



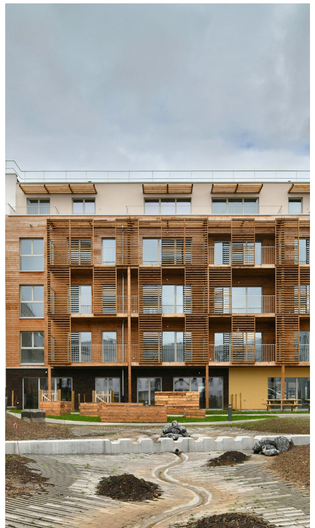












RAPPORT ANNUEL 2025

fonds.brussels
fonds du logement | woningfonds











RAPPORT ANNUEL

2025





Société coopérative
Siège : rue de l'Été, 73 - 1050 Bruxelles
RPM 0427.273.221

Éditeur responsable : Madame Lieve Lalemant-Scheerlinck, rue de l'Été, 73 - 1050 Bruxelles

Maquette : Idealogy

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mme Lieve LALEMANT-SCHEERLINCK,	Présidente
Mme Brigitte MEIRE-HOMBERGEN,	Vice-présidente
Mme Saïda BAKKALI	
M. Francis GÄBELE	
M. Taoufik HAMZAOUI	
Mme Celine HENDRICKX	
M. Peter JACOB	
M. Michel LEMAIRE	
M. Grégory RASE	
M. Nils-Adil RYAN	
Mme Martine van COEVORDEN	
Mme Alexandra WOELFLE	

COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

M. Johan BASILIADES
M. Frédérick-Thomas PIRARD

COMMISSAIRES

CALLENS – VANDELANOTTE & THEUNISSEN	représenté par M. Phillip CALLENS et Mme Sara STEYAERT

DIRECTION

Mme Anne MUSIMU ZAY NE MPUNGI	Directrice générale
M. Nicolas LARDOT	Directeur général-adjoint
M. Philippe JACQUEMEIN	Directeur du secteur immobilier
Mme Cécile VAN DE MOOSDYK	Directrice des finances

INTRODUCTION 6

1. INVENTAIRE DES ACTIVITÉS 8

1.1. SECTEUR CRÉDITS IMMOBILIERS 8

1.1.1. Opérations de l'année 9
1.1.2. Crédits en cours 23
1.1.3. Gestion des paiements 25

1.2. AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE 29

1.2.1. Opérations de l'année 29
1.2.2. Gestion des crédits et des affiliations au fonds BRU-GAL 35
1.2.3. Gestion des paiements 35

1.3. ACTIVITÉ LOCATIVE 38

1.3.1. Opérations de l'année 38
1.3.2. Contrats en cours 42
1.3.3. Gestion des paiements 44
1.3.4. Patrimoine 46

1.4. VENTE DE LOGEMENTS 50

1.4.1. Mise en vente 50
1.4.2. Alliance Habitat 53
1.4.3. Cellule copropriété et service SAAV 54

1.5. PRODUCTION DE LOGEMENTS – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES 56

1.6. COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES 62

2. ADMINISTRATION – GOUVERNANCE - LÉGISLATION 66

2.1. ADMINISTRATION 66
2.2. GOUVERNANCE – ORGANISATION 67
2.3. LÉGISLATION 72

3. FINANCEMENT DU FONDS ET COMPTES ANNUELS 74

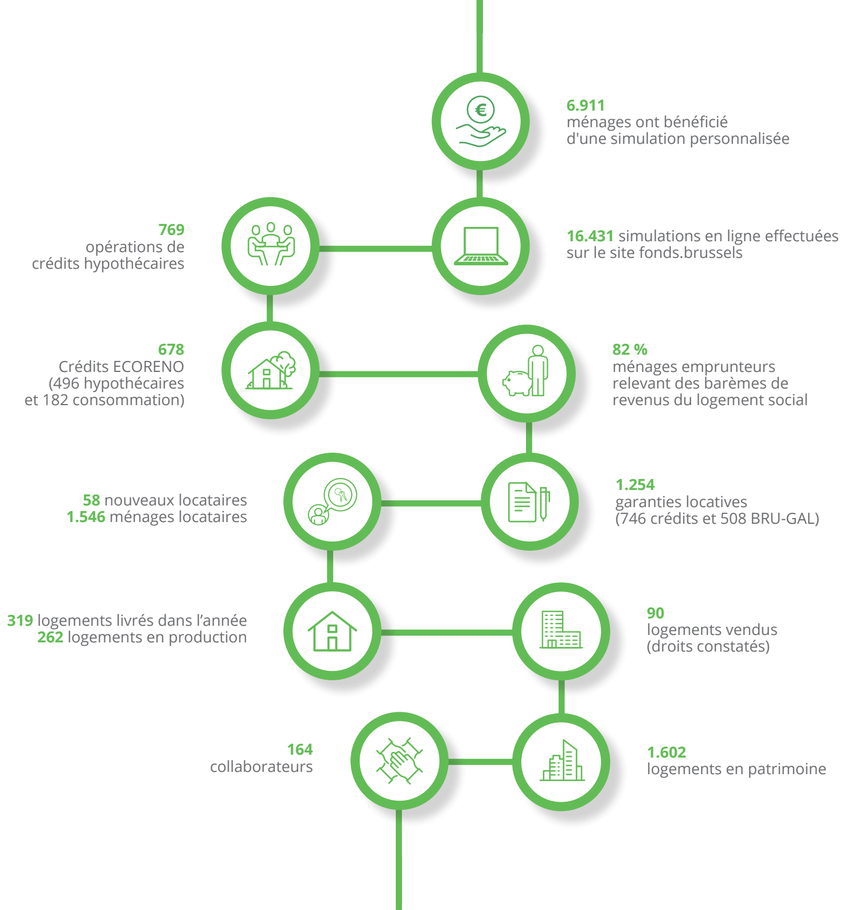
3.1. PROCESSUS BUDGÉTAIRE RÉGIONAL ET DOTATIONS 2026 74
3.2. FINANCEMENT DU PROGRAMME 2025 75

3.2.1. Dépenses et recettes de 2025 75
3.2.2. Dotations de la Région Bruxelles Capitale 76
3.2.3. Pouvoir d'investissement des fonds internes B2 et B2i 77
3.2.4. Financement du fonds interne B3 79

3.3. COMPTES ANNUELS 79

4. REMERCIEMENTS 81

CHIFFRES CLÉS 2025



	2025	2024	2023
PRÊTS IMMOBILIERS			
Opérations hypothécaires signées dans l'année	769	810	929
Crédits ECORENO hypothécaires	496	510	594
Crédits ECORENO à la consommation	182	292	424
Nombre de crédits immobiliers en cours (hypothécaires et à la consommation)	16.015	15.266	14.293
Encours de crédits immobiliers (millions EUR)	1.607	1.577	1.514
AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE			
Crédits garantie locative	746	790	766
Affiliations au fonds BRU-GAL	508	447	388
ACTIVITÉ LOCATIVE			
Logements attribués	58	79	159
Ménages locataires	1.546	1.547	1.531
Patrimoine en nombre de logements	1.602	1.605	1.605
Taux d'occupation du patrimoine	98 %	98 %	97 %
PRODUCTION DE LOGEMENTS			
Logements en production sur sites acquis	262	596	604
Logements locatifs mis en service	-	/	75
Logements acquisitifs mis en service	319	/	113
Logements vendus	90	47	81

	2025	2024	2023
FINANCEMENT			
Pouvoir d'investissement (millions EUR)	143	156	184
Dotations de la Région (millions EUR)	16	14	11
Emprunts levés (millions EUR)	130	260	230
COMPTES			
Total du bilan (millions EUR)	2.128	2.126	1.962
Capitaux propres (millions EUR)	303	305	316
Dettes à plus d'un an (millions EUR)	1.603	1.594	1.451
Résultat (millions EUR)	4	10	10
ORGANISATION			
Nombre de travailleurs au 31/12	164	164	170
Nombre moyen équivalents temps plein	160,8	162	166,8



INTRODUCTION

L'année 2025 a été marquée par un contexte institutionnel particulièrement singulier pour la Région de Bruxelles-Capitale. L'absence de formation d'un nouveau gouvernement régional depuis les élections de juin 2024 et la prolongation d'un exécutif limité aux affaires courantes, ont eu des répercussions directes et particulièrement sensibles sur le plan du financement du programme des crédits immobiliers du Fonds.

Lors de son premier appel à financement sur le marché, le Fonds n'a pu lever les montants nécessaires en vue d'assurer la continuité de son programme d'octroi de crédits, ce qui l'a contraint à suspendre temporairement le traitement des demandes de crédits immobiliers avec effet au 1er juillet 2025, à l'exception des demandes de crédits servant à financer l'achat d'un bien produit par le Fonds.

Malgré l'aboutissement d'un second appel à emprunt, le Fonds a décidé, par mesure de prudence, de prolonger sa décision jusque fin décembre 2025. Cette décision est la conséquence d'une part, de l'important volume de demandes de crédits reçues lors de l'annonce des mesures de suspension en juin 2025 et d'autre part, de l'incertitude du Fonds du Logement quant à la possibilité de lever un emprunt suffisant en 2026 lui permettant d'assurer un programme d'octroi de nouveaux crédits immobiliers selon les mêmes volumes que les années précédentes sans mettre à mal son service de la dette de 2027[1].

Cette situation d'incertitude quant aux capacités d'emprunt s'est maintenue en l'absence d'un gouvernement de plein exercice et d'un vote sur le budget 2026 ; raisons pour lesquelles la plupart des prêteurs du Fonds n'ont pas répondu, ou de manière limitée, à l'appel de financement en 2025.

1. Le remboursement de ses emprunts en cours en capital et intérêts.

Le Fonds ainsi que les prêteurs qui soutiennent son activité en lui accordant des financements à long terme, ont besoin d'être rassurés quant à l'octroi d'une dotation d'investissement suffisante pour permettre la mise en œuvre du programme d'octroi de crédits en 2026. Autrement dit, ils doivent être confortés dans la volonté de la Région d'accorder les moyens nécessaires pour garantir l'équilibre financier et la pérennité de l'activité de crédit du Fonds.

Malgré ces contraintes, l'année 2025 a également démontré la résilience et la capacité d'adaptation de l'ensemble des équipes du Fonds. En travaillant avec rigueur, pragmatisme et un sens aigu des responsabilités, le Fonds est parvenu à préserver sa viabilité tout en poursuivant ses missions au bénéfice des ménages bruxellois.

Ce rapport revient en détail sur les activités réalisées au cours de l'année, les résultats obtenus ainsi que les enseignements tirés de cette période institutionnelle atypique. Il témoigne de notre engagement constant à remplir nos missions, même dans un environnement marqué par l'incertitude et la prudence budgétaire.

En 2025,

597 crédits à l'acquisition d'un logement ont pu être accordés à des ménages, ainsi que **678 crédits ECORENO** hypothécaires ou à la consommation en vue d'améliorer les performances énergétiques de leur logement.

1.254 ménages ont obtenu une **aide pour constituer une garantie locative**, **746** au moyen d'un **crédit** à tempérament à taux zéro et **508** en s'affiliant au **fonds mutuelliste BRU-GAL**.

Le patrimoine de l'aide locative comporte **1.602 logements** fin 2025 avec un **taux d'occupation** qui demeure exceptionnel de **98 %** !

69 actes de vente ont été signés dont **63 ont été financés au moyen d'un crédit du Fonds**. **53 ménages** ont bénéficié d'une **partie du prix « différée »** qui représente en moyenne 24 % du prix d'achat HTVA.

319 logements acquisitifs ont été livrés, dont 36 logements à Molenbeek-Saint-Jean et 283 logements à Anderlecht dans le Quartier durable de Trèfles.

Fin 2025, **l'encours de la production** de logements du Fonds concerne **248 logements et 1 centre d'hébergement** équivalant à **14** logements, à divers stades de développement.

Si l'on prend en compte l'ensemble des activités du Fonds, on constate qu'il a permis cette année de fixer sur le territoire de la Région bruxelloise **1.969** nouveaux ménages.

Fin 2025, le Fonds compte 164 employés.

Je tiens à les remercier particulièrement pour leur engagement, leur professionnalisme et leur sens des responsabilités.

Anne Musimu
Directrice générale



CHAPITRE 01
INVENTAIRE DES ACTIVITÉS

1.1. SECTEUR CRÉDITS IMMOBILIERS

EN RÉSUMÉ

Demandes de crédit

- **1.334** dossiers de demandes de crédit ont été ouverts en 2025 pour un montant total de 221 MEUR.
- **904** demandes ont été approuvées en 2025 pour un montant total de 130 MEUR.

Opérations de crédits hypothécaires

769 opérations de crédits hypothécaires ont été signées en 2025 dont **597 concernent des opérations d'acquisition** d'un logement couplées ou non avec un crédit travaux, **120 des crédits ECORENO hypothécaires** non associés à une acquisition, 21 destinées à l'acquisition d'un garage ou d'emplacement de parking et 31 à des sorties d'indivision avec paiement d'une soulte ou refinancement.

Opérations d'acquisition d'un logement couplées ou non avec un crédit travaux

- **597** opérations d'acquisition de logements ont été signées. Le montant moyen de ces opérations s'élève à 220.311 EUR.
  Le taux débiteur moyen des crédits est de 3,39 % (3,35 % en 2024).
  La mensualité moyenne est de **1.018 EUR** (990 EUR en 2024), soit 29 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises).
  La durée moyenne de remboursement des opérations destinées à l'acquisition est de 27 ans et 3 mois.
- Parmi ces 597 opérations :
  - **77** opérations portent sur des **logements neufs** (dont 63 sur des logements vendus par le Fonds en pleine propriété).
    Le montant moyen de ces opérations s'élève à **252.100 EUR**, soit une augmentation de 7 % par rapport à 2024.
  - **520** opérations portent sur des **logements existants** (contre 605 en 2024).
    Le **montant moyen** de ces opérations s'élève à **215.925 EUR**, soit une augmentation de 1,7 % par rapport à 2024.
    376 de ces 520 opérations (72 % contre 68 % en 2024) incluent le financement de travaux (par le biais d'un crédit ECORENO hypothécaire).
    Le **montant moyen** de ces 376 opérations est de **219.949 EUR**, soit une augmentation de 1,9 % par rapport à 2024.
    Le taux moyen des crédits ECORENO hypothécaires associés à une acquisition est de **1,51 %** (1,50 % en 2024).

Crédits ECORENO hypothécaires non associés à une acquisition

- **120** crédits ECORENO hypothécaires non associés à une acquisition (94 en 2024) ont été conclus pour un montant de **5,4 MEUR** (3,8 MEUR en 2024), soit un montant moyen de 45.125 EUR (40.874 EUR en 2024) pour une durée moyenne de 19 ans et 2 mois.
- Le taux moyen de ces crédits ECORENO hypothécaires est de **1,57 %** (1,49 % en 2024).

Crédits ECORENO à la consommation

- **182** crédits ECORENO à la consommation ont été conclus en 2025 contre 292 en 2024 pour un montant total de **2,7 MEUR** (4,6 MEUR en 2024). Le taux d'intérêt débiteur moyen des crédits est de **1,70 %** en 2025 (1,65 % en 2024).
- Le **montant moyen** du crédit s'élève à **15.123 EUR** (15.720 EUR en 2024).

Crédits ECORENO aux associations de copropriétaires

Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2022, le Fonds avait proposé en 2023 à la Secrétaire d'Etat et au Ministre de l'Environnement une note balisant les modalités d'un crédit aux associations de copropriétaires. En 2024, le projet-pilote de financement des associations bruxelloises de copropriétaires, en collaboration avec Bruxelles-Environnement et le facilitateur copropriétés a été lancé. Cette phase-pilote qui avait abouti à l'octroi de 2 crédits en 2024 devait se prolonger en 2025. Néanmoins, compte tenu de la suspension du traitement des demandes de crédits ECORENO au 1er juillet 2025 aucun autre projet n'a pu être envisagé.

1.1.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Entretiens d'information

Les entretiens d'information personnalisés ont pour finalité d'accompagner les ménages à travers les aspects juridiques, réglementaires et techniques nécessaires à la réalisation de leur projet d'achat et/ou de rénovation, mais aussi de les renseigner quant à leur capacité d'emprunt. Les ménages ayant obtenu un entretien auprès du Fonds souhaitent souvent actualiser leur simulation, en prenant en compte l'évolution de leur situation sur le plan professionnel, familial, financier ainsi que leur apport personnel.

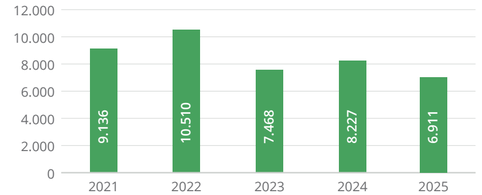
La demande de rendez-vous d'information a été impactée par la suspension du traitement des demandes crédits hors ventes du Fonds à dater du 1er juillet 2025. Les entretiens d'information pour l'acquisition de biens existants ou le financement de travaux ont quant à eux été suspendus de juillet à début octobre 2025.

En 2025, **6.911** ménages représentant **9.551** personnes ont bénéficié d'une simulation personnalisée dont **4.530** à l'occasion d'un entretien.

Le délai moyen pour obtenir un rendez-vous d'information était de 1 jour ouvrable contre 8 jours ouvrables en 2024.

Malgré la suspension du traitement des demandes de crédit, les simulations en ligne confirment leur succès avec 19.693 simulations initiées en ligne. Pour rappel, l'outil de simulation permet aux ménages d'obtenir tant une indication quant à leur capacité de remboursement qu'un premier avis non contraignant (et sans engagement) sur les détails d'un projet spécifique qu'il s'agisse de l'achat d'une habitation et/ou d'un projet de réalisation de travaux.

Évolution du nombre d'entretiens et/ou simulations personnalisés



Simulateur en ligne

En 2025, **16.431** calculs individuels de capacité de remboursement ont été effectués (20.161 en 2024), dont **67 %** pour des personnes se déclarant isolées (au revenu mensuel moyen de **2.416 EUR**) ou des ménages se présentant avec un seul revenu (au revenu mensuel moyen de **3.124 EUR**).

L'âge moyen déclaré par les utilisateurs du module de simulation est de 38 ans (37 en 2024).

Simulation de capacité de remboursement par type de ménage	Total	%
Personnes isolées	11.018	67
Ménages avec 1 revenu	1.285	8
Ménages avec 2 revenus	4.128	25
Ménages ayant calculé leur capacité de remboursement sur le site fonds.brussels	**16.431**	**100**

9.704 projets spécifiques (13.771 en 2024) ont été soumis à l'appréciation du simulateur.

Les ménages ayant soumis un **projet spécifique** au simulateur en ligne se répartissent comme suit :

Avis sur un projet spécifique par type de ménage	Total	%
Personnes isolées	6.403	66
Ménages avec 1 revenu	792	8
Ménages avec 2 revenus	2.509	26
Ménages ayant soumis un projet spécifique sur le site fonds.brussels	**9.704**	**100**

À noter que le site et le simulateur préconisent d'avoir des fonds propres, représentant au moins 10 % du montant du crédit, sans que l'absence de moyens propres ne soit un obstacle en soi à l'octroi d'un crédit du Fonds.

Types de ménage ayant soumis un projet spécifique au simulateur en ligne	Année	Crédit moyen « Achat » (EUR)	Crédit moyen « Travaux rénovation » (EUR)	Crédit moyen « Travaux visant l'amélioration de la PEB » (EUR)	Apport propre moyen (EUR)
Personnes isolées	**2025**	**212.054**	**25.317**	**20.823**	**30.465**
	2024	*211.487*	*24.179*	*19.051*	*32.750*
	2023	*313.049*	*42.692*	*41.929*	*32.769*
	2022	*159.057*	*22.447*	*15.296*	*27.668*
Ménages avec 1 revenu	**2025**	**264.472**	**35.960**	**23.497**	**37.217**
	2024	*260.576*	*29.773*	*26.798*	*30.605*
	2023	*238.786*	*30.151*	*21.852*	*30.205*
	2022	*183.976*	*29.245*	*20.211*	*26.470*
Ménages avec 2 revenus	**2025**	**300.111**	**44.533**	**37.233**	**33.659**
	2024	*282.288*	*38.046*	*33.295*	*32.757*
	2023	*328.035*	*33.445*	*28.925*	*34.638*
	2022	*207.474*	*37.332*	*26.371*	*29.031*
Tous ménages confondus	**2025**	**237.331**	**32.321**	**26.471**	**31.875**
	2024	*234.166*	*28.625*	*23.950*	*32.579*
	2023	*309.427*	*38.621*	*35.654*	*33.034*
	2022	*172.803*	*27.767*	*19.558*	*27.882*

Les montants moyens demandés pour l'acquisition d'un bien ainsi que les montants moyens d'apports propres proposés restent relativement stables par rapport à 2024. A noter que 88 % des projets spécifiques soumis au simulateur en ligne portent sur des projets d'acquisitions et 12 % sur des projets de travaux.

Demandes de crédit

1.334 demandes de crédit ont été ouvertes en 2025 contre **1.666** en 2024 (-20 %).

En y ajoutant les 169 demandes en cours de traitement au 1er janvier 2025, cela porte à 1.503 le nombre de demandes effectives suivies en cours d'exercice.

De ces 1.503 dossiers :

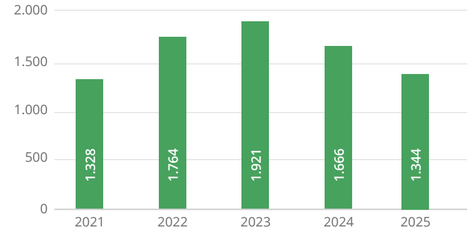
- → 591 (39 %) n'ont pas abouti (30 % en 2024) :
  - » 219 (166 en 2024) ont été annulés à l'initiative des demandeurs ou sont restés sans suite
  - » 372 (377 en 2024) ont été refusés par les instances de décision du Fonds
- → 904 (60 %) ont été acceptés (61 % en 2024).
- → 8 (- de 1 %) étaient toujours en cours de traitement au 31 décembre 2025 (9 % en 2024).

Pour les dossiers effectivement traités, en excluant les dossiers encore en cours de traitement fin 2025, le taux d'acceptation exprimé en nombre de dossiers est de 60 % (66 % en 2024). Il faut noter que ce taux varie en fonction du type de crédit : 77 % pour les crédits ECORENO à la consommation (78 % en 2024) contre 55 % pour les crédits hypothécaires destinés à l'acquisition d'une habitation (63 % en 2024).

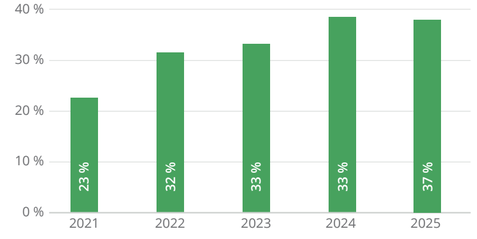
En 2025, le délai moyen de traitement des demandes est de 29 jours ouvrables (40 jours calendrier) contre 27 jours ouvrables (36 jours calendriers) en 2024. Ce délai varie selon le type de crédit, mais aussi du temps pris par le ménage pour constituer son dossier et fournir l'ensemble des documents nécessaires.

Ce délai est ainsi de 30 jours ouvrables (41 jours calendrier) pour les opérations d'acquisition et de 21 jours ouvrables (29 jours calendrier) pour les crédits ECORENO à la consommation.

Évolution du nombre de dossiers ouverts par an



Évolution du pourcentage d'annulations[2]



2. Le pourcentage d'annulations 2025 est le rapport entre les annulations opérées sur les demandes reçues en 2025 et l'ensemble des demandes reçues en 2025. Il est calculé en nombre de dossiers.

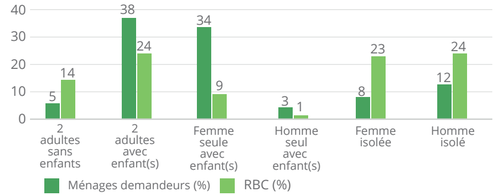
Parmi les **219** dossiers annulés (ayant fait l'objet d'une demande formelle de crédit) :

- 39 % ont été annulés car les candidats ont renoncé à poursuivre leur demande ;
- 28 % ont été annulés car les candidats n'ont plus donné suite à leur demande, malgré nos tentatives de rester en contact ;
- 22 % ont été annulés car les candidats ont déclaré avoir réalisé l'opération avec un autre prêteur ;
- 4 % ont été annulés car le bien a été vendu à un tiers ou retiré de la vente ;
- 7 % ont été annulés pour divers motifs, tel le désintérêt des candidats.

Les principaux motifs ayant conduit au refus de **372** dossiers en 2025 sont répartis comme suit :

- 72 % font état d'une charge de remboursement trop lourde eu égard aux ressources limitées et/ou instables ;
- 10 % du fait d'un risque hypothécaire trop important, les présomptions favorables étant insuffisantes pour accepter d'encourir un tel risque ;
- 10 % car l'habitabilité du bien à acquérir est insuffisante compte tenu de la composition du ménage des candidats, ou car le bien est insalubre et nécessite des travaux de rénovation trop importants ;
- 7 % car les travaux envisagés étaient trop importants pour maintenir un risque hypothécaire raisonnable ;
- 1 % regroupe plusieurs de ces motifs.

Statistiques genrées sur les ménages dont la demande a été refusée (par rapport à la part de ces catégories de ménages en RBC)



Sur ces 372 ménages, 75 % avaient une charge d'enfant(s) (contre 73 % en 2024). Parmi ceux-ci, 50 % étaient gérés par 2 adultes, 45 % par une femme et 5 % par un homme (contre respectivement 50 %, 43 % et 7 % en 2024).

57 % des refus (58 % en 2024) concernaient un ménage composé d'une personne isolée avec ou sans enfants dont 73 % de femmes (68 % en 2024).

La charge de remboursement trop lourde, eu égard aux ressources limitées et/ou instables, était le motif principal de refus pour 72 % des ménages (68 % en 2024).
Il concernait 44 % de ménages composés de 2 adultes (50 % en 2024). Une femme est à la tête de ces ménages dans 40 % des cas (68 % en 2024) avec ou sans enfants.

Couplées avec les statistiques genrées sur les crédits réalisés, ces données amènent au même constat qu'en 2024 : l'accessibilité aux crédits en 2025 reste moins aisée pour les ménages constitués de femmes avec ou sans charge de famille mais en amélioration par rapport à 2024.

