondation à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Fondation en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

#### **Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels**

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Fondation ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Fondation. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Fondation ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Fondation à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Fondation à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.



## Autres obligations légales et réglementaires

### **Responsabilités de l'organe d'administration**

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, s'il y a lieu d'en établir un, et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du Code des Sociétés et des Associations, et des statuts de la Fondation.

### **Responsabilités du commissaire**

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée en 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs le rapport de gestion, certaines informations contenues dans le rapport d'activités, et le respect de certaines dispositions du Code des Sociétés et des Associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### **Mentions relatives à l'indépendance**

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la Fondation au cours de son mandat.

### **Autres mentions**

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés et des Associations.

Naninne, le 4 mars 2026.

**F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL**  
Commissaire,  
représentée par :



**Olivier RONSMANS**  
Réviseur d'Entreprises





# Le logement bruxellois nécessite une politique énergétique plus sociale

La Libre

Le logement bruxellois nécessite une politique énergétique plus sociale - La Libre

Dans un contexte d'incertitude politique, de crise du logement, de tensions budgétaires et d'urgence climatique, la Région de Bruxelles-Capitale est amenée à poser des choix politiques forts, durables et solidaires. Parmi les grands défis à relever, la rénovation du parc immobilier bruxellois s'impose comme une priorité. Pour rappel, ce secteur est responsable, à lui seul, de plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre de la Région.

Cependant, face à cette urgence, il est impératif de ne pas reléguer les enjeux sociaux au second plan. Aujourd'hui, 28 % des Bruxelloises et Bruxellois vivent en situation de précarité énergétique, un chiffre alarmant qui résulte de la combinaison entre des revenus insuffisants et un parc immobilier vétuste. Plus de 60 % des ménages sont locataires, ce qui les empêche bien souvent d'agir sur la qualité de leur logement. 32 % de la population vit dans des habitations présentant des défauts majeurs, comme une mauvaise isolation thermique, des infiltrations d'eau et de l'humidité, du vitrage simple et/ou châssis vétustes, des problèmes d'insalubrité et de conformité, des installations de chauffage et d'eau chaude obsolètes, ou encore des fuites au niveau de leur toiture. Autant de situations qui peuvent impacter la santé mentale et physique des habitants (1).

## Un tournant

Par ailleurs, Bruxelles se distingue tristement par la rapidité de l'augmentation de ses loyers et par le poids toujours plus lourd du logement dans le budget des ménages – 10 % des ménages les plus pauvres y consacrent jusqu'à 45 % de leurs revenus (2).

Depuis plusieurs mois, de nombreuses organisations de terrain, qui accompagnent aussi bien des propriétaires que des locataires, travaillent de concert avec les administrations régionales (Bruxelles Environnement et Bruxelles Logement) à la prise en compte des publics plus vul-

nérables dans la stratégie régionale de rénovation du bâti. Pour les organisations signataires de la carte blanche, toutes membres du groupe de travail "Social Réno" de l'Alliance Renovation, il est inconcevable que cette stratégie se construise au détriment des Bruxelloises et Bruxellois les plus précaires.

Il ne s'agit pas seulement de mieux isoler des bâtiments, il s'agit de construire une ville plus équitable, plus résiliente, plus saine et plus solidaire.

Nous sommes aujourd'hui à un tournant. Loin d'opposer rénovation et justice sociale, la Région a l'opportunité de faire de la politique de rénovation, un véritable levier de réduction des inégalités, d'amélioration des conditions de vie et de transition écologique juste. Il ne s'agit pas seulement de mieux isoler des bâtiments, il s'agit de construire une ville plus équitable, plus résiliente, plus saine et plus solidaire. Comment ? En réorientant les aides vers les publics les plus vulnérables et vers les travaux les plus urgents. Afin d'y parvenir, nous proposons une stratégie reposant sur quatre piliers interdépendants.

## Quatre piliers

1) Sensibiliser pour accélérer le rythme des rénovations du parc locatif bruxellois : celui-ci reste faible, tout particulièrement du côté des propriétaires bailleurs (3). Il est donc essentiel de les sensibiliser et de les accompagner dans une approche visant à améliorer la qualité des logements tout en évitant le phénomène de "rénoviction", soit l'éviction d'un locataire par son propriétaire pour effectuer des travaux de rénovation et louer ensuite son bien plus cher.

2) Accompagner les ménages vers un logement de qualité et soutenir en priorité les propriétaires vulnérables dans la réalisation de leur projet de rénovation. Pour cela, il est impératif de renforcer l'accompagnement disponible pour ces publics.

3) Assurer l'accessibilité financière de la rénovation. D'une part, le régime des primes régionales a montré ses limites et doit être revu. Nous plaçons pour un système d'aides progressif, en fonction des profils socio-économiques des ménages, qui tienne compte de l'ensemble des revenus réels des ménages et qui permette aux plus précaires de préfinancer les travaux de réno-



vation (à la différence des primes actuelles qui s'obtiennent après travaux). D'autre part, cette accessibilité financière de la rénovation passe par une stratégie de réduction des coûts de la rénovation (via, par exemple, la rationalisation et standardisation de packages de rénovation ou le développement de l'auto-rénovation accompagnée).

4) Garantir le droit à un logement décent : une maîtrise de l'impact de la rénovation des logements sur les prix des loyers est indispensable, tout en améliorant la disponibilité de logements sûrs, sains, qualitatifs et abordables. Pour ce faire, il faut : garantir une régulation des loyers des logements bénéficiant d'aides publiques à la rénovation, au moyen d'un conventionnement des bailleurs ; renforcer l'accompagnement des propriétaires bailleurs et des locataires ; et enfin, envisager des travaux sans nécessité de relogement des locataires lorsque c'est possible.

### **Un tout cohérent**

Cette stratégie forme un tout cohérent, qui articule efficacement les enjeux de précarité, de santé et d'environnement. Rappelons qu'une étude d'Eurofound a établi que "pour 3 euros investis dans la rénovation et l'isolation des logements, pour les rendre sains et sûrs, 2 euros sont déjà récupérés en une année à peine, en soins de santé et en bien-être" (4).

Nous avons les idées et les acteurs pour soutenir cette stratégie. Il nous manque un cap politique clair et un financement à la hauteur.

Liste des signataires : Coordination du Réseau Habitat, Fédération des services sociaux, Fonds du Logement, Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat (RBDH), Comité Régional Bruxellois de la CSC-ACV, Community Land Trust Bruxelles (CLTB), Renovassistance, Pro Renovassistance, Fair Ground Brussels, Sandrine Meyer (chercheuse à l'ULB), SoHoNet, SoHab, RenovaS, Convivence, Maison de quartier Bonnevie, La Rue, Une Maison en Plus, Fabrik, Centre de Rénovation Urbaine, CAFA.



Rue de la Borne 14/10  
1080 Bruxelles  
Tél. 0486 29 25 26

renovassistance@gmail.com  
info@prorenovassistance.be

**renovassistance.be**

Dons: BE10 0000 0000 0404  
(Communication +018/0790/00042)