Crédits réalisés

769 actes de crédit relatifs à des opérations générales[3] de crédits hypothécaires ont été réalisés en 2025 (810 en 2024), soit une diminution de **5 %**. Parmi ces opérations, 597 concernent des opérations d'acquisition d'un logement, couplées ou non avec un crédit travaux, 120 des crédits ECORENO hypothécaires non associés à une acquisition, 21 sont liées l'acquisition d'un garage ou d'emplacement de parking et 31 sont des sorties d'indivision avec paiement d'une soulte ou refinancement.

Ces 769 opérations générales de crédits hypothécaires ont donné lieu à l'octroi de **1.145 crédits** (hors crédit ECORENO à la consommation).

496 crédits ECORENO hypothécaires ont été conclus en 2025 (510 en 2024) dont **120** non liés à une acquisition (94 en 2024).

182 crédits ECORENO à la consommation ont été conclus en 2025 (292 en 2024).

3. Opérations générales : opérations de crédit hypothécaire (contrat-cadre) destinées principalement à l'achat, la construction, la reconstruction, la réhabilitation, la transformation, l'assainissement, l'amélioration ou l'adaptation du bien immobilier et accessoirement au remboursement de dettes antérieurement contractées à de telles fins (y compris les crédits ECORENO hypothécaires seuls).

Opérations d'acquisition d'un logement		ECORENO Hypothécaires non associés à une acquisition		ECORENO à la consommation		Opérations d'acquisition d'un garage		Sorties d'indivision et refinancements	
Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)
597	220.311	120	45.125	182	15.123	21	21.148	31	92.750

Opérations générales de crédits hypothécaires

Caractéristiques socio-économiques des nouveaux ménages emprunteurs

Le nombre total de personnes concernées par les 769 opérations générales est de **2.297** (2.443 en 2024). Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,99 (3,02 en 2024). En moyenne, chaque ménage comprend 1,6 personne non-emprunteuse.

34 % (35 % en 2024) des ménages sont sans personne à charge, 42 % (38 % en 2024) sont composés de 1 ou de 2 personnes à charge, 24 % (27 % en 2024) comptent 3 personnes à charge ou plus. La proportion des ménages avec 5 personnes à charge ou plus ne représente que 4 % (3 % en 2024).

L'âge moyen des emprunteurs est de **36 ans et 11 mois**, en légère diminution par rapport à 2024 (37 ans et 4 mois). 450 jeunes ménages (de moins de 40 ans) figurent parmi les 769 nouveaux ménages emprunteurs, soit 59 % (56 % en 2024).

Caractéristiques socio-professionnelles des ménages emprunteurs

Statut	2024		2025	
	Nombre d'emprunteurs	%	Nombre d'emprunteurs	%
Employé	451	40	438	41
Sans emploi	367	32	347	33
Ouvrier	258	23	232	22
Indépendant	52	5	48	4
Total	**1.128**	**100**	**1.065**	**100**

Les caractéristiques suivantes sont observées :

- 67 % des personnes (contre 68 % en 2024) disposent de revenus professionnels.
- Les ressources mensuelles nettes moyennes (allocations familiales éventuelles comprises) s'élèvent à **3.542 EUR**, soit une augmentation de 3 % par rapport à 2024 (3.444 EUR).
- 3 % des ménages (4 % en 2024) disposent de ressources nettes mensuelles moyennes (hors allocations familiales) inférieures à 1.500 EUR.
- 25 % des ménages (29 % en 2024) ont un revenu imposable inférieur à 15.000 EUR.
  46 % des ménages (49 % en 2024) ont un revenu imposable de 15.000 EUR à 30.000 EUR.
  29 % (22 % en 2024) ont un revenu imposable supérieur à 30.000 EUR.
- 82 % des ménages (92 % en 2024 et 84 % en 2023) réunissent les conditions d'accès au secteur du logement social[4] en matière de revenus imposables.

  La diminution du nombre de ménages relevant du barème du logement social résulte de la levée de la limitation de l'accessibilité au crédit hypothécaire à ces seuls ménages à dater du 1er mars 2024.

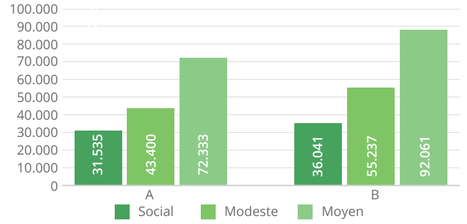
4. Pour rappel, entre le 12 mai 2023 et le 1er mars 2024, le Fonds avait limité l'accessibilité au crédit hypothécaire aux seuls ménages relevant du barème du logement social.

Barèmes de revenus maximums en vigueur au 1er janvier 2025 (EUR)

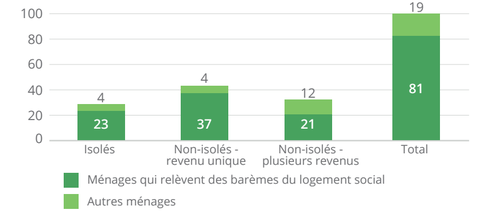
Nombre de personnes à charge	A	B
0	73.884	94.034
1	78.884	99.034
2	83.884	104.034
3	88.884	109.034
4	93.884*	114.034*

Ces montants sont majorés de 5.000 EUR par personne à charge supplémentaire.
A : Personne isolée ou ménage monoparental
B : Tout autre ménage

Barèmes de revenus « social », « modeste » et « moyen » au 1er janvier 2025 (EUR)



Répartition des ménages emprunteurs, selon leur composition et le niveau de leurs revenus, par rapport aux barèmes appliqués dans le logement social (%)



Le Fonds apporte une attention particulière à l'octroi de crédits à des ménages composés de personnes handicapées. Ainsi, 81 opérations générales (hors ECORENO hypothécaire non associé à une acquisition) concernant directement 90 personnes porteuses de handicap ont été réalisées par le Fonds en 2025 (91 en 2024).

En voici la répartition :

	Nombre d'opérations	Nombre de personnes porteuses de handicap	Montant moyen (EUR)	Taux moyen
Achats de bâtis existants	63	69	230.864	3,28 %
Achats neufs	13	15	257.040	3,30 %
Achats - Garage	3	3	19.905	3,25 %
Sortie d'indivision	2	3	138.573	3,23 %
Total	**81**	**90**	**224.973**	**3,28 %**

Répartition des gages hypothécaires par commune (1)

Commune	Nombre	%
Anderlecht	182	23,7
Molenbeek-Saint-Jean	158	20,5
Laeken	55	7,2
Schaerbeek	52	6,8
Jette	53	6,9
Ganshoren	28	3,6
Forest	43	5,6
Berchem-Sainte-Agathe	23	3,0
Evere	29	3,8
Koekelberg	23	3,0
Neder-Over-Heembeek	19	2,5
Bruxelles (2)	16	2,1
Uccle	23	3,0
Saint-Gilles	19	2,5
Haren	4	0,5
Saint-Josse-ten-Noode	11	1,4
Ixelles	8	1,0
Etterbeek	7	0,9
Woluwe-Saint-Lambert	5	0,7
Auderghem	2	0,3
Woluwe-Saint-Pierre	2	0,3
Watermael-Boitsfort	7	0,9
Total	**769**	**100**

(1) Gages hypothécaires des opérations générales de crédits hypothécaires
(2) La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

Opérations d'acquisition

Les constats suivants portent uniquement sur les opérations destinées à l'acquisition du logement (accompagnées ou non d'un crédit travaux) et ne tiennent donc pas compte :

- des 120 opérations de travaux de rénovation réalisées indépendamment de l'acquisition d'une habitation (cf. sections dédiées infra),
- des 21 opérations visant l'acquisition d'un garage ou d'un emplacement de parking,
- des 31 opérations visant une sortie d'indivision, assortie ou non d'un rachat de crédit.

597 (672 en 2024) opérations ont visé l'acquisition d'un logement assortie d'éventuels travaux.

Le crédit moyen de ces opérations s'élève à **220.311 EUR**, contre 214.711 EUR en 2024, soit une augmentation de 2,6 %. Il importe de préciser que 77 opérations d'acquisition (13 %) concernent des logements neufs (67, soit 10 % en 2024). Parmi ceux-ci, 63 logements ont été vendus par le Fonds, 2 par CityDev, 11 par le CLTB et 1 par un opérateur privé.

La mensualité moyenne est de **1.018 EUR** (990 EUR en 2024), soit 29 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises). La durée moyenne de remboursement des crédits destinés à l'acquisition est de 27 ans 3 mois (27 ans et 7 mois en 2024).

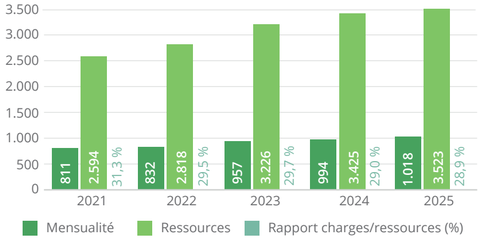
Concernant la quotité empruntée, 41 % (40 % en 2024) des opérations couvrent un montant supérieur à la valeur vénale de l'habitation, parmi lesquelles 0,8 % (aucune en 2024) excède 110 % de cette dernière.

Le **risque hypothécaire global** en regard de l'encours total des sommes prêtées en 2025 est de **1,42 %** (1,32 % en 2024).

Le risque hypothécaire calculé en tenant compte uniquement des crédits consentis couvrant un montant supérieur à la valeur vénale de l'habitation est de **3,21 %** (2,97 % en 2024).

5. Non soumis au régime de la TVA mais à celui des droits d'enregistrement.

Évolution des ressources mensuelles nettes moyennes (allocations familiales comprises) et de la mensualité moyenne (EUR)



Le prix d'achat moyen des logements bâtis existants[5] est de **215.925 EUR** (211.841 EUR en 2024) soit une augmentation de 2 % par rapport à 2024.

Le coût moyen par m² habitable de ces logements est de 2.405 EUR (2.409 EUR en 2024).

En 2025, le coût moyen par m² habitable des logements neufs (hors droits démembrés) est de 3.311 EUR contre 2.643 EUR en 2024 (+25 %).

Mensualités progressives

Le remboursement des crédits acquisitifs peut être effectué par mensualités constantes ou progressives. L'objectif principal de la progressivité de la mensualité est d'accroître l'accessibilité à l'acquisition du logement en assurant une meilleure adéquation entre la charge de remboursement du crédit et le niveau des revenus, liés à l'index. Tel un loyer, la mensualité augmente chaque année d'un pourcentage déterminé, limité à 1 % et normalement inférieur au taux de l'inflation. Cette progressivité n'est pas d'application pour les crédits ECORENO, quelle que soit leur nature (hypothécaire ou à la consommation).

En 2025, 70 ménages (soit 11,7 % des crédits acquisitifs) ont contracté un crédit avec mensualités progressives.

La première mensualité moyenne du crédit principal est de 906 EUR contre 1.014 EUR si celle-ci avait été constante. Ceci a permis de ramener la part de remboursement du crédit à 32 % par rapport aux revenus de ces ménages contre 37 % si la mensualité avait été constante.

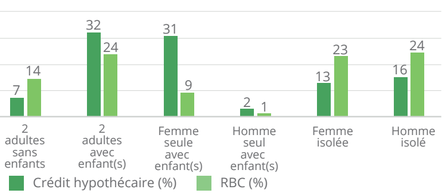
Comparaison du statut professionnel des ménages emprunteurs

Revenus professionnels	Ménages ayant obtenu un crédit acquisitif avec mensualités constantes		Ménages ayant obtenu un crédit acquisitif avec mensualités progressives	
	Nombre	%	Nombre	%
Aucun revenu professionnel (*)	155	29	10	14
Un seul revenu professionnel	291	55	56	80
Plus d'un revenu professionnel	81	16	4	6
Total[6]	**527**	**100**	**70**	**100**

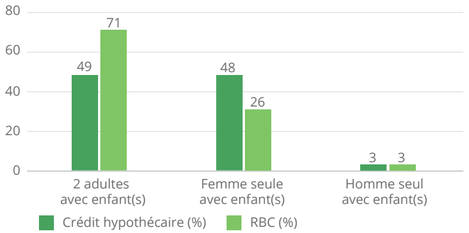
(*) Uniquement un ou des revenus de remplacement

Statistiques genrées sur les ménages emprunteurs[7]
(par rapport à la part de ces catégories de ménages en RBC)

Type de ménage emprunteur



Ménages avec enfants



Le fait que les ménages monoparentaux restent surreprésentés démontre que l'offre du Fonds en matière de crédit hypothécaire rencontre ses objectifs, à savoir rendre l'acquisition d'un logement accessible aux ménages économiquement les plus faibles. L'octroi du crédit leur permet de sécuriser au mieux leur situation de logement et d'assurer un avenir plus serein à leurs enfants. Cependant, les récentes augmentations des taux des crédits hypothécaires affectent en premier ce type de ménages qui a des revenus plus faibles que la moyenne.

Caractéristiques des logements

Toutes opérations hypothécaires confondues, près de 80 % des logements se situent dans l'une des communes de la couronne nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale.

Tout comme en 2024, les grands logements, à savoir les appartements et maisons de 3 chambres et plus, représentent 30 % des logements acquis en 2025.

La superficie brute habitable moyenne des logements, toutes opérations d'acquisition confondues, est de 95 m² (100 m² en 2024).

6. Sont reprises uniquement les opérations d'acquisition de logements.
7. Pour toutes les statistiques relatives à la Région Bruxelles-Capitale, se référer au tableau 1.4.3.1 Nombre de ménages privés par type de sexe - 2025 (au 1er janvier) www.ibsa.brussels/themes/population/menages.

Répartition des opérations d'acquisition de bâti existant (opérations en droit d'enregistrement - Hors garage)

Commune	Nombre	%	Prix Achat moyen	Prix moyen / m² Maison	Prix moyen / m² Studio ou Appartement	Total de personnes logées
Molenbeek-Saint-Jean	97	18,7	217.636	1.983	2.399	300
Anderlecht	104	20	214.352	2.117	2.355	315
Schaerbeek	37	7,1	206.311	2.014	2.640	102
Laeken	39	7,5	228.128	2.194	2.482	126
Jette	50	9,6	202.959	1.784	2.580	143
Ganshoren	20	3,8	233.700	2.369	2.688	68
Berchem-Sainte-Agathe	22	4,2	229.909	2.360	2.567	68
Forest	26	5	200.496	2.828	2.752	46
Evere	23	4,4	234.743	2.414	2.952	69
Koekelberg	16	3,1	216.394	1.927	2.427	57
Neder-Over-Heembeek	15	2,9	233.533	2.444	2.665	46
Bruxelles (1)	15	2,9	186.733	- - -	3.299	25
Uccle	14	2,7	229.929	2.667	3.168	35
Saint-Josse-ten-Noode	10	1,9	189.200	2.731	570	21
Saint-Gilles	11	2,1	194.098	- - -	2.572	21
Woluwe-Saint-Lambert	5	1	168.400	- - -	3.709	6
Etterbeek	4	0,8	214.250	- - -	2.810	5
Haren	2	0,4	348.000	1.893	3.031	12
Ixelles	5	1	242.600	2.119	2.705	12
Woluwe-Saint-Pierre	2	0,4	275.000	2.558	3.235	4
Watermael-Boitsfort	1	0,2	305.000	- - -	2.877	3
Auderghem	2	0,4	190.000	- - -	2.452	3
Total	**520**	**100**	**215.925**	**2.165**	**2.447**	**1.487**

(1) La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

Comparaison des crédits portant sur l'acquisition d'un logement entre 2024 et 2025[8]

	Moyenne 2024	Moyenne 2025	Écart en chiffres	Écart en %
Nombre	672	597	75	- 11 %
Revenus	3.418 EUR	3.523 EUR	105 EUR	+ 3,07 %
Composition du ménage	2,94 per	2,84 per	- 0,10 per	- 3,40 %
Mensualité	990 EUR	1.018 EUR	28 EUR	+ 2,83 %
Durée	27 ans 7 mois	27 ans 3 mois	- 4 mois	-
Taux d'intérêt	3,35 %	3,39 %	-	+ 0,04 %
Surface du logement	100 m²	95 m²	- 5 m²	- 5 %
Coût de l'opération (achat + travaux)	238.541 EUR	288.992 EUR	50.451 EUR	+ 21,15 %
Coût moyen par m²	2.380 EUR	2.405 EUR	25 EUR	+ 1,05 %
Montant moyen du crédit	214.711 EUR	220.311 EUR	5.600 EUR	+ 2,61%
Apport personnel	20.054 EUR	21.440 EUR	1.386 EUR	+ 6,91 %
Risque hypothécaire sur l'encours des sommes prêtées	1,32 %	1,42 %	-	+ 0,10 %
Risque hypothécaire sur les crédits excédant la valeur de l'habitation	2,97 %	3,21 %	-	+ 0,24 %

Crédits ECORENO

Les crédits ECORENO à la consommation

Ce crédit est limité à 25.000 EUR et porte sur une durée maximale de 10 ans. Le taux applicable en 2025 était de 1,5 % et 2,5 %.

Le Fonds a réalisé **182** crédits ECORENO à la consommation pour un montant total de **2.752.412 EUR** (292 crédits en 2024).

Le montant moyen est de **15.123 EUR** (15.720 EUR en 2024).

8. Crédits concernant uniquement des opérations visant exclusivement l'acquisition d'un bâti existant ou neuf avec travaux éventuels (hors garages et sortie d'indivision).

La durée moyenne globale des crédits ECORENO à la consommation est de 9 ans en 2025 (8 ans et 7 mois en 2024).

80 % des crédits ECORENO à la consommation ont bénéficié du taux minimal en vigueur au moment de la réalisation de la demande (81 en 2024).

Si les emprunteurs d'un crédit ECORENO affectent leurs primes RENOLUTION au remboursement anticipé de leur crédit, aucune clause de remploi n'est appliquée.

Le Réseau Habitat, Homegrade et le Fonds accompagnent et guident les candidats-emprunteurs afin de donner la priorité aux travaux de salubrité, de sécurité, d'habitabilité et d'amélioration de la performance énergétique.

Crédits ECORENO à la consommation	Montant total (EUR)	Montant moyen par poste (EUR)	Nombre de postes de travaux
Travaux éligibles aux primes ECO	575.215	7.569	76
Travaux éligibles aux primes RENO	732.085	7.626	96
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	675.419	8.887	76
Travaux non-éligibles aux primes	769.693	8.102	95
	2.752.412	**8.025**	**343**

72 % des travaux financés au moyen d'un crédit ECORENO à la consommation entraient dans le périmètre visé par les primes RENOLUTION (73 % en 2024).

Les travaux financés par le biais d'un crédit ECORENO à la consommation portent essentiellement sur :

- Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 550.891 EUR (20 %)
- Des travaux d'aménagement intérieur à hauteur de 439.868 EUR (17 %)
- Des travaux de toiture à hauteur de 434.794 EUR (16 %)
- Des travaux de façade (ravalement et ou isolation) à hauteur de 265.219 EUR (10 %)

Répartition des crédits ECORENO à la consommation en fonction de la commune du bien, objet du crédit

Commune	Nombre	%	Travaux effectués dans un(e)			Montant total des travaux (EUR)	Travaux éligibles aux primes (EUR)	% éligible
			maison	appartement	studio			
Anderlecht	35	19,23	13	22	0	568.974	465.291	82
Forest	22	12,09	1	21	0	381.500	196.056	51
Molenbeek-Saint-Jean	20	10,99	7	13	0	260.070	176.615	68
Schaerbeek	18	9,89	4	13	1	279.490	244.535	87
Saint-Gilles	10	5,49	2	8	0	131.805	72.558	55
Jette	9	4,95	4	5	0	168.632	98.142	58
Laeken	9	4,95	2	7	0	113.440	74.400	66
Uccle	8	4,40	3	5	0	131.100	96.660	74
Bruxelles [1]	6	3,30	3	3	0	87.086	56.551	65
Ixelles	6	3,30	0	6	0	75.000	52.800	70
Ganshoren	6	3,30	1	5	0	91.750	80.550	88
Evere	5	2,75	2	3	0	53.300	38.480	72
Woluwe-Saint-Lambert	5	2,75	1	4	0	79.890	67.540	85
Saint-Josse-ten-Noode	4	2,20	2	2	0	42.050	19.000	45
Etterbeek	4	2,20	1	3	0	70.000	48.780	70
Woluwe-Saint-Pierre	4	2,20	1	3	0	64.721	55.126	85
Berchem-Sainte-Agathe	3	1,65	1	2	0	32.110	32.110	100
Koekelberg	3	1,65	0	3	0	20.893	14.893	71
Auderghem	2	1,10	1	1	0	30.600	25.000	82
Neder-Over-Heembeek	2	1,10	2	0	0	45.000	45.000	100
Watermael-Boitsfort	1	0,55	1	0	0	25.000	22.631	91
Haren	0	0	0	0	0	0	0	- - -
Total/moyenne	**182**	**100**	**52**	**129**	**1**	**2.752.412**	**1.982.719**	**72**
			28,6 %	70,9 %	0,5 %			

[1] La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

Les principales différences socio-économiques de ces emprunteurs par rapport à l'ensemble du public servi par le Fonds en 2025 se présentent comme suit :

	Opérations générales de crédits hypothécaires	ECORENO consommation
Nombre d'opérations	769	182
Revenus imposables globalement	24.231 EUR	37.371 EUR
Revenus mensuels net (AF comprises)	3.542 EUR	3.541 EUR
% de ménages relevant du barème social	**82 %**	**52 %**

Le nombre total de membres des ménages ayant bénéficié d'un crédit ECORENO à la consommation s'élève à 457 personnes soit 2,91 personnes par ménage (dont 1,07 personne à charge en moyenne).

Pour rappel, le crédit ECORENO à la consommation est également destiné aux ménages comprenant des personnes porteuses de handicap en vue d'aménager le logement à leurs besoins spécifiques. En 2025, 9 crédits à la consommation ont été consentis à des ménages dans cette situation, pour un total de 122.661 EUR. Dans 7 cas, les aménagements ont été réalisés dans un appartement ou un studio et dans 2 cas, dans une maison individuelle.

Les crédits ECORENO hypothécaires

En 2025, **496** crédits ECORENO hypothécaires ont été octroyés pour un montant total de **12.667.074 EUR**, soit un montant moyen de crédit de **25.538 EUR**, pour une durée moyenne de **23 ans et 7 mois** et au taux moyen de **1,50 %**.

Ces 496 crédits se répartissent comme suit :

	Nombre	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	Taux moyen	Durée moyenne	Mensualité moyenne (EUR)
ECORENO hypothécaires associés à une acquisition	376[9]	7.252.044	19.287	1,51 %	24 ans 11 mois	74
ECORENO hypothécaires réalisés seuls	120	5.415.030	44.918	1,57 %	19 ans 2 mois	220
ECORENO hypothécaires tous types	**496**	**12.667.074**	**25.538**	**1,52 %**	**23 ans 7 mois**	**110**

9. 367 crédits sont associés à une acquisition et 8 crédits à une reprise d'encours, une sortie d'indivision ou un rachat de crédit.

En 2025, les travaux financés par les crédits ECORENO hypothécaires, conclus concomitamment à une acquisition, sont répartis comme suit :

Crédits ECORENO hypothécaires associés à une acquisition	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR) par poste	%	Nombre de postes de travaux
Travaux éligibles aux primes ECO	1.222.928	7.028	17	174
Travaux éligibles aux primes RENO	2.610.493	6.961	36	375
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	1.144.099	8.602	16	133
Travaux non-éligibles aux primes	2.274.524	5.862	31	388
	7.252.044	**6.778**	**100**	**1.070**

69 % (contre 82 % en 2024) des travaux financés au moyen d'un crédit ECORENO hypothécaire à l'occasion de l'acquisition d'une habitation entrent dans le périmètre visé par les primes RENOLUTION.

Les travaux financés par le biais d'un crédit ECORENO hypothécaire concomitant à une acquisition portent essentiellement sur :

- Des travaux d'aménagement intérieur à hauteur de 2.434.616 EUR (34 %)
- Des travaux à l'installation électrique à hauteur de 1.442.270 EUR (20 %)
- Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 1.064.074 EUR (15 %)

89 % (contre 91 % en 2024) des ménages emprunteurs ayant contracté un crédit ECORENO hypothécaire concomitamment à l'acquisition de leur habitation, entrent dans les barèmes du logement social.

La forte proportion de ménages relevant du barème du logement social explique aussi pourquoi 374 crédits ECORENO associés à une acquisition sur 376 ont été consentis aux taux minimaux en vigueur au moment de la demande, soit 1,50 %.

120 crédits ECORENO hypothécaires ont été consentis à des ménages qui n'ont pas conclu le crédit ECORENO lors de l'achat de leur habitation. Le montant total de ces crédits s'élève à **5.415.030 EUR** (soit un montant de crédit moyen de **45.125 EUR**). La durée moyenne de ces crédits est de 19 ans et 2 mois. Le tux moyen de ces crédits est de 1,57 %.

Crédits ECORENO hypothécaires non associés à une acquisition	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR) par poste	%	Nombre de postes de travaux
Travaux éligibles aux primes ECO	1.021.356	13.618	19	75
Travaux éligibles aux primes RENO	1.689.072	22.521	31	75
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	803.465	13.172	15	61
Travaux non-éligibles aux primes	1.876.627[10]	16.607	35	113
	5.390.520	**16.637**	**100**	**324**

En 2025, 65 % (contre 70 % en 2024) des travaux financés par les crédits ECORENO hypothécaires non associés à une acquisition sont éligibles aux primes RENOLUTION.

Répartition des crédits ECORENO hypothécaires non associés à une acquisition, selon la commune dans laquelle se situe le gage

Commune	Nombre	%	Travaux effectués dans un(e)			Montant total des travaux (EUR)	Travaux éligibles aux primes (EUR)	% éligible
			maison	appartement	studio			
Molenbeek-Saint-Jean	22	28,21	4	17	1	547.662	380.844	70
Anderlecht	20	25,64	10	10	0	647.606	469.335	72
Forest	14	17,95	2	12	0	797.995	462.230	58
Schaerbeek	11	14,10	5	6	0	594.215	372.026	63
Uccle	8	10,26	4	4	0	736.766	463.268	63
Laeken	8	10,26	4	4	0	258.164	218.284	85
Saint-Gilles	6	7,69	0	6	0	669.348	413.771	62
Ganshoren	6	7,69	0	6	0	118.050	51.255	43
Watermael-Boitsfort	5	6,41	3	2	0	372.842	289.073	78
Koekelberg	4	5,13	1	3	0	185.152	92.217	50
Neder-Over-Heembeek	4	5,13	3	1	0	162.000	123.860	76
Ixelles	3	3,85	0	3	0	155.500	90.200	58
Evere	3	3,85	0	3	0	55.805	29.805	53
Jette	2	2,56	1	1	0	56.000	38.000	68
Etterbeek	1	1,28	0	1	0	12.500	12.500	100
Berchem-Sainte-Agathe	1	1,28	1	0	0	10.000	0	0
Haren	1	1,28	1	0	0	7.225	7.225	100
Bruxelles [1]	1	1,28	0	0	1	3.690	0	0
Auderghem	0	0,	0	0	0	0	0	- - -
Saint-Josse-ten-Noode	0	0	0	0	0	0	0	- - -
Woluwe-Saint-Lambert	0	0	0	0	0	0	0	- - -
Woluwe-Saint-Pierre	0	0	0	0	0	0	0	- - -
Total/moyenne	**120**	**100**	**39**	**79**	**2**	**5.390.520**	**3.513.893**	**65**
			32,5 %	*65,8 %*	*1,7 %*			

[1] La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

Les travaux financés par le biais d'un crédit ECORENO hypothécaire, non associé à une acquisition, portent essentiellement sur :

- Des travaux d'aménagement intérieur à hauteur de 1.177.473 EUR (22 %)
- Des travaux de toiture à hauteur de 943.264 EUR (17 %)
- Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 631.298 EUR (12 %)
- Des installations de chauffage à hauteur de 379.190 EUR (7 %)
- Des travaux de façade du logement (isolation comprise) à hauteur de 335.499 EUR (6 %)

10. La différence de 24.510 EUR entre le montant total des crédits et celui affecté aux travaux provient d'apports propres faits par les ménages à l'occasion du financement global de l'opération ou de frais d'acte de crédit inclus dans l'opération.

Les profils des emprunteurs diffèrent en fonction du type de crédit servi par le Fonds en 2025 :

	Opérations Générales de crédits hypothécaires	ECORENO hypothécaires concomitants à une acquisition auprès du Fonds	ECORENO hypothécaires non concomitants à une acquisition auprès du Fonds
Nombre	769	376	120
Revenus imposables globalement	24.231 EUR	20.627 EUR	33.552 EUR
Revenus mensuels net (AF comprises)	3.542 EUR	3.492 EUR	3.604 EUR
% de ménages relevant du barème social	82 %	89 %	63 %
% de jeunes ménages (- de 40 ans)	59 %	67 %	35 %

Certificat PEB, acquisition de bâti existant et ECORENO hypothécaire

Depuis 2021, la Banque nationale de Belgique invite les organismes dispensateurs de crédits hypothécaires à collecter les informations relatives à la performance énergétique des bâtiments (PEB) servant de garantie aux nouveaux prêts hypothécaires résidentiels consentis. Le Fonds collecte ces informations pour tout crédit destiné à l'acquisition d'un logement ainsi que pour tout crédit ECORENO hypothécaire non-associé à une acquisition.

Le Fonds vise également à déterminer l'impact des crédits ECORENO hypothécaires consentis sur l'amélioration de la PEB des logements rénovés. Depuis le 1er janvier 2024, un nouveau certificat PEB est sollicité à la fin des travaux financés par le Fonds, si ces travaux correspondent à l'amélioration de la PEB d'au moins une classe, suivant les recommandations du certificat initial.

Répartition des PEB par commune pour les crédits acquisitifs portant sur logement acquis en droit d'enregistrement (hors garage)

Commune	Nombre de logements	PEB A ou B	%	PEB C, D ou E	%	PEB F ou G	%
Anderlecht	104	3	3	52	50	49	47
Molenbeek-Saint-Jean	97	2	2	62	64	33	34
Schaerbeek	37	1	3	16	43	20	54
Laeken	39	0	0	23	59	16	41
Jette	50	3	6	31	62	16	32
Ganshoren	20	0	0	12	60	8	40
Berchem-Sainte-Agathe	22	0	0	18	82	4	18
Forest	26	1	4	8	31	17	65
Evere	23	2	9	14	61	7	30
Koekelberg	16	0	0	10	63	6	38
Neder-Over-Heembeek	15	0	0	8	53	7	47
Bruxelles [1]	15	0	0	6	40	9	60
Uccle	14	0	0	4	29	10	71
Saint-Josse-ten-Noode	10	0	0	4	40	6	60
Saint-Gilles	11	0	0	5	45	6	55
Woluwe-Saint-Lambert	5	0	0	4	80	1	20
Etterbeek	4	0	0	1	25	3	75
Haren	2	0	0	1	50	1	50
Ixelles	5	0	0	0	0	5	100
Woluwe-Saint-Pierre	2	0	0	0	0	2	100
Watermael-Boitsfort	1	0	0	1	100	0	0
Auderghem	2	0	0	0	0	2	100
Total	**520**	**12**	**2**	**280**	**54**	**228**	**44**

[1] La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

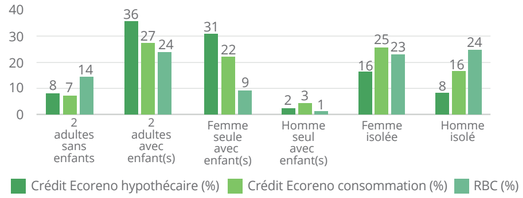
44 % des logements existants, dont l'acquisition a été financée par le Fonds en 2025, affichent un certificat PEB énergivore de classe F ou G (contre 55 % en 2024). À noter que parmi les communes de la couronne nord-ouest de Bruxelles, le pourcentage avoisine voire dépasse les 40 % (65 % en 2024).

Le constat est renforcé à l'analyse des certificats PEB des logements dont les travaux de rénovation sont financés par un crédit ECORENO hypothécaire (non associé à l'acquisition du logement) : 76 % des logements affichent un certificat PEB de classe F ou G (78 % en 2024).

Commune	Nombre de logements	PEB A ou B	%	PEB C, D ou E	%	PEB F ou G	%
Molenbeek-Saint-Jean	22	0	0	8	36	14	64
Anderlecht	20	0	0	2	10	18	90
Forest	14	1	7	5	36	8	57
Schaerbeek	11	0	0	1	9	10	91
Laeken	8	0	0	3	38	5	63
Uccle	8	0	0	3	38	5	63
Ganshoren	6	0	0	1	17	5	83
Saint-Gilles	6	0	0	1	17	5	83
Watermael-Boitsfort	5	0	0	1	20	4	80
Neder-Over-Heembeek	4	0	0	1	25	3	75
Koekelberg	4	0	0	1	25	3	75
Ixelles	3	0	0	0	0	3	100
Evere	3	0	0	1	33	2	67
Jette	2	0	0	0	0	2	100
Haren	1	0	0	0	0	1	100
Bruxelles [1]	1	0	0	0	0	1	100
Berchem-Sainte-Agathe	1	0	0	0	0	1	100
Etterbeek	1	0	0	0	0	1	100
Auderghem	0	0	---	0	---	0	---
Woluwe-Saint-Pierre	0	0	---	0	---	0	---
Saint-Josse-ten-Noode	0	0	---	0	---	0	---
Woluwe-Saint-Lambert	0	0	---	0	---	0	---
Total	**120**	**1**	**1**	**28**	**23**	**91**	**76**

[1] La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

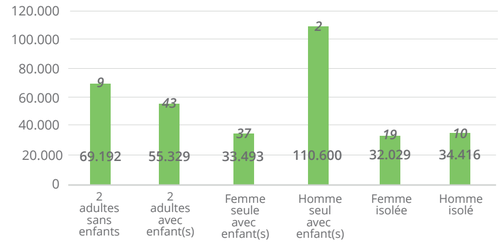
Statistiques genrées sur les ménages ayant bénéficié d'un crédit ECORENO non associé à une acquisition (par rapport à la part de ces catégories de ménages en RBC)



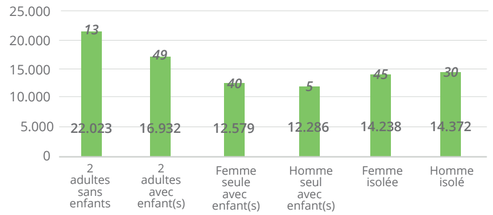
82 % des ménages qui ont obtenu un crédit ECORENO hypothécaire (non concomitant à une acquisition) avaient des enfants à charge (69 % en 2024).

48 % de ces ménages étaient monoparentaux (38 % en 2024). Ce crédit reste accessible et répond à une demande des ménages à faibles revenus.

Montant moyen du crédit ECORENO hypothécaire non lié à une acquisition (EUR)



Montant moyen du crédit ECORENO à la consommation (EUR)



Néanmoins, lorsqu'on analyse les montants moyens empruntés, on constate de grandes disparités selon le type de ménage. Lorsqu'il n'y a qu'un seul adulte emprunteur, le montant emprunté est très inférieur au montant moyen. Cette analyse ne tient pas compte du montant repris pour la catégorie « Homme seul avec enfant ». Ce nombre est en effet trop réduit pour être représentatif d'une tendance. Le montant emprunté par les femmes isolées est le plus faible.

Concernant les crédits ECORENO à la consommation, 52 % de ces ménages emprunteurs avaient des enfants à charge (41 % en 2024) et 48 % de ces ménages étaient monoparentaux (42 % en 2024). Les montants moyens empruntés présentent moins de disparité par rapport aux crédits ECORENO hypothécaires. Le montant emprunté par les ménages monoparentaux reste le plus faible.

1.1.2. CRÉDITS EN COURS

Le nombre total de crédits hypothécaires en cours fin 2025 est de **15.073** (contre 14.481 en 2024) en fonds B2, soit une croissance de 4 %.

Le solde restant dû cumulé de ces crédits s'élève à **1.595.143.660 EUR** (hors impayés).

L'essentiel de l'encours des crédits hypothécaires se concentre sur la couronne nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) :

Commune	Nombre	Solde (EUR)	%
Anderlecht	3.322	363.153.564	22,8
Molenbeek-Saint-Jean	2.658	285.249.109	17,9
Laeken	1.342	162.722.186	10,2
Schaerbeek	1.241	117.275.744	7,4
Jette	1.061	110.452.411	6,9
Forest	863	84.803.254	5,3
Ganshoren	601	59.628.964	3,7
Evere	579	66.526.446	4,2
Berchem-Sainte-Agathe	573	64.461.414	4
Koekelberg	537	51.699.215	3,2
Neder-Over-Heembeek	413	50.890.000	3,2
Uccle	342	33.409.376	2,1
Bruxelles [1]	274	23.391.215	1,5
Saint-Gilles	283	22.166.612	1,4
Saint-Josse-ten-Noode	210	16.331.889	1
Haren	177	23.676.205	1,5
Woluwe-Saint-Lambert	130	14.582.681	0,9
Ixelles	145	13.978.295	0,9
Etterbeek	137	11.464.199	0,7
Auderghem	79	8.100.679	0,5
Watermael-Boitsfort	63	6.209.260	0,4
Woluwe-Saint-Pierre	40	4.952.683	0,3
Hors Bruxelles [2]	3	18.261	0
Total	**15.073**	**1.595.143.660**	**100**

[1] La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek
[2] Le solde de ces 3 crédits porte sur des financements immobiliers accordés à des membres du personnel du Fonds

L'encours des crédits ECORENO à la consommation est de **942**.

Le solde restant dû cumulé de ces crédits s'élève à **11.785.056 EUR** (hors impayés).

Par rapport aux crédits hypothécaires, la dispersion des crédits ECORENO à la consommation est plus équilibrée, avec cependant toujours une présence prépondérante en couronne nord-ouest de la RBC :

Commune	Nombre	Solde (EUR)	%
Anderlecht	138	1.659.057	14,1
Schaerbeek	110	1.412.008	12
Forest	88	1.140.485	9,7
Molenbeek-Saint-Jean	89	1.004.209	8,5
Jette	61	765.758	6,5
Uccle	47	606.054	5,1
Laeken	50	587.625	5
Saint-Gilles	46	575.490	4,9
Berchem-Sainte-Agathe	29	461.002	3,9
Evere	35	427.429	3,6
Ixelles	32	387.264	3,3
Auderghem	23	367.653	3,1
Ganshoren	28	328.304	2,8
Woluwe-Saint-Pierre	18	304.097	2,6
Koekelberg	25	288.237	2,4
Etterbeek	20	287.636	2,4
Bruxelles (1)	28	280.053	2,4
Woluwe-Saint-Lambert	22	269.736	2,3
Saint-Josse-ten-Noode	21	235.668	2
Watermael-Boitsfort	14	185.756	1,6
Neder-Over-Heembeek	15	182.836	1,6
Haren	3	28.700	0,2
Total	**942**	**11.785.056**	**100**

(1) La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

Crédits soldés

509 crédits hypothécaires et à la consommation ont été soldés en cours d'année. 138 ont été soldés à terme ou après terme et 353 avant terme. Enfin, 18 ont été pris en perte.

Parmi les 353 crédits (39,15 MEUR) soldés avant terme :

- 50 % (38 % en 2024) ont été remboursés après la vente du gage (3 après une vente publique forcée) ;
- 27 % (17 % en 2024) ont fait l'objet d'un refinancement auprès d'une autre institution financière ;
- 16 % (24 % en 2024) ont été remboursés par des emprunteurs qui avaient pris une avance sur l'échéancier pendant la durée du crédit, principalement à la suite d'un remboursement anticipé volontaire et ont depuis payé le solde de leur crédit par des moyens propres ;
- 3 % (moins de 1 % en 2024) ont été remboursés par anticipation à la suite du décès de l'emprunteur ;
- 4 % ont été remboursés pour divers motifs (notamment par suite d'une vente publique exigée ou non par le Fonds).

En analysant les remboursements anticipés totaux et partiels des crédits en 2025, les éléments suivants peuvent être observés :

- Les sommes affectées en 2025 au remboursement anticipé des crédits s'élèvent à 39,15 MEUR. En outre, 186.655 EUR ont été perçus à titre d'indemnités de remploi (139.688 EUR en 2024).
- Le volume de crédits remboursés anticipativement relativement à l'encours des crédits fin 2025 est égal à 2,4 %, ce qui est un pourcentage stable par rapport à l'année précédente (2,15 % en 2024).

Vente de l'habitation de l'emprunteur

Le Fonds dispose d'un droit de préemption dans le cas où l'emprunteur vend son habitation. À la suite de l'adaptation de certaines mesures contractuelles décidées en 2016, ce droit de préemption touche à sa fin au moment du remboursement total du crédit pour tous les contrats ultérieurs au 1er avril 2017.

255 emprunteurs (contre 206 en 2024) ont proposé de l'exercer selon la procédure prévue par l'acte. Le Fonds n'a exercé aucun droit de préemption en 2025.

Les principaux motifs de la vente invoqués par les emprunteurs sont les suivants :

- 31 % des ventes sont motivées par la recherche d'un logement mieux adapté à la situation familiale ;
- 9 % des ventes sont motivées par des raisons familiales ou de santé ;
- 9 % des ventes sont motivées par un déménagement hors de Bruxelles, à l'étranger ou pour motifs professionnels ;
- 9 % des ventes sont motivées par des raisons financières (charges de copropriété lourdes, travaux importants à prévoir, mensualité lourde) ;
- 42 % des ventes sont motivées par plusieurs des raisons énumérées ci-dessus.

Adaptation du taux d'intérêt

En 2025, 908 ménages dont le crédit aurait dû faire l'objet d'une adaptation quinquennale du taux ont reçu une lettre les informant que cette adaptation ne serait pas appliquée, à l'exception des emprunteurs pouvant bénéficier d'une diminution du taux en raison d'une modification de leur situation familiale et financière.

482 ménages emprunteurs bénéficiaient déjà du taux minimum.

Sur les 426 ménages restants, 19 ménages ont obtenu une diminution de leur taux et le taux est resté inchangé pour 407 ménages (dont 33 auraient vu leur taux augmenter).

Travaux de sécurité

L'acte de crédit prévoit l'obligation pour l'emprunteur, sous peine d'une majoration de son taux, de réaliser dans un délai défini certains travaux de sécurisation, de mise en conformité d'installation et de fournir les attestations relatives à ceux-ci.

Le Fonds contraint également l'emprunteur à équiper le logement de détecteurs de fumée conformes aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement du 28 septembre 2023 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements.

En 2025, 225 majorations de taux (contre 355 en 2024) ont été appliquées après plusieurs rappels, du fait d'un défaut de soumission d'une ou plusieurs attestations de conformité. Selon le cahier des charges, le taux majoré varie entre 2,5 % et 4 %.

64 emprunteurs ont régularisé leur situation, entraînant l'annulation de la majoration, mais 161 demeurent majorés fin 2025.

Mise à disposition du gage – évolution patrimoniale – décharge

Afin de mieux s'adapter à l'évolution sociologique des ménages, le Fonds a assoupli, depuis 2016, sa réglementation concernant la mise à disposition du gage.

En 2025, 38 emprunteurs (contre 22 en 2024) ont eu l'autorisation de louer totalement et temporairement leur bien. Les raisons de ces locations sont principalement :

- des raisons familiales ou de santé (9) ;
- la non-adéquation du logement à la nouvelle situation du ménage (7) ;
- le départ hors de Bruxelles, à l'étranger ou pour des raisons professionnelles (8) ;
- d'autres motifs tels que des problèmes financiers, une séparation ou l'achat d'un second bien (14).

Enfin, dans le cadre de leur divorce ou de leur séparation de fait, 31 ménages ont sollicité et obtenu une sortie d'indivision assortie soit d'une reprise d'encours, soit d'un crédit complémentaire, soit d'un refinancement. Le montant total de ces 31 opérations s'élève à 2.875.261 EUR soit 92.750 EUR par opération.

Sursis en capital

63 demandes de sursis contractuels (69 en 2024) ont été soumises au Comité de décision et ont été acceptées.

Les conditions définies pour l'octroi de tels sursis sont strictes : absence d'arriérés, sursis en capital uniquement, durée de 6 mois maximum sur toute la durée du contrat, changement radical, mais temporaire dans les revenus du ménage impliquant une charge globale excédant les 40 %.

1.1.3. GESTION DES PAIEMENTS

Fin 2025, **16.018**[11] contrats de crédits immobiliers étaient en cours de remboursement (fonds B1, FIS, B2, PER, VERT, ECORENO hypothécaires, à la consommation), pour un solde, au 31 décembre, de **1.616.729.459 EUR**[12]**,** soit une augmentation de 2,5 % de l'encours.

1.042 de ces contrats pour 840 clients, soit 6,5 % des contrats en cours, présentent un arriéré de plus de 10 EUR pour un montant total de **2.192.708 EUR** (contre 2.188.092 EUR en 2024).

11. Ce chiffre inclut 3 crédits à des ACP.
12. Y compris les impayés et frais.

En 2025, une perte exceptionnelle a été actée pour 18 contrats de crédit pour un montant total de 289.629,52 EUR. Pour ces dossiers, la vente publique n'a pas permis d'indemniser le Fonds et il subsistait une dette après la vente. Après enquête de solvabilité, il s'est avéré que ces emprunteurs étaient insolvables. Aucun profit n'a été acté. Pour le reste des dossiers, le montant des créances est trop faible pour envisager des mesures de recouvrement.

Répartition des contrats selon le montant des arriérés

Type arriérés	Nombre clients	Solde arriérés (EUR)	Solde moyen par contrat (EUR)
> 3 mois [1]	444	1.980.906	4.462
≤ 3 mois [2]	396	211.802	535
Total	**840**	**2.192.708**	**2.610**

[1] Créances à partir d'un solde supérieur à 50 EUR
[2] Créances à partir d'un solde supérieur à 10 EUR

Ce montant d'arriérés reste raisonnable et ne représente que **0,14 %** du solde restant dû de l'ensemble des crédits en cours de remboursement au 31 décembre 2025 (comme en 2024).

Une diminution de l'arriéré moyen est constatée : celui-ci est de **2.610 EUR** (contre 2.759 EUR au 31 décembre 2024).

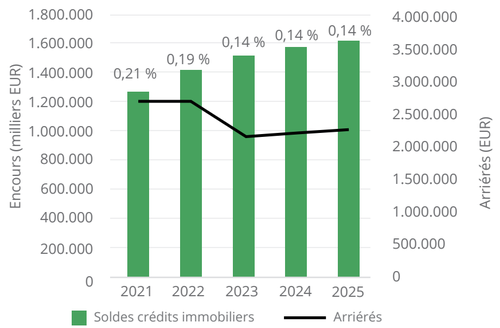
Les informations communiquées par la Banque Nationale de Belgique (BNB), relatives à la Centrale des crédits aux particuliers, font état, pour la Belgique, de 0,60 % de contrats hypothécaires défaillants (0,61 % en 2024).

Il est rappelé que seuls les contrats accusant un retard de paiement de mensualité pendant trois mois ou plus, et de plus de 50 EUR sont enregistrés à cette Centrale, de sorte que le « petit » contentieux n'est pas reflété dans cette proportion.

En ce qui concerne le Fonds, 403 contrats sont enregistrés à la Centrale au 31 décembre 2025, soit 2,52 % des contrats.

	National	Fonds
Nombre de contrats	3.355.432	16.018
Nombre de contrats défaillants	20.297	403
Pourcentage (%)	0,60 %	2,52 %
Arriérés/montants exigibles (EUR)	65.118.000	1.400.002

Évolution des arriérés au regard de l'évolution du solde restant dû



Le contrat de gestion prévoit que si le Fonds n'obtient pas le paiement de ses créances, il recourt, après l'envoi d'un rappel, suivi d'une mise en demeure, voire d'une enquête éventuelle sur place, aux voies d'exécution forcées du contrat dans les plus brefs délais.

La procédure peut être résumée comme suit :

- commandement de payer, préalablement à la saisie-exécution immobilière ;
- saisie-exécution immobilière proprement dite, qui ne peut être faite que quinze jours après le commandement de payer ; transcription de la saisie-exécution ; requête en nomination du notaire chargé de la vente forcée ; adjudication publique.

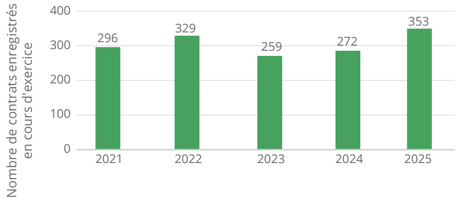
Le Fonds informe aujourd'hui systématiquement tout emprunteur de ce qu'il lui est loisible de solliciter du juge des saisies, que l'immeuble saisi soit vendu de gré à gré, plutôt que sous forme d'une vente publique. Cette vente de gré à gré peut être ordonnée par le juge, lorsque l'intérêt des parties le requiert. L'emprunteur et ses créanciers peuvent le cas échéant éviter l'aléa de la vente publique.

Par ailleurs, et comme déjà souligné ci-dessus, le Fonds a l'obligation légale de communiquer à la Centrale des crédits aux Particuliers de la Banque Nationale de Belgique tout défaut de paiement d'une mensualité due qui n'a pas été payée ou l'a été incomplètement trois mois après la date de son échéance.

Ou encore toute mensualité due qui n'a pas été payée ou l'a été incomplètement un mois après l'envoi d'une lettre recommandée qui reprend les conséquences du non-paiement, étant entendu que cette lettre doit elle-même être envoyée dans les trois mois de l'échéance impayée.

En 2025, 353 contrats de crédit ont été signalés avec un défaut de paiement à la Centrale des crédits aux Particuliers (contre 272 en 2024).

Évolution du nombre de nouveaux contrats enregistrés en cours d'exercice à la Centrale des crédits aux Particuliers pour défaut de paiement



Fin 2025, 43 tentatives de conciliation ont été entamées devant le juge des saisies.

Des 43 procédures concernées :

- dans 32 cas, un plan d'apurement a été fixé ;
- dans 5 cas, le juge a constaté la non-conciliation ;
- dans 2 cas, les arriérés ont été remboursés ;
- dans 4 cas, la procédure était toujours en cours.

Durant l'année 2025, 11 commandements préalables convertis en saisie-exécution immobilière ont été réalisés.

Dans 19 dossiers, le Fonds a demandé la vente forcée :

- 7 ventes ont été réalisées ;
- 8 ventes sont toujours en cours ;
- dans 1 dossier, à la suite du décès de l'emprunteur, un curateur a été désigné et le bien attend d'être vendu de gré à gré ;
- dans 2 dossiers, la vente a été suspendue à la suite de la conclusion d'un plan d'apurement ;
- dans 1 dossier, une vente de gré à gré sera finalisée en 2026.

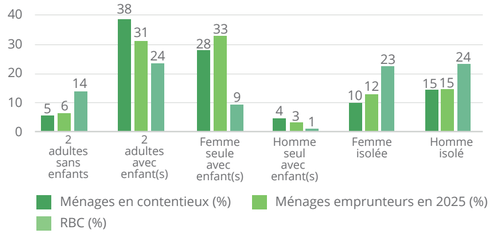
En 2025, 5 ventes publiques ont été entamées par des tiers et réalisées.

Enfin, en cours d'exercice, 13 ménages emprunteurs ont entamé une procédure de règlement collectif de dettes, contre 6 en 2024.

Au total, 43 ménages sont aujourd'hui en règlement collectif de dettes.

Le Fonds, s'il est concerné par des arriérés de paiement de la part d'un emprunteur, a théoriquement le droit de poursuivre la cession des créances que son emprunteur détient sur des tiers, tel l'employeur, ou encore de poursuivre la saisie du salaire. Ceci n'est possible que si l'emprunteur dispose d'un salaire dépassant les quotités non saisissables, lesquelles augmentent en fonction du nombre d'enfants à charge. Ces quotités sont déterminées par arrêté royal. Bien que cette possibilité existe, elle est néanmoins rarement mise en œuvre. Néanmoins, 6 saisies sur salaire ont été entamée en 2025.

Statistiques relatives au profil des ménages présentant un arriéré (par rapport à la part de ces catégories de ménages en RBC)



Les ménages composés de deux adultes avec enfant(s) demeurent le groupe le plus représenté parmi les ménages en contentieux, avec 38 % des situations concernées. Cette forte présence avait déjà été observée en 2024 et avait alors suscité un certain étonnement, dans la mesure où ces ménages disposent en principe de plusieurs sources de revenus et sont souvent perçus comme relativement mieux protégés contre les difficultés financières.

Ce constat se confirme à nouveau cette année, tout en s'inscrivant dans une dynamique légèrement à la baisse par rapport à 2024.

Cette évolution invite à nuancer l'analyse : si la proportion de ces ménages diminue, elle reste néanmoins élevée et témoigne de la persistance de fragilités structurelles. Celles-ci peuvent notamment s'expliquer par le niveau élevé des charges liées au logement, l'augmentation du coût de la vie et les dépenses spécifiques liées à la présence d'enfants, qui peuvent rapidement déséquilibrer le budget de ménages pourtant dotés de plusieurs revenus.

Les familles monoparentales, et en particulier les femmes seules avec enfant(s), représentent 28 % des ménages en contentieux. Cette part importante confirme que les ménages monoparentaux demeurent fortement exposés aux risques financiers, en raison d'un revenu unique combiné à des charges familiales élevées et à une moindre capacité à faire face aux imprévus.

Les personnes isolées constituent également un groupe significatif parmi les situations de contentieux. Les hommes isolés représentent 15 % des ménages concernés, tandis que les femmes isolées comptent pour 10 %. Ces situations traduisent des difficultés spécifiques, souvent liées à l'absence de mutualisation des revenus et à une plus grande sensibilité aux variations de revenus ou aux dépenses imprévues.



1.2. AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE

EN RÉSUMÉ

- **1.887** dossiers ont été traités en 2025 dont **1.817 nouvelles demandes** introduites en 2025. **1.254** ménages ont obtenu une aide pour constituer la garantie locative, contre 1.237 ménages en 2024 (+1,4 %) : 746 au moyen d'un **crédit** à tempérament à taux zéro et **508** en s'affiliant au **fonds BRU-GAL**.
- Les **ménages monoparentaux** demeurent la majorité des ménages avec enfants : 70 % des ménages emprunteurs et 75 % des ménages adhérents.
- Le montant moyen du **crédit** accordé s'élève à **1.561 EUR** (1.501 EUR en 2024). Le montant moyen des avances récupérables dans le cadre d'une adhésion **BRU-GAL** est de **1.518 EUR** (1.485 EUR en 2024).
- **Le délai moyen**[13] **de traitement des dossiers est de 6 jours calendrier en 2025** (contre 5,5 jours en 2024). Dans 65 % des cas, ce délai moyen est de 2 jours[14].

1.2.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Demandes d'aide

1.817 demandes d'aide ont été introduites pendant l'exercice 2025 contre 1.752 en 2024. En y ajoutant les 70 dossiers en cours de traitement au 1er janvier 2025, cela porte à **1.887** le nombre de **dossiers suivis** en cours d'exercice.

Parmi ceux-ci, **746** (40 %) ont abouti à la conclusion d'un **contrat de crédit** à la consommation (-6 % par rapport à 2024). **508** demandeurs (27 %) ont obtenu une avance via **l'adhésion au fonds BRU-GAL** (+14 % par rapport à 2024).

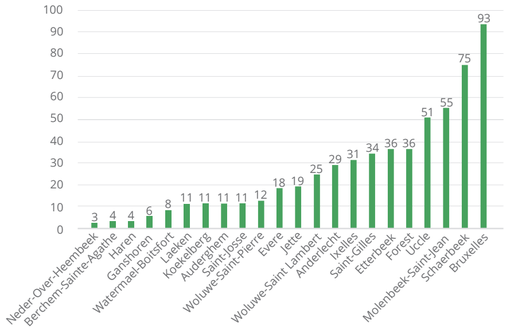
13. Il s'agit du délai s'écoulant entre le moment où le dossier est considéré comme complet, préalable indispensable à la possibilité de statuer sur la demande, et le moment où l'aide est versée sur un compte ouvert à cet effet.
14. Le temps moyen entre le moment où une demande est introduite et celui où elle peut être considérée comme complète, c'est-à-dire le temps que met le ménage pour constituer son dossier et fournir l'ensemble des documents nécessaires, est de 16 jours calendrier. Dans 67 % des cas, ce délai moyen est de 6 jours calendrier.

Le **montant total** des sommes prêtées s'élève à **1.935.247 EUR** dont 1.164.177 EUR pour les crédits et 771.070 EUR pour les aides BRU-GAL.

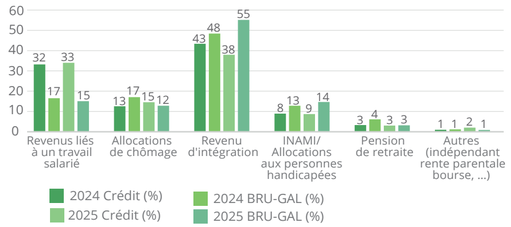
L'augmentation constatée des adhésions au dispositif BRU-GAL par rapport aux crédits octroyés peut s'expliquer par la hausse continue des loyers sur le marché locatif privé et a fortiori sur celle du montant des garanties locatives. Les mensualités du crédit, même avec un crédit à taux 0 %, deviennent de moins en moins soutenables pour certains ménages.

Parmi les 1.817 nouvelles demandes, 34 % des ménages ont déclaré avoir été orientés vers le Fonds par un CPAS et 29 % par une organisation ou une ASBL.

Répartition par commune des demandes orientés par un CPAS

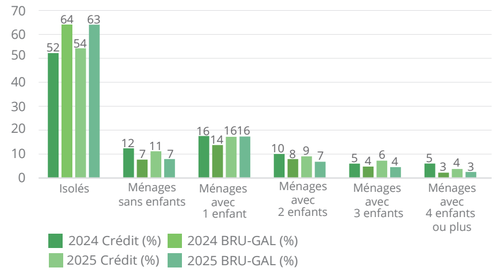


Statut socioprofessionnel des ménages bénéficiaires d'une aide (%)

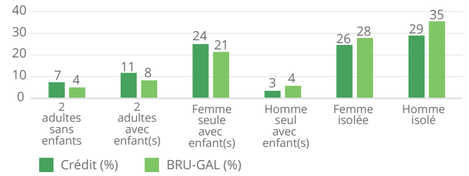


459 emprunteurs (62 %) bénéficient de revenus de remplacement contre 417 (82 %) pour BRU-GAL. Le **revenu moyen mensuel net** des ménages emprunteurs, allocations familiales comprises, s'élève à **2.242 EUR**. Celui des ménages adhérents du fonds BRU-GAL, allocations familiales comprises, s'élève à **1.809 EUR**.

Composition des ménages bénéficiaires d'une aide (%)

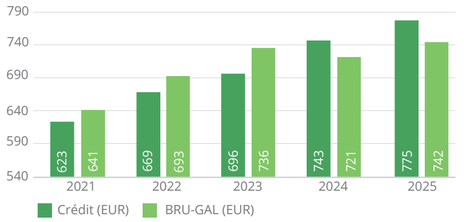


Les ménages monoparentaux avec enfants demeurent majoritaires en 2025 (70 % des ménages emprunteurs et 75 % des ménages adhérents).



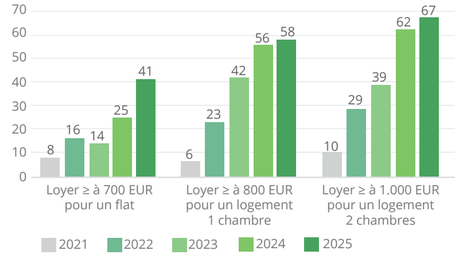
Une femme est à la tête de 87 % des ménages monoparentaux. Les femmes étant statistiquement plus pauvres que les hommes, on peut en déduire que le dispositif parvient à soutenir les ménages les plus précarisés rencontrant des difficultés à se loger sur le marché locatif.

Loyer



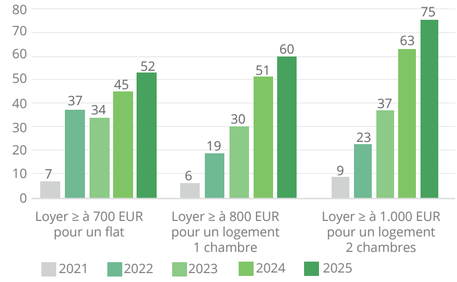
Le loyer moyen du nouveau logement s'élève à **775 EUR** (contre 743 EUR en 2024) pour les emprunteurs et à **742 EUR** (contre 721 EUR en 2024) pour les adhérents BRU-GAL soit, une augmentation de 4 et 3 %.

Variation des loyers pour les emprunteurs (%)



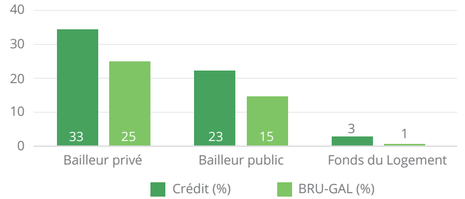
Cette augmentation constante des loyers est nettement plus marquée sur le marché locatif privé, en particulier pour les logements de 1 et 2 chambres. Pour 67 % (contre 62 % en 2024) des logements 2 chambres pris en location par des ménages emprunteurs le loyer affiché est égal ou supérieur à 1.000 EUR.

Variation des loyers pour les adhérents BRU-GAL (%)



Cette augmentation est encore plus significative pour les logements 2 chambres pris en location par les ménages adhérents (75 % contre 63 % en 2024).

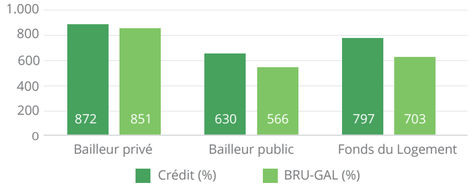
Logement



En 2025, 477 logements (38 %) sont mis en location par un bailleur public (Régie Foncière, CPAS ou AIS).

49 ménages locataires du Fonds ont obtenu une aide en vue de la constitution de leur garantie.

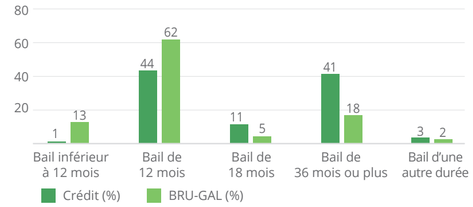
Le montant moyen des loyers pratiqués par les différents bailleurs publics (CPAS, Régie Foncière, AIS) demeure inférieur à celui des logements privés.



En 2025, le Fonds a accordé une aide à :

- 66 ménages ayant conclu un bail de transit variant entre 1 et 6 mois ;
- 5 personnes étudiantes ayant conclu un bail d'une durée inférieure à 12 mois ;
- 1 personne mineure sous tutelle.

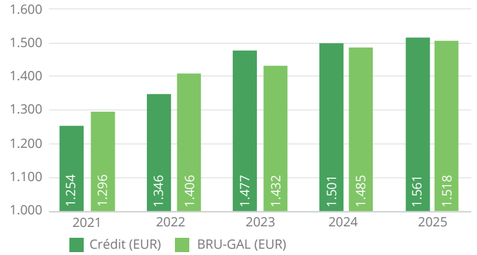
Durée du bail



Les ménages ayant contracté un bail de longue durée ont pu bénéficier plus souvent d'un crédit dont le remboursement est échelonné sur la durée maximum de remboursement, soit 24 mois.

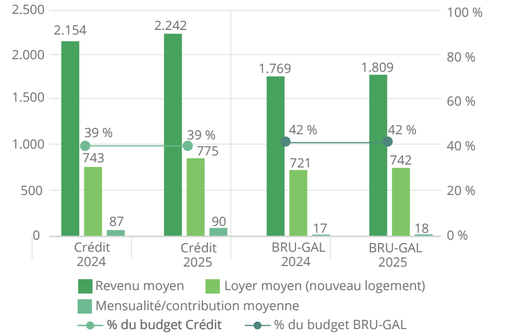
Montant de l'aide accordée

Le montant moyen du crédit accordé en 2024 s'élève à **1.561 EUR**. Le montant moyen des avances récupérables dans le cadre d'une adhésion BRU-GAL atteint **1.518 EUR**.



Le montant moyen des aides est supérieur au double du loyer moyen. Cette différence provient des logements mis en location par les AIS pour lesquels il arrive fréquemment que la garantie à constituer corresponde à deux mois de loyer contractuel sans réduction.

Évolution de la charge mensuelle du loyer et de la mensualité du crédit ou de la contribution BRU-GAL par rapport aux revenus



En 2025, le profil type du ménage emprunteur demeure une personne seule qui bénéficie d'un revenu de remplacement et qui a pris en location un logement souvent subventionné avec un bail de longue durée.

Le profil type de l'adhérent BRU-GAL quant à lui est un ménage également constitué d'une personne isolée, bénéficiant d'un revenu de remplacement, mais plus souvent signataire d'un bail de courte durée sur le marché locatif privé.

Octroi d'une deuxième aide

Un ménage en ordre de paiement de ses contributions au fonds BRU-GAL ou un emprunteur également en ordre de paiement de ses mensualités peut solliciter une deuxième aide alors que la première n'a pas encore été restituée ou remboursée. Le Fonds examine chaque situation afin de statuer sur la possibilité d'octroi de cette deuxième aide.

6 ménages (contre 19 en 2024) ont bénéficié d'une deuxième aide BRU-GAL alors qu'ils n'avaient pas encore restitué la première aide BRU-GAL.

5 ménages emprunteurs (contre 20 en 2024) ont également bénéficié d'un nouveau crédit alors qu'ils n'avaient pas remboursé leur premier crédit.

2 ménages ont bénéficié d'une aide BRU-GAL alors qu'ils devaient encore rembourser un crédit.

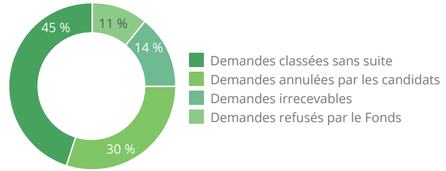
Enfin, 4 autres ménages se sont vu octroyer un crédit alors qu'ils n'avaient pas encore restitué leur première aide BRU-GAL.

Sur ces 17 ménages :

- 5 ménages ont restitué la première aide dans les 30 jours qui ont suivi l'octroi de la deuxième et 2 ménages endéans les 2 mois ;
- 1 ménage a remboursé son premier crédit dans les 30 jours ;
- 11 ménages, tous adhérents BRU-GAL, ont signalé qu'ils ne pourraient pas récupérer la garantie locative en raison de dégâts locatifs ou pour d'autres motifs. Étant en ordre de paiement de leur contribution, une deuxième aide leur a été accordée et un plan d'apurement a été conclu pour le remboursement de la première aide. 2 de ces ménages ne respectent pas le plan de paiement établi.

Demandes d'aide n'ayant pas abouti

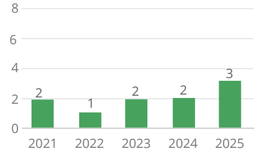
Répartition des demandes n'ayant pas abouti suivant le motif (%)



Parmi **les demandes** traitées durant l'année 2025, **552** n'ont pas abouti :

- 13 % des demandes (246) ont été classées sans suite, après avertissement écrit du Fonds, faute de nouvelles du candidat ;
- 9 % des demandes (167) ont été annulées par les candidats eux-mêmes, parce qu'ils avaient trouvé une autre solution ou qu'ils ne prenaient plus le logement visé ;
- 4 % (76) des demandes ont été déclarées irrecevables en vertu de la réglementation : logement hors RBC (30), bail inférieur à 1 an (8), logement social (34), candidat propriétaire d'un bien (2), bail pas au nom du candidat (1) et logement inhabitable (1) ;
- 3 % (63) des demandes, bien que recevables, ont abouti à un refus du Fonds pour diverses raisons :
  - le candidat désirait prendre en location un logement avec un loyer estimé trop élevé par rapport à ses ressources financières (42) ;
  - le candidat avait encore une dette envers le Fonds en matière de garantie locative (11) ;
  - le candidat sollicitait une 3e aide sans qu'une des deux autres ait été remboursée (1) ;
  - le candidat avait déjà constitué la garantie locative (9).

Évolution du nombre de demandes refusées (%)

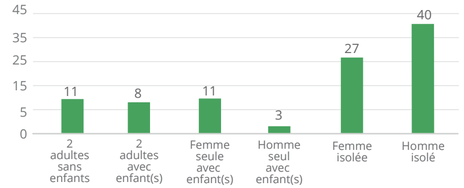


La proportion de demandes refusées demeure structurellement faible, confirmant que l'accès au dispositif reste largement ouvert aux ménages éligibles.

Depuis 2023, une augmentation progressive du taux de refus est néanmoins constatée. Bien que cette évolution reste limitée en valeur absolue, elle invite à une analyse contextuelle.

Les refus concernent majoritairement des demandes qui n'aboutissent pas en raison de situations liées à la soutenabilité financière du projet locatif. Ces éléments suggèrent que la hausse observée ne traduit pas un durcissement des conditions d'accès mais est bien lié à une augmentation continue des loyers sur le marché locatif privé.

Composition des ménages qui se sont vu refuser une aide (%)



Répartition des aides à la garantie locative par commune

Localisation du logement pris en location	Nombre crédits	% crédits	Nombre BRU-GAL	% BRU-GAL	Nombre total	%
Schaerbeek	120	16	65	13	185	15
Bruxelles	99	13	54	11	153	12
Anderlecht	73	10	59	12	132	11
Molenbeek-Saint-Jean	62	8	47	9	109	9
Uccle	48	6	48	9	96	8
Ixelles	44	6	34	7	78	6
Saint-Gilles	39	5	27	5	66	5
Forest	43	6	17	3	60	5
Jette	29	4	26	5	55	4
Etterbeek	32	4	21	4	53	4
Laeken	27	4	17	3	44	4
Woluwe-Saint-Lambert	22	3	16	3	38	3
Auderghem	22	3	6	1	28	2
Saint-Josse-ten-Noode	15	2	12	2	27	2
Evere	12	2	14	3	26	2
Koekelberg	12	2	14	3	26	2
Woluwe-Saint-Pierre	10	1	11	2	21	2
Watermael-Boitsfort	10	1	4	1	14	1
Neder-Over-Heembeek	9	1	3	1	12	1
Ganshoren	7	1	4	1	11	1
Haren	5	1	6	1	11	1
Berchem-Saint-Agathe	6	1	3	1	9	1
Total	**746**	**100**	**508**	**100**	**1.254**	**100**

1.2.2. GESTION DES CRÉDITS ET DES AFFILIATIONS AU FONDS BRU-GAL

Fin 2025, l'encours des aides à la constitution d'une garantie locative est le suivant :

Année	Crédits				Affiliations BRU-GAL			
	Nombre crédits octroyés	Crédits liquidés en cours d'année (EUR)	Nombre crédits en cours au 31/12	Encours (EUR)	Nombre affiliations réalisées	Avances versées dans l'année (EUR)	Affiliations en cours au 31/12	Encours fonds BRU-GAL (EUR)
2021	523	655.885	796	594.110	424	549.808	1.371	1.967.903
2022	652	877.747	1.034	829.221	424	595.955	1.522	1.871.772
2023	766	1.131.091	1.249	1.033.105	388	555.776	1.589	2.102.480
2024	790	1.185.501	1.366	1.110.516	447	663.641	2.146	2.084.114
2025	**746**	**1.164.177**	**1.290**	**1.134.747**	**508**	**771.070**	**2.369**	**2.332.926**

1.2.3. GESTION DES PAIEMENTS

Crédits à tempérament

Fin 2025, l'arriéré s'élève à **252.230 EUR** (contre 233.756 EUR en 2024) soit une augmentation de 8 %. Le ratio des arriérés au regard de l'encours des crédits pour la constitution d'une garantie locative a augmenté parallèlement en passant à 22 % (contre 21 % en 2024).

Des 1.290 contrats en cours de remboursement en fin d'exercice, 378 clients présentent un arriéré en fin d'exercice soit 29 %, contre 32 % fin 2024.

Type d'arriérés[1]	Nombre de clients	Solde total (EUR)	Solde moyen par client (EUR)
> 3 mois	291	241.335	829
≤ 3 mois	87	10.895	125
Total	**378**	**252.230**	**667**

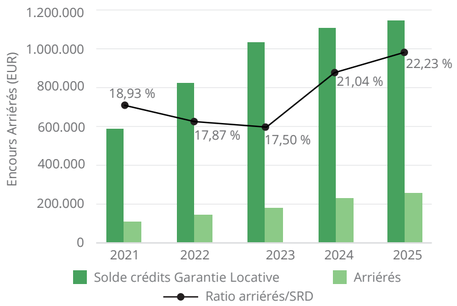
[1] Créances à partir d'un solde supérieur à 10 EUR

Durant l'année 2025, 233 contrats ont été enregistrés à la Centrale des crédits aux particuliers pour un défaut de paiement de plus de trois mois, soit 18 % des contrats. Fin décembre 2025, 309 contrats demeuraient fichés, soit 24 % des contrats.

En comparaison, à l'échelle nationale, les contrats de prêt à tempérament enregistrés comme défaillants à la Centrale des crédits aux particuliers étaient de l'ordre de 5,71 % (6,65 % en 2024).

Nombre de défauts de paiement enregistrés en 2025 à la Centrale des crédits aux particuliers au regard du nombre de contrats conclus dans l'année

Évolution des arriérés au regard de celle du solde restant dû des échus cumulés



Le niveau des défauts de paiement dans le secteur des crédits pour la constitution d'une garantie locative est élevé, mais les moyens juridiques dont dispose le Fonds pour recouvrer ses créances sont particulièrement limités. Le profil moyen socio-économique des emprunteurs exclut en pratique toute possibilité de saisie sur salaire.

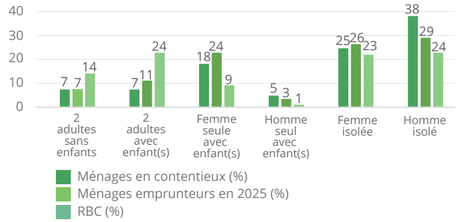
Il n'existe en définitive que deux moyens de recours : signaler l'identité de l'emprunteur défaillant à la Centrale des crédits aux particuliers (ceci constitue par ailleurs une obligation légale pour le Fonds) pour autant que ce dernier n'y soit pas déjà répertorié et menacer d'entamer une procédure judiciaire. L'exécution de ce type de jugement, à savoir le remboursement des sommes auquel est condamné l'emprunteur, est particulièrement problématique. En 2025, 6 procédures judiciaires ont été entamées et sont toujours en cours.

En 2025, 374 dossiers étaient en cours de traitement au niveau du service contentieux (arriérés de plus de 10 EUR). 9 emprunteurs (contre 2 en 2024) ont entamé une procédure de règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire et 69 plans d'apurement sont en cours.

Enfin, 41 contrats ont été actés comme pertes exceptionnelles pour un montant total de 36.859,5 EUR ; le Fonds n'espérant plus pouvoir récupérer les créances concernées. Aucun profit exceptionnel n'a été acté en 2025. De ce fait, le montant total des créances irrécouvrables pour le secteur depuis 1999, est porté à 370.162 EUR.

Statistiques genrées relatives aux ménages en arriéré de paiement (par rapport à la part de ces catégories de ménages en RBC)

Ménages emprunteurs en contentieux



Cette analyse concerne les ménages qui ne se sont pas acquittés d'au moins 3 mensualités.

Les hommes isolés constituent 38 % des cas de contentieux, alors qu'ils ne représentent que 29 % des bénéficiaires de cette aide. Cette surreprésentation met en lumière des difficultés spécifiques liées à la situation socioéconomique de ce groupe mais pourrait aussi s'expliquer par des problématiques liées au genre. Par exemple, les normes sociales valorisant l'indépendance masculine pourraient limiter leur recours à des aides sociales, exacerbant leur vulnérabilité économique.

Les femmes isolées et les femmes seules avec enfant(s) sont elles aussi surreprésentées parmi les ménages en contentieux. Ces données traduisent des défis spécifiques, liés notamment à des responsabilités financières et familiales souvent assumées seules. Par contraste, les couples avec enfant(s) présentent une proportion de contentieux plus faible, à hauteur de 7 %. Cela suggère que la présence d'un coéquipier financier atténue les risques d'endettement.

Affiliations au Fonds BRU-GAL

Au 31 décembre 2025, **2.369** contrats d'adhésion à BRU-GAL et autant de contrats de mises à disposition d'une garantie locative étaient en cours.

De ces contrats, 887 clients (37 %) présentaient un arriéré de contribution ou de restitution de l'aide pour un montant total de **629.198 EUR**.

Répartition des clients selon l'ancienneté des arriérés

Type d'arriérés[1]	Nombre de contrats en arriéré	Arriéré total (EUR)	Arriéré moyen par contrat (EUR)
> 3 mois	734	624.615	851
≤ 3 mois	153	4.583	30
Total	**887**	**629.198**	**709**

[1] Créances à partir d'un solde supérieur à 10 EUR

En 2025, 285 aides ont été rendues exigibles (358.098 EUR) et 225 ont été remboursées (310.895 EUR).

Au 31 décembre 2025 :

- 60 dossiers ont été mis en pertes pour un montant de 53.735,64 EUR ;
- 224 plans d'apurement étaient en cours de remboursement ;
- 26 ménages étaient en procédure de règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire dont 6 pour lesquels la déclaration de créance a été introduite en 2024.

Si le Fonds constate un problème de paiement, que cela soit au niveau des contributions ou de la restitution d'une aide, il prend contact avec le ménage via tous les canaux possibles afin de trouver une solution pour régulariser la situation.

Lorsqu'un ménage reste injoignable malgré les diverses tentatives du Fonds, mais qu'un assistant social d'un CPAS l'a accompagné lors de sa demande d'une aide, il prend l'initiative de contacter systématiquement l'assistant social afin de l'informer de la situation. Une clause du contrat d'adhésion signé par le ménage autorise en effet le Fonds à contacter un CPAS afin de lui transmettre des informations dans le cadre de son adhésion.

Le CPAS peut donc être un relais utile pour relancer la communication entre le Fonds et le ménage afin d'éviter son exclusion du fonds mutuelliste.

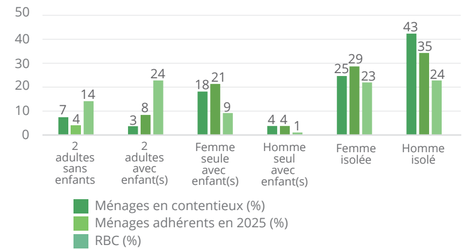
Il n'en demeure pas moins que, tout comme pour les garanties locatives constituées sous forme de prêt à tempérament, la récupération des créances et en particulier celle des avances versées pour la constitution d'une garantie locative versée dans le cadre du fonds BRU-GAL est difficile. Elle l'est davantage que pour les crédits du fait qu'il n'y a pas de fichage à la Banque nationale et donc pas d'incitant pour l'affilié à se mettre en ordre, même ultérieurement. Par ailleurs, le public affilié au fonds BRU-GAL est davantage précarisé que celui ayant pu obtenir un crédit, et plus difficile à atteindre une fois que le bail est terminé (ce dernier étant en moyenne plus court).

Garantie Locative – fonds mutuelliste BRU-GAL

Année	Nombre d'affiliations dans l'année	Nombre d'affiliations en cours au 31/12	Total des avances versées par année (EUR)	Contributions échues dans l'année (EUR)	Nombre d'avances exigibles au cours de l'année	Avances exigibles dans l'année (EUR)	Nombre d'avances remboursées dans l'année	Avances rembour-sées dans l'année (EUR)
2021	424	1.371	549.808	110.076	218	263.427	148	177.825
2022	424	1.522	595.955	111.672	191	225.967	133	159.483
2023	388	1.589	555.776	164.301	159	192.654	154	195.858
2024	447	2.146	663.641	127.877	326	393.661	257	306.389
2025	**508**	**2.369**	**771.070**	**263.351**	**285**	**358.098**	**225**	**310.895**

Statistiques relatives aux ménages adhérents en défaut de paiement

Ménages adhérents en contentieux



Cette analyse concerne les ménages qui ne se sont pas acquittés de 3 contributions au fonds BRU-GAL ou qui n'ont pas encore restitué l'aide versée dans le délai imparti.

Les hommes isolés représentent 43 % des ménages en contentieux. Même en tenant compte de leur part importante en tant que bénéficiaires (35 %), ce constat reflète les difficultés spécifiques auxquelles ce groupe est confronté, probablement liées à l'absence de soutien financier partagé. Les femmes isolées montrent également une présence significative, avec une part de 25 %, soulignant leur vulnérabilité économique.

Ces observations mettent en évidence des disparités importantes dans la gestion des remboursements selon la structure familiale. Les ménages isolés, qu'il s'agisse d'hommes ou de femmes, semblent rencontrer des difficultés accrues, probablement dues à l'absence d'un coéquipier financier. Les familles monoparentales, notamment les femmes seules avec enfant(s), apparaissent également comme un groupe particulièrement impacté.



1.3. ACTIVITÉ LOCATIVE

EN RÉSUMÉ

- **58 logements** ont été attribués, dont 50 à de nouveaux ménages.
- Le registre des candidats locataires comporte **5.180 ménages en attente, soit une diminution de 8 % par rapport à 2024**.
- **Le taux d'occupation du patrimoine locatif** est resté stable à **98 %** fin 2025, ce qui est supérieur à l'objectif de 95 % fixé dans le contrat de gestion. 1.567 logements sont occupés, dont 1.546 par des ménages locataires, un logement est loué dans le cadre d'un projet de colocation et 20 logements dans le cadre de collaborations.
- Le service social a mené **103** guidances sociales et budgétaires, dont 46 nouvelles en 2025. 49 % des guidances ont concerné des familles monoparentales.

1.3.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Candidats locataires

5.180 ménages candidats locataires figurent au registre fin 2025, ce qui représente une diminution **de 8 %** par rapport à 2024 (5.609 candidats fin 2024). Cette diminution est notamment liée à la communication quant aux délais d'attente pouvant dépasser 10 ans en vue de se voir attribuer un logement.

Selon l'année de leur inscription, les candidats sont répartis comme suit :

Année	Nombre	%
2010 à 2020	878	17
2021	400	8
2022	523	10
2023	733	14
2024	1.145	22
2025	1.501	29
Total	**5.180**	**100**

99 ménages sont en attente d'un logement depuis plus de 10 ans.

En 2025, le Fonds a reçu **un peu plus de 1.800** nouvelles candidatures (contre 2.418 en 2024) dont 79 % étaient complètes et admissibles.

Les candidats locataires antérieurement inscrits au registre ont été invités à renouveler leur candidature. La demande de 1.975 ménages a été radiée pour divers motifs : non-respect des conditions d'accessibilité, non-transmission des documents, absence de renouvellement (ceci représente 75 % des radiations), ou refus de propositions de logements.

La relation entre la demande et l'offre de logements que comporte le patrimoine du Fonds montre qu'il y a en moyenne 3,2 ménages candidats par logement existant.

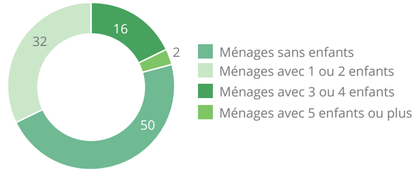
L'excellent taux d'occupation du patrimoine du Fonds (98 %) et le manque de production de nouveaux logements ont pour conséquence que le Fonds ne pourra attribuer qu'environ 60 logements par an dans les prochaines années. Cette situation est difficilement audible pour les candidats et nécessite un plan d'action réaliste au niveau régionale ou à tout le moins au niveau du Fonds.

L'analyse par type de logement démontre une plus forte demande pour des logements avec une chambre. Les studios et les grands logements (5 chambres et plus) sont relativement mieux en adéquation avec la demande.

Analyse de l'adéquation du patrimoine de l'aide locative aux ménages composant le registre

Type de logements	Logements	Demandes	Demandes / logement
Studio	91	74	0,8
1 chambre	256	1.924	7,5
2 chambres	525	1.187	2,3
Total petits logements	**872**	**3.185**	**3,7**
3 chambres	439	1.361	3,1
4 chambres	217	560	2,6
Total logements moyens	**656**	**1.921**	**2,9**
5 chambres	61	64	1
6 chambres et plus	13	10	0,8
Total grands logements	**74**	**74**	**1**
Grand Total	**1.602**	**5.180**	**3,2**

Composition des ménages des nouveaux candidats locataires (en %)



Locataires et nouveaux ménages locataires

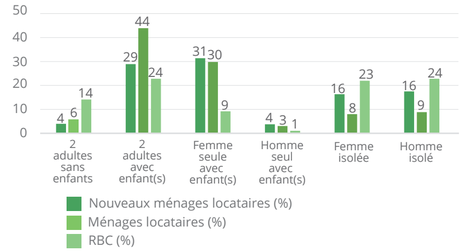
49 nouveaux ménages[15] ont rejoint les locataires du Fonds, contre 64 nouveaux ménages en 2024. En l'absence de production de nouveaux logements locatifs, les attributions dépendent uniquement du taux de rotation locative.

15. Sur les 50 attributions d'un logement aux candidats locataires, un désistement est intervenu avant la signature du bail.

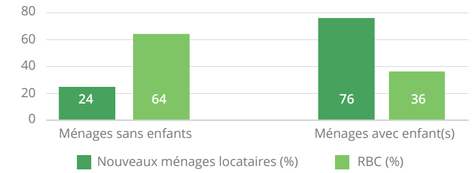
Composition des ménages locataires

Composition des ménages	Ménages locataires		Nouveaux ménages locataires	
	Nombre	%	Nombre	%
Ménages sans enfants	424	27	18	37
Ménages avec 1 ou 2 enfants	605	40	15	31
Ménages avec 3 ou 4 enfants	406	26	12	24
Ménages avec 5 enfants ou plus	111	7	4	8
Total	**1.546**	**100**	**49**	**100**

Statistiques genrées sur les nouveaux ménages locataires (par rapport à la part de ces catégories de ménages en RBC)



Ménages avec ou sans enfants



Parmi les nouveaux locataires, on remarque une forte présence de ménages avec enfants. Cela peut s'expliquer par la configuration des logements mis en location par le Fonds, dont la majorité comporte plus d'une chambre. Parmi ceux-ci, les ménages monoparentaux représentent 35 % dont 9 sur 10 sont gérés par une femme.

Il faut toutefois rappeler que le nombre d'hommes seuls avec enfant(s) est statistiquement sous-représenté par rapport à la réalité, car certains d'entre eux sont considérés comme isolés fiscalement alors qu'ils gardent leur(s) enfant(s) la moitié du temps. En effet, lors d'une séparation, l'enfant est très souvent repris dans la composition de ménage de la mère alors même qu'une garde partagée à 50 % a été établie. Le père, qui pourtant assume les mêmes charges, est considéré comme isolé.

Les nouvelles attributions de logements en 2025 ont bénéficié à 47 % de femmes isolées avec ou sans charge de famille.

Ressources des ménages locataires avec et sans allocations familiales (AF)

Composition des ménages	Ménages locataires			Nouveaux ménages locataires		
	Nombre	Revenus nets moyens sans AF (EUR)	Revenus nets moyens avec AF (EUR)	Nombre	Revenus nets moyens sans AF (EUR)	Revenus nets moyens avec AF (EUR)
Ménages sans enfants	424	1.794	1.800	18	1.760	1.775
Ménages avec 1 ou 2 enfants	605	2.587	2.881	15	2.337	2.657
Ménages avec 3 ou 4 enfants	406	2.854	3.764	12	2.913	3.846
Ménages avec 5 enfants ou plus	111	3.264	4.705	4	2.903	4.492
Total / moyenne	**1.546**	**2.488**	**2.948**	**49**	**2.313**	**2.774**

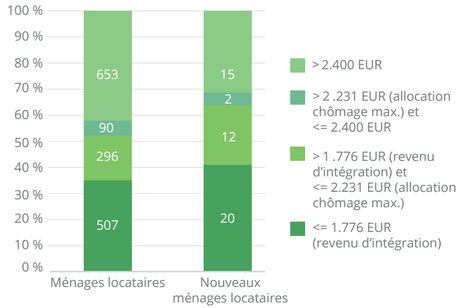
On observe que les allocations familiales continuent à représenter une part substantielle des revenus globaux des ménages avec enfants. Cette part est de 10 % pour les ménages de taille moyenne, de 24 % pour les ménages avec 3 ou 4 enfants et de 31 % pour les ménages avec 5 enfants ou plus.

Rapport entre le montant à payer[16] et les ressources des ménages

Composition des ménages	Ménages locataires			Nouveaux ménages locataires		
	Nombre	MAP moyen	% des revenus	Nombre	MAP moyen	% des revenus
Ménages sans enfants	424	557	31	18	450	25
Ménages avec 1 ou 2 enfants	605	781	27	15	712	27
Ménages avec 3 ou 4 enfants	406	915	24	12	940	24
Ménages avec 5 enfants ou plus	111	1.156	25	4	1.210	27
Total / moyenne	**1.546**	**784**	**27**	**49**	**712**	**26**

Le montant mensuel moyen à charge de l'ensemble des locataires en 2025 est de **784 EUR**, ce qui représente une augmentation de **2,3 %** par rapport à 2024 (766 EUR). Le montant du revenu d'intégration a quant à lui connu une augmentation de **2 %** en 2025 et l'allocation de chômage de **2 %**.

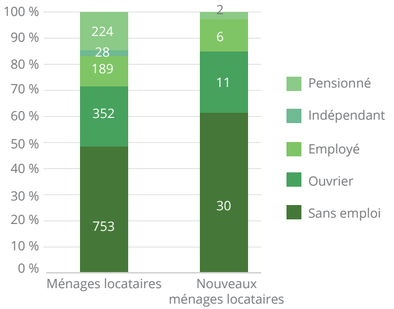
Répartition des (nouveaux) ménages locataires selon leurs revenus mensuels nets (hors allocations familiales)



16. Montant mis à charge du locataire après déduction de l'intervention du Fonds ou de l'allocation de loyer.

Parmi les nouveaux ménages locataires, 35 % ont un revenu au-delà du montant maximal de l'allocation de chômage (2.231 EUR). Cette fraction est supérieure pour l'ensemble des locataires (48 %). 41 % des nouveaux ménages ont des revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration (1.776 EUR), contre 33 % pour l'ensemble des locataires.

Répartition des (nouveaux) ménages locataires selon leur statut socioprofessionnel



Parmi les nouveaux ménages locataires, 39 % ont un emploi, contre 37 % pour l'ensemble des ménages. 61 % des nouveaux ménages disposent donc d'un revenu de substitution, ce qui est en augmentation par rapport à 2024 (56 %).

Caractéristiques du logement quitté

Type de logement	Nombre	%
Inadapté	0	0
Salubre / adapté	13	27
Insalubre	19	39
Surpeuplé	10	20
Hébergé par la famille	4	8
Maison d'accueil	3	6
Total	**49**	**100**

La majorité des nouveaux locataires a quitté un logement qui ne correspondait pas aux critères de salubrité ou était surpeuplé.

Attribution des logements

En 2025, 58 logements ont été attribués dont un locataire s'est désisté avant la signature du bail. 2 ménages ont bénéficié d'une priorité grâce à des partenariats avec des associations. Une association a obtenu une priorité pour la création d'une colocation pour des personnes confrontées à des troubles psychologiques. 8 logements ont été attribués par mutation pour des raisons de sous-occupation, suroccupation ou adaptation médicale. Les délais d'attente restent longs mais stables par rapport à 2024 ; les nouveaux locataires (hors mutations et collaborations) ont attendu en moyenne 6 ans.

Départs durant l'année

En 2025, 57 états des lieux de sortie ont été effectués pour des logements. Pour 49 logements, il s'agissait d'un départ définitif (dont 6 à la suite du décès des locataires et 2 expulsions) et pour 8 logements, de mutations. Le taux de rotation locative (les départs définitifs sur le nombre de logements) diminue par rapport aux années précédentes tout comme le taux de mobilité (les départs en ce compris les mutations sur le nombre de logements). Cette évolution est notamment la conséquence d'un manque de nouveaux logements.

Année	Nombre de départs définitifs	Nombre de mutations	Nombre de logements	Taux de mobilité (%)	Taux de rotation (%)
2021	63	9	1.498	4,8	4,2
2022	61	14	1.530	4,9	4,0
2023	64	14	1.605	4,9	4,0
2024	53	11	1.605	4,0	3,3
2025	**49**	**8**	**1.602**	**3,6**	**3,1**

La moyenne des dégâts locatifs réclamés en 2025 était de 919 EUR, en diminution par rapport à 2024 (1.204 EUR). Nous observons seulement 19 % des dégâts locatifs supérieurs à 1.000 EUR. Cette diminution souligne la nécessité de poursuivre les actions préventives notamment par le biais des visites de patrimoine.

Gestion des garages et commerces

En 2025, le taux d'occupation de nos surfaces commerciales est de 100 %.

Le patrimoine de l'aide locative comporte **341** emplacements de parking ou garages, dont 265 sont gérés par la société BePark, dans le cadre d'une convention de concession de services. Les 76 parkings gérés par les services du Fonds sont généralement tous occupés.

1.3.2. CONTRATS EN COURS

Gestion générale

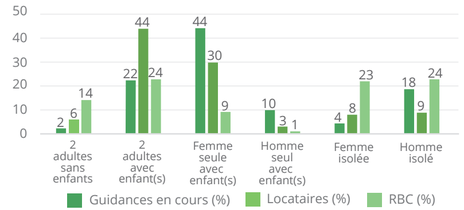
Guidance sociale

En 2025, le service social a mené **103** guidances sociales et budgétaires, dont 46 nouvelles. En fin d'exercice, 26 accompagnements étaient clôturés et 77 guidances étaient en cours (5 % des locataires).

La durée de l'accompagnement des dossiers clôturés varie : 50 % ont une durée de moins de 9 mois, 31 % entre 9 et 18 mois, et 19 % des guidances ont une durée de plus de 18 mois.

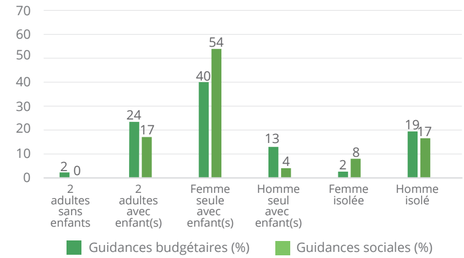
En concertation avec le service contentieux, le service social a démarré 28 guidances budgétaires.

Statistiques genrées sur les guidances en cours fin 2025 (par rapport à la part de ces catégories de ménages en RBC)



Les ménages monoparentaux représentent 54 % des guidances en cours fin 2025. Ce pourcentage démontre leur grande vulnérabilité.

Type de guidance par catégorie de ménage

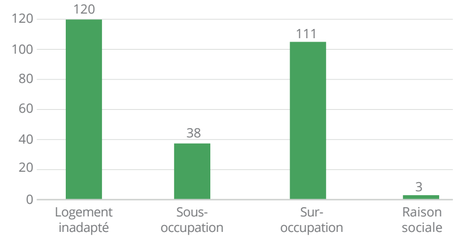


L'accompagnement des ménages est souvent proposé par le Fonds à ceux combinant diverses difficultés. Parmi les 46 guidances entamées en 2025, 32 ménages étaient principalement suivis pour une guidance budgétaire tandis que 14 bénéficiaient d'un accompagnement social abordant des thèmes comme la gestion des logements ou les difficultés familiales. Parmi ces derniers, 2 accompagnements ont été initiés par le Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales et soutenus par une guidance interne au Fonds.

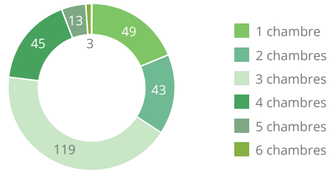
Mutations

En 2025, 27 nouvelles demandes de mutation ont été introduites et 5 demandes ont été annulées. Fin 2025, le registre des candidats à la mutation comporte 272 candidatures considérées comme étant recevables et 7 sont encore en cours d'analyse.

Motif de la demande de mutation



Demandes de mutation en fonction du type de logement nécessaire



Enquête biannuelle

En 2025, 755 formulaires ont été envoyés pour l'enquête biannuelle (763 en 2024). À la fin de l'année, 105 dossiers étaient incomplets ou les locataires n'avaient pas remis les documents, représentant 14 % des cas. En conséquence, aucune réduction de loyer n'a été accordée pour ces locataires et le loyer contractuel a été appliqué à partir de janvier 2026. Les loyers des locataires n'ayant pas reçu l'enquête cette année ont uniquement été indexés.

Loyers et charges locatives

Le montant mensuel moyen à payer par les locataires s'élève à **784 EUR** (contre 766 EUR en 2024), soit 27 % de leurs revenus.

En 2025, l'intervention globale du Fonds dans le loyer des ménages locataires s'est élevée à **1.688.000 EUR** soit une intervention annuelle moyenne par logement loué de 1.091 EUR (91 EUR par mois).

L'aide du Fonds du Logement étant subsidiaire à toute autre aide dont peuvent bénéficier les locataires, 665.000 EUR ont été perçus à titre d'allocation de loyer, soit une moyenne annuelle par logement loué de 429 EUR (36 EUR par mois).

En 2025, 161 décomptes de charges locatives concernant 1.035 logements (contre 192 en 2024) ont été adressés aux occupants sous forme d'un décompte annuel global, reprenant l'intégralité des charges tant privatives que communes. Ceci représente 66 % du nombre de logements du parc locatif concernés par un décompte de charges. 1.368.727 EUR de charges locatives (provisions comprises) ont été imputées aux locataires durant l'année, soit une moyenne mensuelle par logement loué de 73 EUR. Le coût mensuel moyen des charges locatives par logement, hors consommations relatives au chauffage et à l'eau, avoisine les 41 EUR. Une augmentation importante est constatée suite à la crise énergétique.

Renons

En 2025, le Fonds a reçu 51 renons (contre 44 en 2024) pour un logement. Parmi les départs, 24 ménages ont obtenu un logement social, 14 sont devenus propriétaires dont 7 dans le cadre du projet tremplin Vandenpeereboom-De Gunst mis en place par le Fonds et visant à permettre à ses locataires de devenir propriétaire d'un logement neuf.

1.3.3. GESTION DES PAIEMENTS

En 2025, le coût de la location à charge des locataires a atteint **17.226.367 EUR**, soit :

Type de charges	Montant
Loyer/montants à payer	16.614.600 EUR
Réductions sociales et exonérations	- 1.687.527 EUR
Charges locatives	1.368.727 EUR
Allocations de loyers	664.059 EUR
Locations parkings	164.253 EUR
Récupérations diverses (dommages locatifs, frais judiciaires, indemnité d'occupation, etc.)	102.255 EUR
Total	**17.226.367 EUR**

Au 31 décembre 2025, **2.544** contrats[17] sont en cours.

De ces contrats, **455 clients** présentent un arriéré pour un montant total de **813.842 EUR** (contre 836.689 EUR en 2024), allocations de relogement incluses, soit une diminution de 2,7 % de l'arriéré par rapport à 2024.

Ce montant inclut les arriérés de garantie locative pour les dossiers antérieurs à la modification de la réglementation de l'aide à la constitution de garantie locative.

Il représente 4,72 % du montant total mis à charge des locataires en 2025.

17. Contrats de locataires de logements/parkings/surfaces commerciales, présents ou partis, mais pour lesquels il subsiste une créance non liquidée.

Répartition des clients selon l'ancienneté des arriérés

Type d'arriérés	Nombre de clients	Solde total (EUR)	Solde moyen par client (EUR)
> 3 mois[1]	347	745.385	2.148
≤ 3 mois [2]	108	68.457	634
Total	**455**	**813.842**	**1.789**

[1] Créances à partir d'un solde supérieur à 50 EUR
[2] Clients en arriérés de plus de 10 EUR

Le contrat de gestion conclu en 2022 avec la Région de Bruxelles-Capitale précise que :

« *Afin de réduire au maximum les risques de défaillances des locataires ou des emprunteurs et donc de moins-values sur la réalisation d'actifs, le Fonds s'engage à adopter une politique sociale de recouvrement axée sur la prévention, la tentative de recouvrement amiable par le biais notamment de plan d'apurement et si nécessaire l'intervention du CPAS ou de tout autre organisme social concerné.*

- *Il propose au cas par cas la mise en place d'un plan d'apurement permettant le remboursement des sommes dues et, si cela se justifie, l'intervention financière du CPAS ou de tout autre organisme social concerné ;*
- *S'il n'obtient pas les résultats escomptés auprès du débiteur, le Fonds exécute sa créance dans les plus brefs délais, conformément aux dispositions légales applicables aux différentes missions, de manière à éviter autant que possible des situations de surendettement dans le chef du débiteur.* »

Depuis quelques années, une gestion plus transversale est mise en œuvre. Pour chaque cas, différents services collaborent étroitement à la compréhension du problème d'arriérés et à la recherche de la réponse la plus adéquate.

En pratique, le locataire en défaut de paiement reçoit une lettre de rappel. À défaut de régulariser sa situation, il est ensuite mis en demeure. Cette mise en demeure est systématiquement accompagnée par une information relative au mécanisme du règlement collectif de dettes et contient une invitation à prendre contact avec le Fonds afin de convenir d'un plan d'apurement.

Au 31 décembre 2025, 326 plans d'apurement étaient en cours de remboursement.

En parallèle, le Fonds tente systématiquement de maintenir le contact avec le locataire défaillant.

Au besoin, une guidance sociale et budgétaire est mise en place, lorsque cela est possible. À cette occasion, de nombreuses explications sont la plupart du temps réclamées par le locataire, et données à celui-ci, à propos de l'état de ses comptes locatifs : révision du montant à payer, conséquences d'une décision en matière d'allocations de relogement, explications sur tel décompte de frais ou de charges, etc.

Lorsque l'arriéré perdure ou augmente, le Fonds porte la question devant le juge de paix compétent, éventuellement après une ultime sommation de payer adressée par exploit d'huissier de justice.

Année	Nombre de contrats	Arriérés au 31/12 (EUR)	Perte actée 31/12 (EUR)	Arriérés pertes actées incluses 31/12 (EUR)
2021	2.221	1.032.861	4.712	1.037.573
2022	2.232	940.364	85.854	1.026.218
2023	2.395	875.297	130.543	1.005.840
2024	2.479	836.689	50.637	887.326
2025	**2.544**	**813.842**	**111.637**	**925.612**

Le Fonds a acté une perte exceptionnelle de 111.636,53 EUR en fin d'exercice. Elle concerne 18 anciens locataires pour qui il n'y avait plus aucun espoir de recouvrement. Un profit exceptionnel a été acté pour un montant de 4.819,17 EUR.

En 2025, 60 nouvelles procédures ont été entamées pour des arriérés de loyers.

Parmi ces procédures :

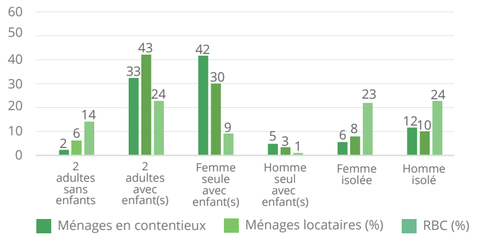
- Dans 39 dossiers, un plan d'apurement a été fixé et est respecté ;
- Dans 10 dossiers, l'arriéré a été soldé ;

- Dans 9 dossiers, la procédure est toujours en cours ;
- Dans 2 dossiers, le Fonds a été contraint de procéder à l'expulsion des locataires.

Le nombre de procédures entamées était de 19 en 2024, 16 en 2023, 15 en 2022, 21 en 2021.

Par ailleurs, 13 locataires sont en procédure de règlement collectif de dettes dans le cadre des articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire. En 2025, 4 ménages ont entamé une telle procédure.

Statistiques genrées des ménages locataires en défaut de paiement



Cette analyse concerne les ménages locataires qui rencontrent un arriéré de paiement supérieur à 1.500 EUR.

Parmi eux, les femmes seules avec enfant(s) représentent 42 % de ces ménages alors qu'elles ne constituent que 30 % des locataires.

Les femmes seules avec enfant(s) et dans une moindre mesure les hommes isolés apparaissent comme les groupes les plus fragiles. Nous pouvons supposer que les premières subissent les contraintes liées à des charges élevées et à des revenus souvent modestes, tandis que les seconds pourraient faire d'avantage face aux conséquences de l'isolement économique et social.

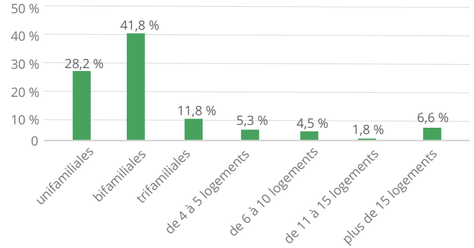
1.3.4. PATRIMOINE

Immeubles et logements

Immeubles

Fin 2025, **377** immeubles constituent l'ensemble du patrimoine de l'aide locative. On notera une diminution de 3 immeubles par rapport à l'exercice précédent qui s'explique par la fin de baux emphytéotiques avec la Ville de Bruxelles.

Répartition des immeubles (existants et en développement) selon le nombre de logements (%)



Logements

Fin 2025, en tenant compte de la fin de 3 baux emphytéotiques, **1.602** logements constituent le patrimoine de l'aide locative, ce nombre comprend les logements occupés et ceux libérés ayant déjà fait l'objet d'une opération de location précédente.

46 logements supplémentaires sur 3 sites sont toujours en construction dans le cadre de la production de logements destinés à l'aide locative. Pour ces derniers, on se réfèrera au point 1.5.1. Production de logements et opérations immobilières.

Le taux d'occupation de **98 % atteint en 2024 a été maintenu en 2025, soit 1.567 logements occupés**.

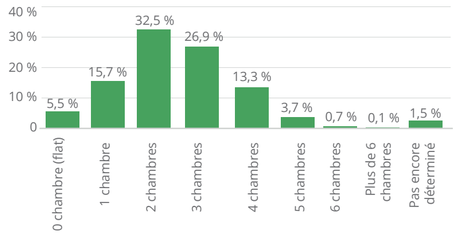
Au 31/12/2025, les 35 logements inoccupés ont le statut suivant :

- 13 logements en remise en état locatif dont :
  - 9 logements attribuables ;
  - 4 logements en cours de travaux.

- 22 logements en rénovation dont :
  - 2 logements attribuables ;
  - 3 logements réceptionnés ;
  - 10 logements en cours de travaux ;
  - 6 logements au stade d'étude ;
  - 1 logement sinistré.

À terme, après la livraison des 46 logements en production, le patrimoine de l'aide locative comprendra **1.648** logements.

Répartition des logements (existants et en développement) selon le nombre de chambres (%)



Gestion du patrimoine immobilier

En 2025, les dépenses relatives à la rénovation et à la maintenance des logements de l'ancien patrimoine se sont élevées globalement à 6.884.011 EUR, dont 2.942.035 EUR pour les travaux d'entretien (contre 2.416.139 EUR en 2024) et 3.941.976 EUR pour les investissements (contre 4.018.751 EUR en 2024). Ce dernier montant prend en compte tous les travaux amortissables, aussi bien les projets de rénovation des logements vides, que le plan de rénovation énergétique du patrimoine ainsi que les travaux substantiels effectués en sites occupés.

Ces montants concernent l'ensemble des travaux payés en 2025 en excluant le coût des interventions de l'équipe de maintenance du Fonds (excepté les matériaux).

En comparaison avec l'exercice 2024, les dépenses en investissement restent stables et sont en augmentation pour les travaux d'entretien, ce qui s'explique par le nombre croissant d'interventions en sites occupés suite à une gestion axée sur la prévention et l'augmentation du coût des contrats d'entretien.

En 2025, 59 logements ont été rénovés, remis en état et achevés. Parmi ceux-ci, 46 ont fait l'objet d'une remise en état locatif, 13 d'une rénovation dont 9 ont intégré des travaux d'amélioration de performance énergétique.

87 logements occupés ont fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Rénovations

Le coût moyen des travaux de rénovation des 13 logements (contre 21 en 2024) s'élève à 1.019 EUR par m² brut habitable, y compris les travaux d'amélioration de la performance énergétique (contre 635 EUR en 2024) pour une superficie moyenne de 110 m² par logement (contre 133 m² en 2024). Cette augmentation significative est influencée par d'importants travaux structurels effectués dans un immeuble de 3 logements à Schaerbeek.

Remises en état locatif

En 2025, 46 logements ont fait l'objet d'une remise en état locatif (contre 45 en 2024), pour un coût moyen de 2.680 EUR (contre 2.745 EUR en 2024) par logement. Ce coût ne comprend pas celui de l'équipe technique ni des matériaux, lorsque les travaux sont effectués par celle-ci. En moyenne, le délai de 1,6 mois déjà atteint en 2024 a été nécessaire pour remettre un logement en état, en prenant comme point de départ l'état des lieux de sortie.

Stratégie « RENOLUTION »

Au 31/12/2025, 1.570 logements disposent d'un certificat PEB, soit l'équivalent de 98 % du patrimoine (contre 95 % en 2024).

La certification des 32 derniers logements est commandée ainsi que l'anticipation des certificats arrivant à terme en 2026.

Niveau PEB des logements (existants et en production)

	2024		2025	
	Nombre	%	Nombre	%
A-, A*	255	15	267	16
B-, B, B+	240	15	252	15
C+	119	7	109	7
C-, C	162	10	167	10
D-, D et D+	281	17	293	18
E-, E, E+	169	10	171	10
F	122	8	124	8
G	219	13	233	14
Non certifiés	84	5	32	2
Total	**1.651**	**100**	**1.648**	**100**

* Pour les logements en production, un niveau PEB « A » a été pris par défaut.
À la livraison des logements, le résultat du certificat définitif peut s'avérer inférieur.

À chaque nouvelle certification, les consommations estimées d'énergie primaire en kWh/(m².an) du logement concerné sont enregistrées dans un cadastre énergétique. Pour les 32 logements non certifiés, la valeur « G » avec une consommation d'énergie primaire de 346 kWh/(m².an) a été prise par défaut.

Au 31/12/2025, la moyenne de la consommation théorique d'énergie primaire pour l'ensemble du patrimoine s'élève à **185 kWh/(m².an)** en comparaison à 190 kWh/(m².an) fin 2024. Il est à noter que certains certificats de rénovations énergétiques achevées fin 2025 n'ont pas encore été délivrés.

Dans le cadre du plan annuel de travaux d'amélioration de la performance énergétique mis en place en 2022 pour tendre vers un niveau moyen de performance énergétique de « C+ » pour l'ensemble du patrimoine d'ici 2040, **87 logements** (contre 93 en 2024) ont fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans l'année pour un coût moyen par logement de 19.000 EUR.

Deux nouveaux accords-cadres pour le lot toiture et le lot isolation de façades ont été attribués à plusieurs soumissionnaires ce qui permet une accélération des travaux notamment en sites occupés. En 2025, outre les 9 logements vides rénovés globalement incluant des travaux d'amélioration de la PEB, 42 logements ont été impactés par des travaux de rénovation de toiture et 11 logements par des travaux d'isolation de façade.

En 2025, le coût moyen des travaux d'amélioration de performance énergétique dans les logements qui ont fait l'objet d'une rénovation globale s'élève à **330 EUR/m²** (contre 360 EUR/m² en 2024).

Dans l'immeuble sis rue Saxe-Cobourg à 1210 Bruxelles (7 logements), lauréat de l'appel à projets RENOLAB pour la phase de conception, les travaux préparatoires sont achevés et le cahier des charges incluant des clauses de durabilité et sociales sera publié au 1er trimestre 2026 pour un démarrage du chantier au 3e trimestre.

Les installations HVAC dans un immeuble comprenant 25 logements à Schaerbeek (ancienne école réhabilitée en logement en 2010) ont été remplacées, par l'intermédiaire de la centrale d'achat SIBELGA/RENOCLICK, par 2 pompes à chaleur couplées à une chaudière pour le chauffage. Des panneaux photovoltaïques doivent encore être installés début 2026.

La poursuite du partenariat avec un tiers investisseur conclu en 2023 a permis d'équiper 16 logements supplémentaires de panneaux photovoltaïques. Cette énergie est directement autoconsommée par les locataires.

Visites du patrimoine

Un nouveau plan de visites préventives du patrimoine a été mis en place avec comme objectif de visiter l'ensemble des logements endéans les 2 ans.

Fin 2025, 189 logements ont fait l'objet d'une inspection.

Il s'agit d'inspections techniques proactives visant à anticiper les défaillances, veiller à la sécurité et salubrité et planifier les entretiens. Ces visites qui incluent la vérification de l'état du bâtiment, des logements et des installations techniques, ont pour but de passer d'une gestion curative à une gestion préventive, moins coûteuse à long terme.

Elles sont organisées conjointement avec le service gestion locative ce qui permet également d'aborder l'aspect de la bonne gestion du logement et la situation des ménages. Ces visites sont planifiées sur base de critères de priorité qui sont définis en fonction de la durée d'occupation, le contentieux, les mutations où encore la sur- ou sous-occupation.

Parallèlement à ces visites, dans les grands ensembles, des réunions avec les locataires sont organisées annuellement dans le cadre du travail sectoriel pluridisciplinaire.

Répartition des logements (en service ou en production[2]) selon la commune où ils se situent

Commune	Nombre	%
Schaerbeek	255	15,5
Molenbeek-Saint-Jean	227	13,8
Anderlecht	197	12,0
Bruxelles[1]	143	8,7
Saint-Gilles	125	7,6
Ixelles	95	5,8
Forest	87	5,3
Jette	83	5,0
Laeken	73	4,4
Berchem-Sainte-Agathe	67	4,1
Saint-Josse-ten-Noode	68	4,1
Woluwe-Saint-Lambert	59	3,6
Neder-Over-Heembeek	50	3,0
Haren	36	2,2
Etterbeek	28	1,7
Uccle	23	1,4
Evere	13	0,8
Koekelberg	14	0,8
Woluwe-Saint-Pierre	4	0,2
Ganshoren	1	0,1
Auderghem	0	0,0
Watermael-Boitsfort	0	0,0
Total	**1.648**	**100**

[1] La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek. En 2025, les baux emphytéotiques de 3 immeubles ont pris fin.
[2] 3 sites en production : Berchem-Sainte-Agathe, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert



EN RÉSUMÉ

- **143** visites ont été réalisées en 2025. **90** logements ont été vendus sous le statut du droit constaté[18].
- Parmi les **69** actes authentiques d'acquisition signés en 2025, et portant principalement sur un logement, 63 (91 %) ont été financés par un **crédit du Fonds**.
  71 % des ménages avaient des revenus relevant des barèmes du **logement social**, 16 % disposaient de revenus modestes et 13 % de revenus moyens[19].
- **53** logements sur les 68 vendus (actes signés) dans le cadre du programme de l'Alliance Habitat, l'ont été avec l'application d'une **partie du prix « différée »** qui représente en moyenne 24 % du prix d'achat HTVA. 76 % de ces ménages ont des revenus relevant des barèmes du logement social, 15 % des revenus modestes et 9 % des revenus moyens. Sans ce dispositif, ils auraient été dans l'incapacité d'acquérir un logement neuf adapté à la composition de leur ménage.

1.4.1. MISE EN VENTE

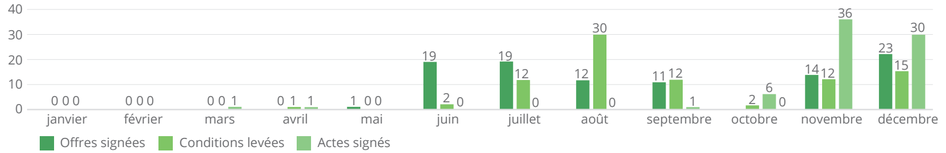
En 2025, 2 nouveaux projets ont été commercialisés : Trèfles 2 (Aqua) et Vandenpeereboom-De Gunst. Par ailleurs, la commercialisation des logements de 3 autres sites s'est poursuivie, à savoir les projets « Sucrerie », « Malherbe » et « Steyls 2 ».

90 logements ont fait l'objet d'un droit constaté contre 47 en 2024.

En 2025, on observe une hausse des ventes, principalement liée à la commercialisation des sites Trèfles 2 et Vandenpeereboom-De Gunst. Ces deux sites ont d'abord été vendus sur plan, puis en vente classique.

18. Offre acceptée par le Fonds sans clause suspensive, ce qui rend la vente parfaite.
19. On se référera aux barèmes de revenus du secteur crédits, au point 1.1 Secteur crédits immobiliers.

Évolution mensuelle des ventes



État d'avancement par projet

Projets	Programme	Nombre de ménages lors des visites ou présentations	Analyse de faisabilité des demandes	Offres signées	Droits constatés	Actes signés	Crédits FDL	Nombre de logements restant à vendre	Nombre de ventes clôturées
Projets antérieurs	CRV / AH								660
Sucrerie	CRV						0	1	61
Malherbe	CRV	20	2			1	1	2	36
Steyls 2	AH	21	4	2	2	2	2	2	73
Vandenpeereboom-De Gunst	AH			32	30	29	29	6	30
Trèfles 2 (Aqua)	AH	102	76	67	58	37	31	100	58
Total		**143**	**82**	**101**	**90**	**69**	**63**	**111**	**918**

Dans le cadre des programmes Alliance Habitat et CRV (associé au Plan Logement), **918 logements** ont été vendus entre 2017 et 2025.

Au total, **69** actes authentiques d'acquisition ont été signés en 2025. Parmi ces acquisitions, **63** (91 %) ont été **financées par un crédit du Fonds**. Pour les 6 autres (9 %), les acquéreurs ont bénéficié d'un crédit bancaire. Aucun acquéreur ne disposait de suffisamment de fonds propres pour financer son achat sans emprunt.

La commercialisation des emplacements de parking reste un défi, alors même que leur réalisation est imposée par les permis d'urbanisme et d'environnement. Cette contrainte a conduit le Fonds à mettre en place des solutions spécifiques afin d'optimiser leur vente et leur occupation. Pour renforcer la visibilité de ces emplacements et toucher un public plus large, le Fonds a confié, via un marché de concession de services, leur commercialisation à une agence immobilière spécialisée. La vente des parkings s'élève au total à 51 emplacements, dont 9 par l'intermédiaire de l'agence. Les 42 autres ont été vendus conjointement aux logements.

En complément de la vente, les emplacements des sites Malherbe et Steyls sont encore proposés à la location dans l'attente de leur commercialisation (les autres sites ayant été refusés par l'intermédiaire). Toutefois, cette démarche a rencontré une opposition marquée des copropriétaires des blocs C–C' du site Steyls 1, limitant les possibilités de location sur ce secteur. Malgré plusieurs relances auprès des occupants concernés, aucune solution n'a pu être dégagée à ce stade.

Face aux nombreux cas de stationnement sauvage constatés, des mesures ont été prises pour sécuriser les emplacements et encourager leur acquisition. Le placement d'arceaux de protection se poursuit afin de garantir l'usage réservé de ces places et d'inciter certains propriétaires ne disposant pas de parking à envisager l'achat d'un emplacement.

Types de logements et parkings restant à vendre par projet

Projet en phase de commercialisation	Programme	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	Parkings
Jardins Potagers	CRV	0	0	0	0	0	2
Loutrier	CRV	0	0	0	0	0	1
Sucrerie	CRV	0	0	0	1	0	1
Pléiades	CRV	0	0	0	0	0	8
Groeninckx	CRV	0	0	0	0	0	7
Nautilus	AH	0	0	0	0	0	5
Destouvelles	CRV	0	0	0	0	0	3
Faînes	CRV	0	0	0	0	0	19
Mons-Albert	AH	0	0	0	0	0	14
Steyls 1	AH	0	0	0	0	0	77
Erasme	AH	0	0	0	0	0	21
Malherbe	CRV	0	0	0	1	1	43
Steyls 2	AH	0	2	0	0	0	2
Vandenpeereboom-De Gunst	AH	0	0	5	0	1	1
Trèfles 2 (Aqua)	AH	1	1	40	43	14	46
Total		**1**	**3**	**45**	**45**	**16**	**250**
%		**1 %**	**3 %**	**41 %**	**41 %**	**15 %**	

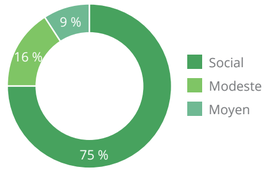
Profils des ménages acquéreurs

Les 69 ménages ayant signé un acte d'acquisition d'un logement produit par le Fonds représentent au total 220 personnes. La composition moyenne de ces ménages est de 3,19 personnes.

Sur les 63 ménages acquéreurs ayant contracté un crédit du Fonds pour l'acquisition d'un logement, 83 % disposent de revenus professionnels, parmi lesquels 73 % sont employés, 25 % sont ouvriers et 2 % ont un statut d'indépendant. 17 % bénéficient d'un revenu de remplacement parmi lesquels 27 % sont au chômage, 37 % bénéficient du revenu d'intégration, 27 % perçoivent des allocations de la mutuelle et 9 % ont déclaré d'autres revenus.

Le montant moyen du crédit s'élève à 258.013 EUR. La mensualité moyenne de 1.194 EUR (1.100 EUR en 2024) représente 30 % des ressources mensuelles nettes moyennes des ménages qui s'élèvent à 4.029 EUR (allocations familiales comprises). La charge de remboursement globale (endettement, charges de copropriété, ...) est quant à elle de 39 % en moyenne.

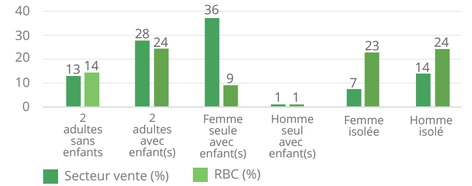
Répartition des ménages ayant acquis un logement au moyen d'un crédit du Fonds par catégories de revenus[20]



Parmi les 6 actes authentiques signés en 2025 par des ménages qui n'ont pas contracté leur emprunt au Fonds, 100 % ont conclu leur crédit auprès d'une banque. 17 % des ménages avaient des revenus relevant des barèmes du logement social, 17 % disposaient de revenus modestes et 66 % de revenus moyens.

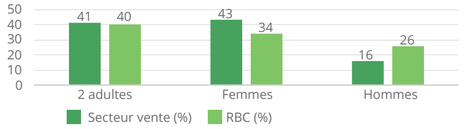
20. On se réfèrera au secteur crédits pour la détermination des catégories de revenus.

Statistiques genrées sur les nouveaux ménages acquéreurs (par rapport à la part de ces catégories de ménages en RBC)

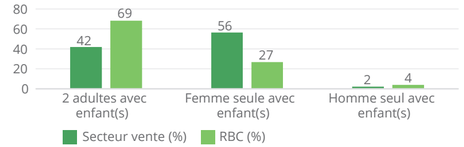


Sur l'ensemble des ménages acquéreurs, 65 % avaient une charge de famille. Les ménages monoparentaux représentent 58 % de ces ménages, dont une majorité (56 %) gérée par une femme.

Ménages acquéreurs



Ménages acquéreurs avec enfant(s)



Il est encourageant de noter que même si le prix moyen d'un logement du Fonds est supérieur au montant moyen d'une opération d'acquisition d'un logement existant (y compris l'éventuel crédit ECORENO nécessaire à la rénovation du logement), ces logements restent tout de même accessibles à des ménages potentiellement plus fragilisés tels que les ménages monoparentaux et les personnes isolées.

De plus, les femmes statistiquement plus pauvres que les hommes, représentent ici 43 % des ménages acquéreurs.

Indemnités sur la plus-value à la suite de la revente d'un bien

3 acquéreurs d'un logement du Fonds ont revendu leur bien et ont tous été redevables au Fonds d'une indemnité pour un montant global de 39.392,79 EUR.

Pour rappel, si l'acquéreur, ou tout ayant cause, cède son droit dans un délai de dix ans, celui-ci est tenu vis-à-vis du Fonds, de plein droit, de payer une indemnité dégressive calculée sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat initial. Pour les ventes conclues après le 1er août 2022, le prix d'achat initial tient compte également des frais, taxes et impôts liés à l'achat initial. Ce prix initial est indexé afin d'être en adéquation avec la valeur du bien et les dépenses faites dans celui-ci.

1.4.2. ALLIANCE HABITAT

En 2025 s'est poursuivie la commercialisation du projet « Steyls 2 » et la mise en vente des projets « Vandenpeereboom-De Gunst » et « Trèfles 2 » du programme Alliance Habitat. Parmi les 68 ménages ayant acquis un de ces logements, 69 % des ménages (47) entrent dans la catégorie de revenus du logement social, 16 % (11) dans celle des revenus modestes et 15 % (10) dans celle des revenus moyens.

Alliance Habitat - Répartition des ménages par catégorie de revenus

53 ménages (2 pour le projet « Steyls 2 », 23 pour le projet Trèfles 2 et 28 pour Vandenpeereboom-De Gunst), sur 68 (soit 78 %) ont bénéficié d'une partie du prix « différée[21] », de sorte que la mensualité du crédit soit supportable pour l'acquéreur. 40 (76 %) ménages entrent dans la catégorie de revenus des barèmes du logement social, 8 ménages (15 %) sont repris dans la catégorie des revenus modestes et 5 (9 %) dans celle des revenus moyens.

La partie différée du prix s'élève en moyenne à 77.494 EUR (70.010 EUR en 2024) par ménage. Au total, cela représente 4.107.200 EUR.

21. Partie du prix qui n'est pas due au moment de la vente, tenant compte des capacités financières du ménage ni durant toute la durée de l'occupation du logement. Au plus tard, lors de l'aliénation (ou de la succession) du bien, cette partie du prix est restituée au Fonds, indexée à l'indice santé.

Répartition des ménages qui ont bénéficié d'une partie du prix différée selon les projets et la catégorie de revenus

Projets	Revenus du logement social	Revenus modestes	Revenus moyens
Steyls 2	1	0	1
Vandenpeereboom-De Gunst	25	3	0
Trèfles 2 (Aqua)	14	5	4
Total	**40**	**8**	**5**
%	**75,5 %**	**15,1 %**	**9,4 %**

16.583.921 EUR du budget total (37.348.000 EUR) réservé pour le mécanisme du prix différé - soit **39 %**, ont été utilisés pour le dispositif de la partie du prix pour les 545 premiers logements vendus du programme de 1.000 logements (55 %).

La hausse des coûts de construction a entraîné un recours accru à une part du prix différée, tendance appelée à s'amplifier avec la mise en production du solde des logements du programme Alliance Habitat.

Sur les 545 logements vendus dans le cadre de l'Alliance Habitat, 74 % des ménages relèvent actuellement du barème des revenus du logement social, 20 % des revenus modestes et 5 % des revenus moyens.

245 ménages (45 %) ont bénéficié du dispositif de partie du prix différée depuis le lancement du programme. De ces ménages, 88 % relèvent du barème des revenus du logement social, 10 % des revenus modestes et 2 % des revenus moyens.

1.4.3. CELLULE COPROPRIÉTÉ ET SERVICE SAAV

Cellule Copropriété

En tant que syndic intérimaire bénévole, la cellule Copropriété joue un rôle d'accompagnement temporaire, en veillant à mettre en place une gestion technique, administrative et financière optimisée. Son objectif principal est de faciliter cette phase transitoire, généralement d'une à deux années, avant que les copropriétaires ne désignent un syndic professionnel de leur choix.

Une fois ces transferts effectués, et lorsque le Fonds du Logement demeure copropriétaire, la cellule s'engage activement au sein des conseils de copropriété. Elle veille ainsi à la qualité des services fournis par les syndics en place, garantissant une continuité dans la gestion et le bon entretien des immeubles.

En 2025, en termes de copropriété, la cellule a transféré sa mission de syndic intérimaire de l'ACP Malherbe vers un syndic professionnel, avec l'aide et la participation active des copropriétaires.

La cellule a également continué à concentrer ses efforts sur les 3 projets Trèfles, incluant la sélection de syndics professionnels qualifiés pour la gestion de grands ensembles neufs, mais également en s'investissant activement, aux côtés des syndics sélectionnés, sur la mise en place des bases de la gestion des parties communes, principalement d'un point de vue technique et budgétaire.

Au cours du dernier trimestre, la cellule a finalement pris en main la gestion de l'ACP Vandenpeereboom-De Gunst et mettant en place sa mission de syndic avec l'aide du CIRÉ.

Par ailleurs, récemment intégrée à la cellule Vente, elle contribuera aussi à la commercialisation des projets Trèfles en y apportant son aide et son expertise.

Enfin, en 2026, la cellule concentrera ses efforts sur l'élargissement de son champ d'action en développant une mission de syndic professionnel éthique, conformément aux exigences de l'IPI.

Service SAAV (service d'accompagnement après-vente)

Depuis le 1er septembre 2025, le SAAV a rejoint la cellule Copropriété et dépend à présent du Pôle Clients. Ce service, qui a débuté son activité début 2020, était auparavant attaché au service de Gestion Immobilière.

Ce transfert répond à une volonté d'apporter une plus grande cohérence et une continuité dans le processus client, en particulier, après la vente d'un bien immobilier produit par le Fonds du Logement.

L'activité principale du service consiste à faciliter les échanges entre nos acquéreurs et l'entreprise générale en période de garantie et, particulièrement, entre la réception provisoire et la réception définitive.

Concrètement, le SAAV reçoit des demandes d'interventions couvertes par cette garantie (d'une durée de 5 ans, sauf exception), formulées essentiellement par les acquéreurs du Fonds. Le service filtre et analyse les demandes et les transmet au SAV de l'entreprise générale pour intervention. Il assure également un suivi et communique à la fois avec l'entreprise générale et l'acquéreur afin de s'assurer que les remarques ont été levées avant que la réception définitive ne soit accordée à l'entreprise générale. Le service veille également au suivi technique des dossiers litigieux durant cette même période.

D'un point de vue pratique, le SAAV a recensé, au cours de l'année 2025, plus de 800 demandes d'intervention auxquelles il a donné suite.

Enfin, l'ensemble de ses tâches et de sa mission s'effectuent avec la collaboration étroite du service des ventes, de la cellule Copropriété et de la production immobilière.



1.5. PRODUCTION DE LOGEMENTS – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

EN RÉSUMÉ

Fin 2025, l'encours de la **production** de logements du Fonds concerne **248 logements** et **1 centre d'hébergement** équivalant à **14** logements à divers stades de développement. **319** logements ont été **livrés** en 2025. Le projet de centre d'hébergement pour « La Braise » a fait l'objet d'une décision de non-attribution du marché le 1er août 2025 en raison d'un manque de financement de l'ASBL « La Braise ». Parmi les 262 logements en cours répartis sur 7 sites, **46** sont destinés au secteur locatif et **216** au secteur acquisitif. Cette production mobilise un investissement total **96 MEUR** hors TVA pour construire **26.544 m²** bruts habitables, y compris les équipements pour le projet Trèfles 1 à Anderlecht.

Cet investissement se répartit suivant les différents programmes comme suit :

- **3,4 MEUR** pour le secteur locatif (dans le cadre de programmes autres que le Plan logement) ;
- **15,2 MEUR** pour le Plan logement ;
- **74 MEUR** pour le programme de l'Alliance Habitat ;
- **3,4 MEUR** pour le centre d'hébergement.

1.5.1. ETAT D'AVANCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Opérations immobilières réalisées et en cours [22]

3 projets du programme Alliance Habitat représentant **319 logements** ont été **livrés** en **2025** :

22. Pour les historiques des projets individuels, nous référons vers les rapports annuels précédents.

36 logements à Molenbeek-Saint-Jean – Rue Alphonse Vandenpeereboom / Rue Louis de Gunst
Auteur de projet : BEAI – ATELIER D'ARCHITECTURE DDV.
Entrepreneur : HOUYOUX CONSTRUCTIONS.
Réception provisoire accordée le 30/10/2025. Fin 2025, il reste 4 logements à vendre dans le cadre du projet « Tremplin » visant à mener des locataires vers l'acquisition.

156 Logements et 5 équipements casco à Anderlecht – Trèfles 2 « Aqua » – Avenue Simone Veil et rue Delwart
Auteurs de projet : CERAU et CARNOY-CRAYON.
Entrepreneurs : les Entreprises Louis DE WAELE SA et VALENS SA.
Réception provisoire accordée le 13/11/2025. La mise en vente a commencé en juin 2025.

127 Logements, un équipement casco et une crèche à Anderlecht – Trèfles 3 « Viva » - Avenue Simone Veil et rue Delwart
Auteurs de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes et LD2 Architecture.
Entrepreneurs : DEMOCO SA et in Advance SA.
Réception provisoire accordée le 03/12/2025. Fin 2025, une demande de permis modificatif et de changement d'affectation d'une partie de la surface destinée initialement à une crèche était toujours en cours d'instruction. La mise en vente va commencer au courant du 1er trimestre 2026.

Un projet de mission déléguée a été abandonné en 2025. Il s'agit du centre d'hébergement de 16 logements destiné à l'ASBL « La Braise » à Anderlecht – Square Voets.
En 2016, le terrain situé Square Voets à Anderlecht a été acquis avec une subvention régionale pour y construire un centre d'hébergement pour personnes cérébrolésées en collaboration avec l'ASBL « La Braise ». Après une première publication en 2017 qui n'a pas abouti, un second marché a été publié en 2021. Les offres présentant un dépassement important de l'estimation initiale, l'ASBL a été contrainte de rechercher des financements supplémentaires. À trois reprises, une demande de prolongation de l'engagement des offres a été adressée aux soumissionnaires pour permettre à l'ASBL de trouver un financement. En août 2025, une décision de non-attribution du marché a été notifiée aux soumissionnaires. L'abandon de ce projet est lié d'une part, à l'absence de gouvernement de plein exercice pouvant statuer sur un subside complémentaire et d'autre part, en raison du désistement du soumissionnaire ayant présenté le projet le plus qualitatif.

Fin 2025, 5 projets représentant 262 logements étaient en cours.

L'état d'avancement de ces projets se présente comme suit :

8 logements locatifs (AL - programmes antérieurs au Plan logement) à Berchem-Sainte-Agathe – Avenue du Cognassier
Auteur de Projet : Atelier d'Architecture ARCANNE.
Entrepreneur : ENTREPRISES GÉNÉRALES BALCAEN ET FILS.
Le chantier a démarré le 18/08/2025 pour une durée de 481 jours calendriers. La réception provisoire est estimée au 4e trimestre 2026. Au 31/12/2025, les fondations et la dalle couvrant le sous-sol étaient terminées.

38 logements pour le Plan logement (PL)

- **25 logements à Woluwe-Saint-Lambert – à l'angle de l'avenue Vandervelde et de l'avenue Chapelle aux Champs**
  Auteurs de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes et A.D.E. Architects.
  Entrepreneur : SOCATRA SA.
  Le 30 décembre 2024, le permis délivré le 4 juin 2024 est devenu exécutoire. Les travaux préparatoires avec l'abattage des arbres ont été exécutés le 18 mars 2025. Le même jour, la Commune a introduit une requête en suspension d'extrême urgence devant le Conseil d'État.
  À la suite d'une requête unilatérale déposée le 19 mars 2025 par la Commune devant le Tribunal de Première Instance, le juge a rendu une ordonnance prononçant la suspension du chantier sous peine d'astreintes. Entretemps, la Commune s'est désistée de sa demande de suspension en extrême urgence devant le Conseil d'État. Le 19 mars 2025, deux ASBL et deux riverains ont également déposé devant le Conseil d'État une demande en suspension et annulation.
  Le 26 mai 2025, un jugement du Tribunal de Première Instance a annulé l'ordonnance du 19 mars 2025 par laquelle le chantier a été suspendu. Le 09 mai 2025, dans le cadre de la procédure initiée par la Commune, le Conseil d'État a rejeté la demande de suspension.
  La décision du Conseil d'État sur la requête en annulation est attendue fin 2026.

→ **13 logements et un espace pour profession libérale à Uccle – Chaussée de Saint-Job**
Auteur de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes.
Entrepreneur : ENTREPRISES GÉNÉRALES BALCAEN ET FILS.
Le chantier de dépollution commencé en août 2024 est toujours en cours. Le rabattement de la nappe phréatique se poursuit et des travaux de renforcement d'un immeuble voisin sont planifiés début 2026 en prévision d'un démarrage des fondations au 2e trimestre 2026. La réception provisoire est estimée au 1er trimestre 2028.

201 logements pour l'Alliance Habitat (AH)

→ **178 logements avec 4 équipements casco et une salle communautaire à Anderlecht – Trèfles 1 « Terra » – Rue Van Damme, rue Delwart et avenue Simone Veil.**
Auteurs de projet : R²D² Architecture et Urban Platform.
Entrepreneur : HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA.
Le gros-œuvre est en cours d'achèvement ainsi que la pose des menuiseries extérieures et les revêtements de façade. Les travaux sont exécutés par phases de façon à respecter le planning des premières livraisons. Les réceptions provisoires des différentes sous-copropriétés sont programmées à partir du 3e trimestre 2026 pour se terminer au 4e trimestre 2027.

→ **23 logements à Schaerbeek – Site Josaphat**
Promoteur : Eiffage Benelux.
Architectes : A2RC Architects, Karbon' architecture et urbanisme, OFFICE Architectes, R²D² Architecture et TVK Architectes/Urbanistes.
Entrepreneur : Valens / Eiffage.
Le permis de lotir déposé en 2025 est toujours en cours d'instruction. La commission de concertation a remis un avis favorable sous conditions. Ce site est concerné par le jugement rendu par le Tribunal de Première Instance en date du 29/10/2025 instaurant un moratoire qui suspend l'urbanisation et l'imperméabilisation des terrains de plus de 0,5 ha jusqu'au 31/12/2026. Cette décision n'est pas sans conséquence sur la suite du projet dont le planning reste incertain.

Autre programme acquisitif

→ **1 logement acquis sur le marché privé à Bruxelles, à l'angle de la rue Belliard et de la rue De Pascale**
Appartement de 105 m² acheté sur plan à un promoteur privé issu des charges d'urbanisme. Le chantier est au stade du gros-œuvre fermé. Livraison prévue au 1er trimestre 2027.

→ **Un centre d'hébergement dans le cadre d'une mission déléguée à Woluwe-Saint-Lambert – à l'angle de l'avenue Vandervelde et de l'avenue Chapelle aux Champs**
Le projet de centre d'hébergement de l'ASBL « La Clairière » représente l'équivalent de 14 logements.
Il est lié au développement des 25 logements du programme du Plan logement sur le même site.
Au sujet de l'avancement de ce projet, il y lieu de se référer au projet « Vandervelde ».

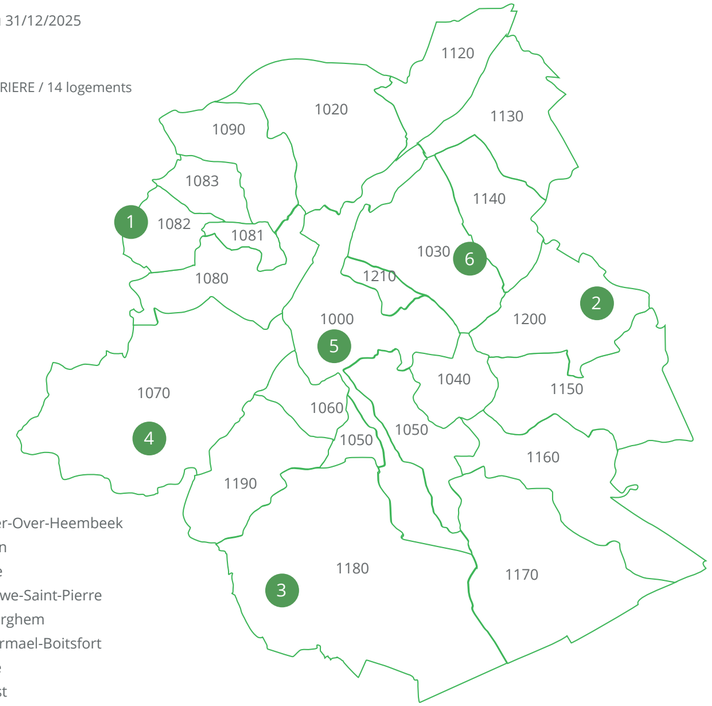
Sites	Type opération	Type de programme et nombre de logements					Année d'achèvement
		Locatif		Acquisitif		Total log	
		AL	PL	CRV	AH		
Sites achevés							
Molenbeek-Saint-Jean, Enghien/Nicolas Doyen	C		33			33	2009
Schaerbeek, Fraternité	RL		25			25	2009
Forest, Delta	C		40	22		62	2017
Haren, Jardins Potagers	C		36	40		76	2017
Anderlecht, Delcourt/Aumale	C		9			9	2018
Laeken, Steyls	RL		22			22	2018
Ixelles, Sans souci	C			24		24	2017
Forest, Van Volxem	RL			12		12	2018
Watermael-Boitsfort, Loutrier	C			11		11	2018
Bruxelles, Abattoir	RL	22				22	2019
Neder-Over-Heembeek, Faînes	C	10	53	36		99	2019
Molenbeek-Saint-Jean, Vandenboogaerde	RL et C			62		62	2019
Schaerbeek, Reine - Destouvelles	C		53	19		72	2019
Berchem-Sainte-Agathe, Jacques Dormont	C		37	24		61	2019
Anderlecht, Maria Groeninckx - De May	C		28	19		47	2019
Molenbeek-Saint-Jean, A. Vandenpeereboom	C			32		32	2019
Woluwe-Saint-Lambert, Pléiades	RL		34	15		49	2019
Anderlecht, Digue du Canal/Boulevard Paepsem	C				10	10	2019
Anderlecht, Mons	C				19	19	2019
Laeken, Steyls – Delva A'	C				61	61	2020
Laeken, Steyls – Delva C-C'	C				138	138	2021
Ixelles, Wiertz	RL et C	16				16	2021
Evere, Grosjean	C				30	30	2020
Molenbeek-Saint-Jean, Ninove (Emaillerie)	C		11		4	15	2021
Anderlecht, Erasme	C				64	64	2021
Forest, 2e Armée Britannique	C				80	80	2021
Saint-Josse-ten-Noode, Potagère	RL		1			1	2022
Ixelles, Wavre	C	16				16	2022
Jette, Saule	C		15			15	2022
Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor	C		55	38		93	2023
Laeken, Steyls – Delva	C		20		75	95	2023
Anderlecht, Trèfles 2	C				156	156	**2025**
Anderlecht, Trèfles 3	C				127	127	**2025**
Molenbeek-Saint-Jean, Vandenpeereboom-De Gunst	C				36	36	**2025**
Total des 34 sites achevés :		**64**	**472**	**354**	**800**	**1.690**	

Sites	Type opération	Type de secteur et nombre logements					État d'avancement
		Locatif		Acquisitif		Total log	
		AL	PL	CRV	AH		
Projet abandonné							
Centres d'hébergement/Missions déléguées							
Anderlecht, Lemoine / Voets (La Braise)	C			16		16	Non attribution
Total du site abandonné				**16**		**16**	
Projets en cours							
Berchem-Sainte-Agathe, Cognassier	C	8				8	Chantier
Woluwe-Saint-Lambert, Vandervelde	C		25			25	Procédure
Uccle, Saint-Job	C		13			13	Travaux préparatoires
Anderlecht, Trèfles 1	C				178	178	Chantier
Schaerbeek, Josaphat	C				23	23	Permis de lotir
Total 5 sites en cours		**8**	**38**		**201**	**247**	
Acquisition sur le marché privé (charges d'urbanisme)							
Bruxelles, Belliard	C			1		1	Chantier
Total du site en cours				**1**		**1**	
Centres d'hébergement/Missions déléguées							
Woluwe-Saint-Lambert, Vandervelde (La Clairière)	C			14		14	Procédure
Total du site en cours				**14**		**14**	
Total des 7 sites en cours de développement		**8**	**38**	**15**	**201**	**262**	
		46		**216**			
Total général des 42 sites		**72**	**510**	**369**	**1.001**	**1.952**	
		582		**1.370**			

C = Construction - RL = Rénovation Lourde

262 logements en production / Situation au 31/12/2025

1. COGNASSIER / 8 logements
2. VANDERVELDE / 25 logements - LA CLAIRIERE / 14 logements
3. SAINT-JOB / 13 logements
4. TRÈFLES / 178 logements
5. BELLIARD / 1 logement
6. JOSAPHAT / 23 logements



1000 Bruxelles
1020 Laeken
1030 Schaerbeek
1040 Etterbeek
1050 Ixelles
1060 Saint-Gilles
1070 Anderlecht
1080 Molenbeek-Saint-Jean
1081 Koekelberg
1082 Berchem-Sainte-Agathe
1083 Ganshoren

1090 Jette
1120 Neder-Over-Heembeek
1130 Haren
1140 Evere
1150 Woluwe-Saint-Pierre
1160 Auderghem
1170 Watermael-Boitsfort
1180 Uccle
1190 Forest
1200 Woluwe-Saint-Lambert
1210 Saint-Josse-ten-Noode



1.6. COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES

Dans les **secteurs des crédits et de la vente**, les collaborations avec les organisations suivantes se poursuivent :

→ **CIRÉ**

Le Fonds a continué sa collaboration avec le CIRÉ (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers) et d'autres associations partenaires, dans le cadre du projet Groupes d'Épargne Collective et Solidaire (GECS) permettant de démarrer une épargne en vue de l'acquisition d'une habitation. Le CIRÉ encourage les ménages à s'adresser au Fonds, en vue de l'acquisition d'un logement qu'il produit et/ou l'octroi d'un crédit hypothécaire.

Le CIRÉ et le Fonds collaborent également en accompagnant des locataires du Fonds et des ménages faisant partie d'un GECS vers l'acquisition d'un logement.

Durant l'année 2025, l'accompagnement des ménages par le CIRÉ dans le cadre du projet Tremplin Vandenpeereboom-De Gunst (36 logements et 18 parkings) a débuté. L'accompagnement a consisté, en collaboration avec les équipes du Fonds, dans l'organisation d'ateliers thématiques et d'entretiens individuels.

74 ménages locataires du Fonds y ont été invités ainsi que 60 ménages faisant partie d'un GECS. Les ateliers organisés ont remporté un franc succès. Ils consistaient principalement en l'information sur les conditions des crédits, les procédures d'achat, la visite des logements témoins, la lecture de plans, la présentation des charges de copropriété ainsi que les aspects financiers liés aux différents types d'appartement. Une présentation concernant le système de pompe à chaleur a été également organisée avec la collaboration de l'ASBL La Rue du Réseau Habitat.

Un noyau dur d'une vingtaine de ménages qui s'est constitué progressivement, a participé à l'ensemble des ateliers organisés de janvier à septembre 2025.

Les ménages qui faisaient initialement partie d'un GECS avaient déjà entamé un processus d'épargne auprès du Crédal. Les locataires du Fonds quant à eux, se sont insérés dans le processus d'épargne ou disposaient de fonds propres cependant inférieurs à ceux des ménages ayant participé à un GECS depuis plusieurs années. L'on constate néanmoins que les profils des ménages locataires du Fonds ayant acheté et ceux provenant des GECS sont similaires.

Les différents ateliers organisés ont permis à ces ménages de se rencontrer, de créer des liens et de partager des informations liées au projet. Une dynamique collaborative et participative a été mise en place. Au travers de l'atelier copropriété, la cellule copropriété du Fonds, laquelle interviendra comme syndic bénévole pendant 2 ans, est intervenue en vue de sensibiliser les futurs acquéreurs sur l'ensemble des aspects d'une copropriété.

Fin 2025, 32 appartements et 17 parkings étaient vendus sous droits constatés dont 31 actes signés. Sur les 32 acquéreurs, 11 ménages étaient des locataires du Fonds. 5 ménages faisant partie d'un GECS occupaient des logements auprès d'une AIS, la Régie Foncière ou un logement social. On peut en conclure que l'objectif visé par le projet visant à être un tremplin du locatif vers l'acquisitif est un succès. Il se poursuivra en 2026 pour les derniers 4 derniers logements à vendre.

Le Fonds a également poursuivi sa participation au **projet PAS-SOLO** initié par le CIRÉ en 2023, dont l'objectif est d'accompagner des mères célibataires à concrétiser un projet d'achat, et, de manière plus large, de leur apporter un soutien sur d'autres aspects de leur vie quotidienne (formation, mise à l'emploi, etc.). Une des participantes au projet a pu acquérir un logement dans le cadre du projet Vandenpeereboom.

→ **HOMEGRADE et RÉSEAU HABITAT**

La collaboration entre le Fonds, Homegrade et le Réseau Habitat s'inscrit dans le cadre du projet RENOLUTION.

Les conseillers de Homegrade et du Réseau Habitat sont amenés à rencontrer les ménages bruxellois désireux d'entreprendre des travaux de rénovation de leur logement, visant entre autres la performance énergétique. La demande des ménages, qui expriment le besoin d'un financement pour réaliser des travaux de rénovation, est transmise au Fonds par l'intermédiaire des conseillers de Homegrade et du Réseau Habitat, en vue de l'examen d'une demande de crédit ECORENO.

En 2025, les réunions de coordination se sont poursuivies ainsi qu'avec Bruxelles Environnement en vue de renforcer le partenariat. Elles ont néanmoins été interrompues en raison de la suspension de la réception des nouvelles de demandes de crédits ECORENO à partir du 1er juillet jusque fin décembre 2025.

→ **COMMUNITY LAND TRUST (CLTB)**

En 2025, la collaboration avec le Community Land Trust a abouti à la signature d'une convention de partenariat entre le Fonds et le CLTB décrivant les lignes directrices de cette collaboration.

À l'occasion de la commercialisation des logements construits par le CLTB, une nouvelle méthodologie de séances d'information a été initiée par le Fonds. Ainsi, une séance d'information générale sur les conditions des crédits du Fonds est organisée et suivie d'entretiens individuels avec les ménages participants. S'en suit une simulation personnalisée en vue d'évaluer la capacité d'emprunt du ménage au regard des prix des logements. Cette méthodologie a également été appliquée dans le cadre du projet Vandenpeereboom-De Gunst et dans le cadre d'autres projets de logements en préparation pour la vente tel que les projets TIVOLI et GRAY du CLTB.

Dans le cadre du projet Transvaal qui compte 15 logements construits avec un espace associatif se situant sur la commune d'Anderlecht, le Fonds a été amené à octroyer 14 crédits acquisitifs. Parmi ceux-ci, deux crédits n'ont pas été finalisés ; un ménage ayant renoncé à l'achat et l'autre n'ayant pas pu signer l'acte en raison de dettes fiscales.

→ **SOLIVAL**

Le Fonds a poursuivi sa collaboration avec Solival, le service d'aide et de conseils pour favoriser le maintien à domicile des personnes en situation de handicap, en perte d'autonomie ou vieillissantes.

Solival accompagne les ménages qui font la demande d'un crédit ECORENO en vue de réaliser des travaux d'adaptation de leur logement afin de pouvoir y rester ou de le rendre plus accessible compte tenu de leur situation de handicap et/ou de perte d'autonomie.

Dans le secteur **locatif**, les collaborations avec les organisations suivantes se poursuivent :

Le Fonds met à disposition des logements à l'attention de diverses ASBL :

- **ASBL « LAMA/HESTIA » :** 4 logements sont donnés en location, dans le cadre d'un projet thérapeutique, pour des toxicomanes en cure de désintoxication.

- **ASBL « RAPA L'AUTRE LIEU » :** 4 logements sont donnés en location dans le cadre d'un projet visant l'hébergement alternatif de personnes confrontées à des troubles psychologiques.

- **ASBL « LHIVING » :** 2 logements sont occupés par des familles dont les membres sont touchés par une pathologie grave et qui bénéficient d'un accompagnement par LHIVING. 9 logements ont fait l'objet d'une convention de bail glissant.

- **ASBL « Le 8ème Jour » :** 7 logements sont loués à l'ASBL dans le cadre d'un projet visant l'autonomisation et l'insertion sociale de personnes handicapées (atteintes de trisomie). Fin 2019, le Fonds a cédé, en bail emphytéotique de 30 ans, un des blocs de l'immeuble (15 logements) situé rue des Faînes à Neder-Over-Heembeek aux « Jardins du 8ème Jour » dans le but d'héberger des personnes handicapées mentales vieillissantes en perte d'autonomie. Dans le cadre d'une collaboration avec l'ASBL « Les Jardins du 8ème Jour NOKTO/AMIKO », le Fonds a aménagé l'espace casco affecté à un équipement d'intérêt collectif dans l'immeuble situé avenue de la Reine à Schaerbeek, en centre de jour conformément au programme établi par l'ASBL AMIKO. Ce dernier a fait l'objet d'une convention de location signée en septembre 2024 pour une durée de 9 ans. Le projet AMIKO est un lieu de rencontre et d'activités qui a pour mission de briser l'isolement de personnes adultes en situation de handicap mental.

- **ASBL « Centre de Prévention des violences conjugales et familiales » :** la collaboration initiale portait sur la création d'une maison d'accueil « La Parenthèse », cédée par le Fonds à l'ASBL sous la forme d'un bail emphytéotique pour une durée de 27 ans, qui viendra à échéance en 2044. Le Fonds et l'ASBL ont développé un partenariat complémentaire pour permettre à des familles hébergées en centre d'accueil d'accéder ensuite à un logement, au terme de leur séjour. En 2025, 2 attributions prioritaires ont été réalisées dans ce cadre.

- **ASBL « Santé Mentale & Exclusion Sociale - Belgique (SMES-B) » :** l'ASBL vient en aide à des personnes sans abri, en grande précarité, souffrant de troubles psychiques et/ou addictifs en leur proposant un accès à un logement pour favoriser la réinsertion sociale. 3 logements ont été loués par l'ASBL dans le cadre du projet « Housing First ».

Le Fonds met également à disposition d'ASBL des espaces non affectés au logement :

- **ASBL « Solidarité Grands Froids » :** un entrepôt situé rue du Danemark à 1060 Bruxelles a été loué à l'ASBL comme atelier de stockage et de tri de dons, destinés à être distribués aux personnes en grande précarité. En 2019, le Fonds a cédé à l'ASBL un bail emphytéotique portant sur l'intégralité du bâtiment pour une durée de 50 ans, en vue d'y créer un centre d'hébergement pour femmes sans abri.

- **ASBL « Labolobo » :** un entrepôt situé rue Firmin Lecharlier à Jette a été réaffecté en un espace d'équipement d'intérêt public. Un bail a été conclu en 2018 avec l'ASBL Labolobo en vue de l'exploitation de cet espace. Elle y organisait des ateliers visant à développer l'entraide et la solidarité entre générations. L'ASBL a malheureusement été contrainte de mettre fin au bail en raison de l'absence des subsides lui permettant de poursuivre ses activités, liée à la non-formation d'un gouvernement bruxellois. Le bail a pris fin le 31 août 2025. Le Fonds a repris la gestion de la salle qui est actuellement principalement utilisée pour des cours de yoga.

- **ASBL « Ensemble pour 1060 ! » :** l'ASBL coordonne les programmes de cohésion sociale pour la Commune de Saint-Gilles. Des ateliers de tricot et couture sont organisés dans la salle communautaire de l'immeuble de la rue Coenraets à Saint-Gilles. L'occupation de la salle par l'ASBL a pris fin le 29 décembre 2025 également pour des questions de financement.

- **ASBL « Singa » :** l'ASBL organise un atelier de dessin et peinture dans la salle communautaire de l'immeuble de la rue Coenraets à Saint-Gilles. L'ASBL a pour vocation de tisser du lien entre les nouveaux arrivants et les Bruxellois.

- **Collaboration avec l'espace ressources du CPAS de Saint-Gilles :** l'ASBL aide les personnes en situation de pauvreté à (re)prendre un rôle actif dans la société. Des ateliers santé et citoyen à destination des adultes étaient organisés dans la salle communautaire de l'immeuble de la rue Coenraets à Saint-Gilles. L'occupation de la salle par l'ASBL a pris fin le 26 juin 2025.

- **Collaboration avec l'ASBL « KAIOS » :** Le pôle « santé et alimentation saine » de l'ASBL collabore avec une diététicienne pédiatrique spécialisée en nutrition sportive. En 2025, plusieurs ateliers ont été réalisés avec les locataires ayant pour thématique l'élaboration de repas à la fois économiques, écologiques et diététiques.

- **Collaboration avec la Commune de Schaerbeek :** un bail emphytéotique signé en 2006 pour une durée de 27 ans est en cours avec la Commune de Schaerbeek, pour un immeuble situé rue Vanderlinden. Une infrastructure d'intérêt collectif y a été mise en place.

- **Collaboration avec les ASBL « Les débrouillardes » et « Casablanco » :** en 2025, plusieurs ateliers bricolage destinés aux locataires du Fonds ont été organisés. Lors de ces ateliers différentes thématiques ont été abordées : condensation et humidité, plomberie et électricité.

  Les Débrouillardes offrent ainsi à tout un chacun la possibilité d'acquérir des compétences manuelles essentielles et d'apprendre à se débrouiller par soi-même face aux tracas matériels du quotidien.

  Casablanco est quant à elle une ASBL active dans le secteur de l'économie sociale et a pour mission l'insertion socio-professionnelle de personnes en difficulté sur le marché de l'emploi ainsi que l'amélioration du cadre de vie en Région bruxelloise dans les quartiers défavorisés.

Projets intergénérationnels - Collaborations avec « 1 Toit 2 Âges » :

Le partenariat avec « 1 toit 2 Âges » qui a débuté en 2018 est développé dans un immeuble de 22 logements, jardin et locaux communautaires, situé rue Steyls à Laeken.

Participations à des organes de réflexion liés aux communes :

Le Fonds participe au Conseil Consultatif du Logement de Molenbeek-Saint-Jean et au groupe logement de Saint-Gilles.

Le Fonds participe également à l'Assemblée générale de la Coordination sociale d'Ixelles et de Schaerbeek.



CHAPITRE 02
ADMINISTRATION - GOUVERNANCE - LEGISLATION

2.1. ADMINISTRATION

Projet d'accès aux sources authentiques

En 2019, le Fonds a initié un projet d'accès aux bases de données de sources dites « authentiques » afin de pouvoir accéder notamment aux données du registre rational, de la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale et du SPF Finances (revenus et informations patrimoniales). Ces accès directs faciliteront la gestion administrative des dossiers, la vérification des conditions d'octroi des différents services proposés par le Fonds et constitueront un gain de temps substantiel pour les clients.

L'accès et la consultation du registre national sont fonctionnels depuis 2023 via les applications internes.

Les accès aux sources authentiques sont soumis à la rédaction de protocoles, en collaboration avec diverses instances, telles que le SPF Finances, la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale, ou le Service Public Régional de Bruxelles.

4 protocoles sont, pour l'instant, en cours de finalisation, à savoir :

- Un protocole lié aux données patrimoniales en collaboration avec le SPF Finances : le texte finalisé est soumis à l'avis de la commission de contrôle bruxelloise et du SPF intérieur.
- Un protocole lié aux revenus, également en collaboration avec le SPF Finances : le protocole est en phase préalable à la transmission pour contrôle au Service du Président au sein du SPF Finances.
- Un protocole lié aux données émanant de la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale (allocations familiales, pensions, ...) dont la rédaction du protocole initial est en phase de finalisation au Fonds.
- Un protocole lié aux données relatives aux bénéficiaires d'une allocation de loyer : le texte a dû être adapté et revu compte tenu de l'entrée en vigueur de l'arrêté du 13 octobre 2022 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation d'accompagnement au relogement. Une troisième catégorie de données a dû être intégrée dans ce protocole pour lequel un accord a été conclu avec le SPRB. Une demande d'avis a été adressée à la commission de contrôle bruxelloise qui s'est entretemps prononcée favorablement.

2.2. GOUVERNANCE – ORGANISATION

Organes de gestion

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est une société coopérative constituée depuis le 19 avril 1985 pour une durée illimitée.

La société a pour objet de fournir aux personnes à revenus faibles, modestes et moyens, la possibilité :

- soit d'acquérir ou de conserver la propriété du logement qui constitue à titre exclusif ou principal leur habitation ;
- soit de prendre en location ou d'occuper un logement adéquat.

Le Fonds du Logement est contrôlé par les organes de gestion suivants :

- L'Assemblée générale,
- Le Conseil d'administration,
- Le comité de direction, également nommé le « Bureau »,
- La Directrice générale, le Directeur général-adjoint (engagés sous contrat à durée indéterminée),
- Le Collège des commissaires réviseurs.

L'activité du Fonds dans le cadre du fonds B2 est en outre contrôlée par :

- Les Commissaires francophone et néerlandophone du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale.

Les coopérateurs constituent l'Assemblée générale. Depuis 2018, les statuts ont été modifiés par l'Assemblée générale, en ce qui concerne les parts de coopérateurs. Cette modification peut être résumée comme suit :

- Le capital social comprend dorénavant une part de capital fixe, constitué de 750 parts sociales d'une valeur nominale de 3.350 EUR. Il s'agit des parts détenues par la Ligue des familles et le Gezinsbond. Elles sont qualifiées de parts de catégorie A.
- Toutes les autres parts sociales ont été échangées contre des parts de catégorie B, d'une valeur nominale de 7,44 EUR entièrement libérées.

Les droits attachés à ces deux catégories de parts sont identiques.

En fin d'exercice, l'Assemblée générale comporte 24 actionnaires détenant ensemble 773 parts, dont 500 sont détenues par la Ligue des familles, 250 par le Gezinsbond (parts A) et le solde (parts B) est détenu par 22 coopérateurs personnes physiques.

Conformément aux statuts, le Conseil d'administration est composé de 12 membres. La durée de mandat des administrateurs élus sur proposition de la Ligue des familles et du Gezinsbond est de six ans. Les mandats des administrateurs élus sur proposition du Gouvernement, directement ou sur base d'une liste double présentée par la Ligue des familles et du Gezinsbond, sont renouvelables dans les 12 mois qui suivent le renouvellement intégral du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Fin 2025, le Gouvernement étant toujours en affaires courantes depuis les élections du 09 juin 2024, ces 6 derniers membres ont vu leur mandat se poursuivre en attente de la formation d'un nouveau gouvernement.

La Présidente et la Vice-présidente du Conseil d'administration, la Directrice générale, le Directeur général-adjoint, ainsi que toute autre personne désignée à cette fin par le Conseil d'administration, composent le comité de direction (Bureau).

Le Conseil d'administration est assisté par un comité ALM (gestion des actifs et passifs de la Société). Ce dernier est composé par :

- les membres du Bureau,
- les Commissaires du Gouvernement,

- la Directrice générale et le Directeur général-adjoint,
- la Directrice financière,
- l'Agence de la Dette.

Ce comité est animé par la Directrice financière responsable de la mise en œuvre des politiques, procédures et mesures de contrôle interne telles que visées par la législation, elle est en outre en charge de présenter les résultats du modèle ALM.

Depuis 2022, se tient sur une base récurrente un Comité de suivi des taux et des engagements, mis en place par le Conseil d'administration. Ce dernier est composé des membres du comité de direction et de représentants des Cabinets du Logement et du Budget. Il a pour objectif de conseiller le Conseil d'administration sur le pilotage des taux, en fonction de la conjoncture financière des marchés et des taux pratiqués sur le marché bancaire.

Fin 2025, le Conseil d'administration est composé des membres suivants :

Sur proposition de la Ligue des familles	
Michel LEMAIRE	
Brigitte MEIRE-HOMBERGEN	Vice-présidente
Martine van COEVORDEN	
Alexandra WOELFLE	
Sur proposition du Gezinsbond	
Peter JACOB	
Godelieve LALEMANT-SCHEERLINCK	Présidente
Sur proposition du Gouvernement sur une liste double présentée par la Ligue des familles	
Francis GÄBELE	
Grégory RASE	
Sur proposition du Gouvernement sur une liste double présentée par le Gezinsbond	
Celine HENDRICKX	
Sur proposition du Gouvernement (francophone)	
Saïda BAKKALI	
Taoufik HAMZAOUI	
Sur proposition du Gouvernement (néerlandophone)	
Nils-Adil RYAN	

Monsieur Grégory RASE a remis sa démission le 12 décembre 2025 ; celle-ci sera actée à l'Assemblée générale du 30 avril 2026.

Commissaires du Gouvernement

Johan BASILIADES
Frédérick-Thomas PIRARD

Conseil d'entreprise

Composé des représentants élus par les travailleurs de l'entreprise et par les représentants désignés par les employeurs parmi le personnel de direction, le Conseil d'entreprise se réunit mensuellement à hauteur de 12 réunions annuelles. Outre les réunions mensuelles, une réunion d'installation est prévue à la suite des résultats de l'élection sociale et une réunion d'information annuelle est organisée avant la tenue de l'Assemblée générale.

Commissaires

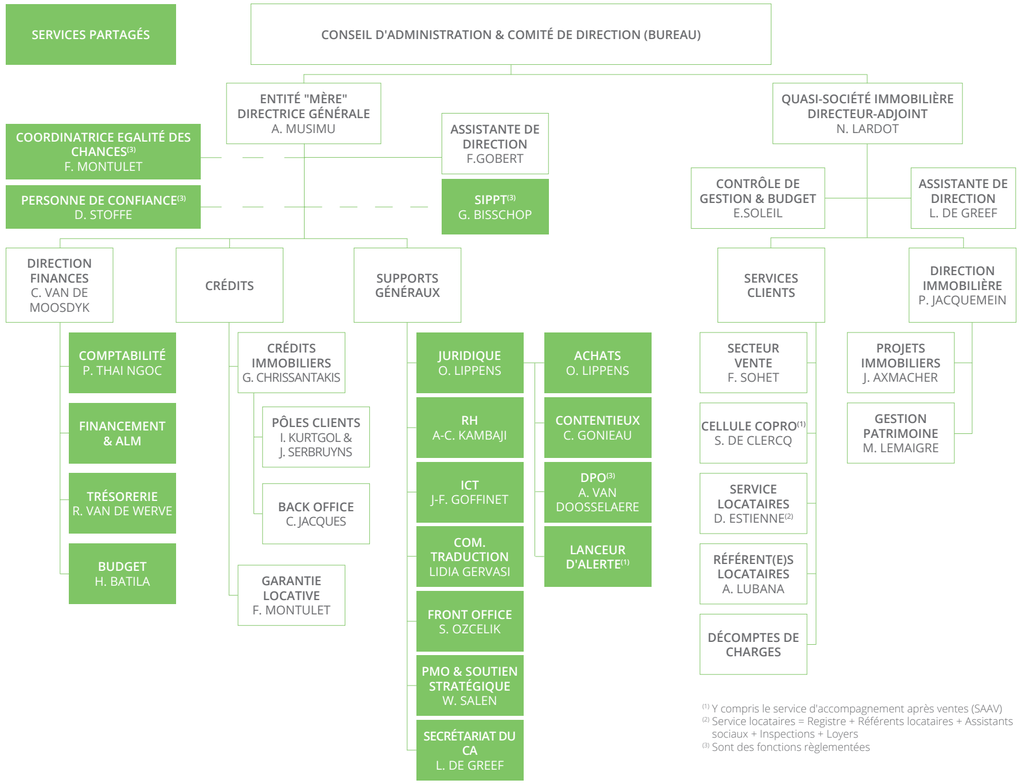
L'audit des comptes de la société a été réalisé en 2025 par le cabinet Callens, Vandelanotte & Theunissen, réviseurs d'entreprises. Ce cabinet s'est également chargé de l'audit des comptes généraux conformément au Code des finances publiques bruxellois du 4 avril 2024.

Assemblée générale ordinaire du 24 avril 2025

L'Assemblée générale ordinaire a approuvé le rapport du Conseil d'administration, a approuvé les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 et a donné décharge aux administrateurs, à la direction générale ainsi qu'au commissaire.

Organisation de l'entreprise : organigramme

Depuis fin 2023, les activités immobilières du Fonds ont été déconsolidées des comptes régionaux. Elles sont considérées distinctement par l'ICN qui a classé cette quasi-société dans le secteur S.11 du SEC 2010.



(1) Y compris le service d'accompagnement après ventes (SAAV)
(2) Service locataires = Registre + Référents locataires + Assistants sociaux + Inspections + Loyers
(3) Sont des fonctions règlementées

Participation à la vie sociale

ASBL SoHoNet

Le Conseil d'administration a décidé en mars 2024 de déposer la candidature du Fonds comme membre de l'ASBL SoHoNet.

L'ASBL SoHoNet (Societal Housing Network) est soutenue par Bruxelles Logement et la fondation Pro Renovassistance.

Ce réseau à pour objectif de promouvoir, stimuler et soutenir la conception, le financement, la création ou la captation et la gestion de logements situés en Belgique afin de contribuer à l'amélioration de l'accès à un logement digne et durable pour les publics fragilisés. L'objectif pouvant être atteint par la mutualisation au sein de SoHoNet des compétences et connaissances en privilégiant l'intérêt commun.

En pratique, l'association organise régulièrement des conférences et des groupes de travail.

Le Fonds a eu l'occasion de participer à un panel de discussions lors d'un colloque organisé par SoHonet le 18 juin 2025 sur la thématique « Les barrières financières à la rénovation et le financement alternatif pour plus de logements à finalité sociale en Région de Bruxelles-Capitale ». En qualité d'intervenant, le Fonds a présenté le crédit ECORENO comme étant une contribution au financement de l'amélioration du bâti bruxellois.

Réseau Habitat et Francophonie

Le Fonds adhère depuis 2024 au Réseau Habitat et Francophonie.

Créé en 1987, le Réseau Habitat et Francophonie (RHF) est une organisation internationale visant à rendre plus effectif l'accès à un logement sain, décent et financièrement abordable.

Le réseau partage au sein de la francophonie les valeurs d'humanisme, de solidarité et poursuit principalement trois missions :

- échanger, proposer et agir pour un logement décent et abordable ;
- développer des partenariats, former et informer les professionnels du logement abordable ;
- faire connaître et mieux faire comprendre le secteur du logement abordable à travers la recherche et la prospective.

Lors d'une webconférence du 17 janvier 2025, le Fonds est intervenu pour présenter ses activités à l'occasion de ses 35 ans. Il a également pu accueillir le 17 juin 2025 une délégation de dirigeants du logement social français dans le cadre de la formation Executive Master - Dirigeants du Logement social. Le Fonds a pu donner, avec la contribution de la SLRB, un aperçu de la politique du logement social en région bruxelloise.

Contrat de gestion 2022-2026

En application des articles 113 et 114 du Code du Logement, le contrat de gestion a été signé le 08 septembre 2022 pour une durée de 5 ans à dater de sa signature (soit jusqu'au 07 septembre 2027). Une évaluation mi-parcours a été réalisée et transmise au Cabinet de la Secrétaire d'Etat chargée du Logement en décembre 2024.

Une évaluation globale de son exécution devra avoir lieu en début 2027.

Project Management Office (PMO)

En 2025, plusieurs réalisations stratégiques ont marqué l'activité du Fonds. L'obtention du **Label Kids Friendly** a confirmé notre engagement à proposer un environnement accueillant pour les familles. L'espace client **MYFONDS** a quant à lui franchi une nouvelle étape avec l'introduction du module de paiement, renforçant l'autonomie et la simplicité du parcours client.

Par ailleurs, cinq projets dédiés à la **diversification des activités du Fonds dont notamment le lancement d'une activité d'intermédiation en assurances au profit des ménages en 2026 et la réflexion** sur le lancement d'une activité de « **syndic éthique** » professionnel ont été intégrés dans le pipeline stratégique, ouvrant la voie à de nouvelles orientations pour les années à venir.

Égalité des chances

En 2025, le Fonds du Logement a poursuivi et renforcé sa politique en matière d'égalité des chances, de lutte contre les discriminations et de *gender mainstreaming*. Dans la continuité des actions initiées depuis plusieurs années, plusieurs avancées concrètes ont été réalisées.

Suivi des statistiques genrées

En 2025, le Fonds a assuré le suivi complet de l'ensemble des statistiques genrées, qu'il s'agisse des activités liées aux crédits hypothécaires, à la garantie locative, aux crédits ECORENO, aux nouveaux ménages locataires ou encore aux ménages en défaut de paiement.

Ces données sont présentées dans leur intégralité dans ce rapport annuel.

Cette approche renforce la capacité du Fonds à identifier les éventuelles inégalités d'accès et à adapter ses services pour garantir un traitement équitable de tous les ménages.

Information des ménages : renforcement des outils et simplification des supports

En 2025, une nouvelle version simplifiée de la brochure destinée aux ménages ayant obtenu un crédit hypothécaire a été finalisée.

Cette brochure, retravaillée en collaboration avec le service des "Experts du Vécu", vise à améliorer :

- la compréhension des obligations liées à la gestion de leur crédit,
- la clarté des informations relatives aux assurances obligatoires,
- l'explication des démarches administratives,
- les conseils pratiques concernant les travaux éventuels à réaliser dans leur logement.

L'objectif est de garantir que chaque ménage, indépendamment de son niveau de maîtrise administrative ou linguistique, puisse gérer son crédit de manière autonome et sécurisée.

La brochure sera diffusée en 2026 à l'ensemble des nouveaux ménages emprunteurs et intégrée au parcours d'information proposé lors de la mise en place du crédit.

Ateliers Travaux pour les locataires – une action de gender mainstreaming

En 2025, sept ateliers techniques et pratiques ont été organisés afin d'aider les locataires à entretenir plus efficacement leur logement. Ces ateliers portaient notamment sur des thématiques comme l'électricité ou la plomberie.

Cette action s'inscrit dans une démarche de *gender mainstreaming*. Elle part du constat qu'en raison des rôles sociaux traditionnellement assignés aux femmes et aux hommes, certaines locataires peuvent disposer de moins de compétences techniques liées à l'entretien du logement. Cette situation concerne plus particulièrement les familles monoparentales et peut générer une dépendance accrue à des services externes, avec un impact financier non négligeable.

À partir de ce constat, le Fonds a développé une réponse inclusive : des ateliers ouverts à l'ensemble des locataires, indépendamment du genre, visant à renforcer l'autonomie de chacun·e en matière d'entretien du logement. Organisés au sein même des immeubles pour faciliter l'accès, ces ateliers favorisent également la rencontre entre habitant·es et contribuent au renforcement de la cohésion sociale.

Installation d'une laverie collective : un outil d'égalité

Le projet Trèfles a vu l'aménagement d'une laverie collective en rez-de-chaussée, facile d'accès et réservée aux habitant·es. La mutualisation de l'équipement réduit les coûts, simplifie la vie quotidienne et crée un lieu de sociabilité positive.

Communication inclusive : simplification et neutralité

Dans la continuité du projet initié en 2024, le Fonds poursuit la modernisation de sa communication afin de la rendre plus inclusive, plus claire et mieux adaptée aux réalités actuelles. Cette démarche vise à simplifier le langage, à éviter les distinctions inutiles liées au genre et à moderniser les pratiques

de communication, tout en conservant un ton professionnel et institutionnel. Le processus est d'ores et déjà engagé et se déploiera progressivement.

Un premier axe concerne l'adaptation des civilités. Le remplacement des formules genrées telles que « Madame, Monsieur » par la formule neutre « Bonjour, », ainsi que l'uniformisation des formules de politesse sont planifiés pour une mise en œuvre opérationnelle début janvier 2026.

Les formulaires, tant papier que digitaux, feront également l'objet d'une adaptation à la même échéance. Ils intégreront une typologie de genre simplifiée comprenant les catégories « Femme », « Homme » et « Autre ». Le champ sera désormais formulé en termes de genre et non plus de sexe. Ces adaptations ont été élaborées et validées en concertation avec l'asbl Genre Pluriels, et leur déploiement est prévu pour début janvier 2026.

Un vaste chantier porte également sur l'adaptation des courriers et des mails du Fonds. Ce projet vise à simplifier et moderniser l'ensemble des communications, à améliorer leur lisibilité et à utiliser un langage inclusif et neutre.

Pour le secteur de la garantie locative, l'ensemble des courriers et des mails a fait l'objet d'une simplification.

Pour le secteur des crédits, une partie des courriers relatifs à la gestion a déjà été simplifiée ; le travail se poursuit afin d'étendre cette démarche à l'ensemble des communications de ce secteur.

En 2025, le Fonds du Logement confirme son engagement en faveur d'une politique d'égalité des chances ambitieuse, cohérente et étroitement ancrée dans les réalités de terrain. Les actions menées s'inscrivent dans une approche globale visant à moderniser les outils de travail, à renforcer l'accessibilité des services pour l'ensemble des publics et à intégrer durablement les principes du gender mainstreaming dans les pratiques internes et les politiques mises en œuvre. Une attention particulière est portée au soutien des ménages les plus vulnérables, tout en veillant à promouvoir une communication claire, inclusive et respectueuse de la diversité.

2.3. LÉGISLATION

Protection de la rémunération

Les quotités saisissables sont les suivantes :
Pour les revenus professionnels :

Rémunération nette mensuelle	Partie cessible/saisissable
Jusqu'à 1.388 EUR	Rien
De 1.388,01 EUR à 1.492 EUR	20 % de la somme comprise entre ces deux montants
De 1.492,01 EUR à 1.646 EUR	30 % de la somme comprise entre ces deux montants
De 1.646,01 EUR à 1.800 EUR	40 % de la somme comprise entre ces deux montants
Au-delà de 1.800 EUR	Tout est cessible ou saisissable

Pour les revenus de remplacement :

Rémunération nette mensuelle	Partie cessible/saisissable
Jusqu'à 1.388 EUR	Rien
De 1.388,01 EUR à 1.492 EUR	20 % de la somme comprise entre ces deux montants
De 1.492,01 EUR à 1.800 EUR	40 % de la somme comprise entre ces deux montants
Au-delà de 1.800 EUR	Tout est cessible ou saisissable

La quotité saisissable ou cessible peut être diminuée d'un montant par enfant à charge. Ce montant est de 86 EUR par enfant à charge à partir du 1er janvier 2025.

Code civil

La refonte du Code civil belge est presque terminée.

L'état d'avancement est le suivant pour les différents livres du Code :

1. **Livre 1er** : publication de la loi du 28 avril 2022 portant le Livre 1er « Dispositions générales » (entrée en vigueur le 1er janvier 2023) ;
2. **Livre 2** : publication de la loi du 19 janvier 2022 portant le Livre 2, titre 3 « les relations patrimoniales des couples » (entrée en vigueur le 1er juillet 2022) ;
3. **Livre 3** : entrée en vigueur le 1er septembre 2021 du Livre 3 « les biens » dont les lignes de force ont été exposées dans le rapport annuel 2020 ;
4. **Livre 4** : publication de la loi du 19 janvier 2022 portant le Livre 4, « les successions, donations et testaments » (entrée en vigueur le 1er juillet 2022) ;
5. **Livre 5** : publication de la loi du 28 avril 2022 portant le Livre 5 « les obligations » (entrée en vigueur le 1er janvier 2023) ;
6. **Livre 6** : publication de la loi du 7 février 2024 portant le Livre 6 " la responsabilité extracontractuelle" (entrée en vigueur le 1er janvier 2025) ;
7. **Livre 8** : entrée en vigueur le 1er novembre 2020 du Livre 8 « la preuve » ;
8. **Livre 9** : publication de la loi du 5 juin 2025 portant le titre 1er "Les sûretés personnelles" du Livre 9 " Les sûretés" (entrée en vigueur le 1er janvier 2026).



CHAPITRE 03
FINANCEMENTS DU FONDS COMPTES ANNUELS

3.1. PROCESSUS BUDGÉTAIRE RÉGIONAL ET DOTATIONS 2026

Le projet d'ordonnance du 6 mars 2026 contenant le Budget Général des Dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2026 prévoit des crédits de liquidation pour le poste budgétaire 43.109.12 concernant les dotations d'investissement et autres transferts en capital pour les crédits hypothécaires et les crédits ECORENO non hypothécaires d'un montant total de 14.490.000 EUR et des crédits d'engagement d'un montant total de 15.146.000 EUR.

Le budget de liquidation des dotations d'investissement des crédits hypothécaires et non-hypothécaires pour toute l'année 2026 doit couvrir différentes tranches :

a) l'activité des crédits hypothécaires :
l'intervention de 159.000 EUR à charge de la Région pour le second emprunt de 2007

- la quatrième tranche de l'engagement contracté en 2023 pour un montant de 3.145.000 EUR
- la troisième tranche de l'engagement contracté en 2024 pour un montant de 3.353.000 EUR
- la deuxième tranche de l'engagement contracté en 2025 pour un montant de 4.831.000 EUR
- la première tranche de l'engagement à contracter en 2026 pour un montant de 1.759.000 EUR

b) l'activité des crédits ECORENO non-hypothécaires :

- la troisième tranche de l'engagement contracté en 2024 pour un montant de 33.000 EUR.
- la deuxième tranche de l'engagement contracté en 2025 pour un montant de 103.000 EUR
- la première tranche de l'engagement à contracter en 2026 pour un montant de 111.000 EUR

L'article 52 du projet d'ordonnance précitée permet au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'apporter sa garantie à hauteur de maximum 200 MEUR de montant nominal initial aux emprunts conclus par le Fonds du Logement (activités financières) en 2026. De manière semblable aux années précédentes, l'article 37 du projet d'ordonnance prévoit un budget de 50 MEUR (poste budgétaire RBC 43.109.15 – crédits B & C) permettant le cas échéant au Gouvernement de réaliser un ou plusieurs prêts directs en faveur du Fonds :

« *Le Gouvernement est autorisé à affecter le budget inscrit au poste budgétaire 43.109.15 à un ou plusieurs financements à court et à long terme au FLRBC afin d'assurer le financement propre des missions statutaires de ce dernier. Ces financements s'effectueront aux conditions de financement de la RBC augmentées d'une charge de crédit liée au profil de risque de l'entité bénéficiaire (établie par le Front Office de l'Agence de la Dette sur la base d'une analyse de risque préalable).* »

Ce budget est prévu au titre de « filet de sécurité » dans le cas où l'offre de crédit des canaux « classiques » de financement du Fonds, à savoir les grandes banques belges et sociétés d'assurance, viendrait à se tarir.

L'article 46 précise que, conformément à la liste ICN – secteur 1312, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est uniquement consolidé avec le compte annuel des services du Gouvernement et repris au sein du compte général de l'entité régionale pour la partie correspondant à ses activités financières.

Le projet d'ordonnance du 6 mars 2026 prévoit également les subventions suivantes :

- Des subventions de fonctionnement neutralisées en SEC (poste budgétaire 43.109.09) de 1.287.000 EUR en crédits d'engagement (crédits C) et 1.287.000 EUR en crédits de liquidation (crédits B) pour les dépenses de fonctionnement liées au programme des garanties locatives et à l'octroi des crédits ECORENO non-hypothécaires ;
- Des subventions de fonctionnement et autres transferts de revenus (poste budgétaire 43.109.10) de 4.188.000 EUR en crédits d'engagement (crédits C) et 4.320.000 EUR en crédits de liquidation (crédits B) pour les dépenses de fonctionnement liées à l'accompagnement social du secteur locatif, l'augmentation d'une partie du précompte immobilier de l'aide locative et pour la mise en œuvre de l'Alliance Habitat.

3.2. FINANCEMENT DU PROGRAMME 2025

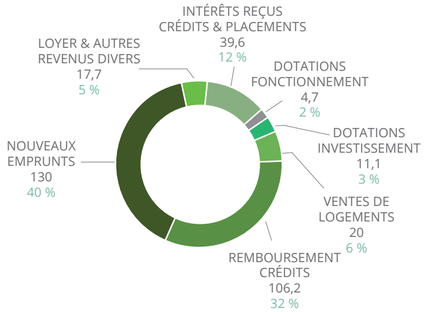
3.2.1. DÉPENSES ET RECETTES DE 2025

Les activités du Fonds sont financées par :

- les recettes des ménages, c'est-à-dire les loyers, les mensualités crédits (remboursements capital et intérêts) et les ventes de logements ;
- les emprunts sur les marchés financiers ;
- les dotations de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- un prêt à long terme de la Région de Bruxelles-Capitale pour le fonds B3.

Le total des **recettes** s'élève à **329 MEUR** en 2025.

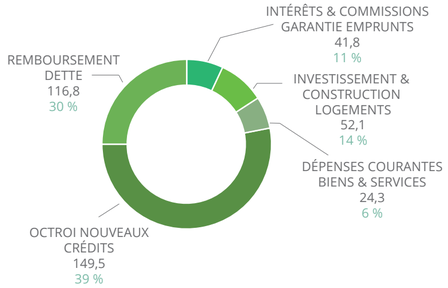
Recettes 2025 (en MEUR)



La majorité des recettes provient de nouveaux emprunts (130 MEUR) et des remboursements par les ménages des crédits (106,2 MEUR en capital et 35,7 MEUR en intérêts) et des intérêts de placement (3,9 MEUR). Ces trois postes représentent 84 % des recettes.

Le total des **dépenses** s'élève à **385 MEUR** en 2025.

Dépenses 2025 (en MEUR)



Les remboursements d'emprunts du passé (116,8 MEUR en capital et 41,8 MEUR en intérêts et commissions de garanties) est la dépense la plus importante (158,6 MEUR), suivi de l'octroi de nouveaux crédits (149,5 MEUR). Ces postes représentent 80 % des dépenses.

La différence globale entre les recettes et les dépenses s'élève à -56 MEUR, celle-ci a été puisée dans la trésorerie qui a diminué fin 2025.

3.2.2. DOTATIONS DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

Les dotations régionales **liquidées** en 2025 (investissements et fonctionnement) s'élèvent à **15,8 MEUR** et représentent 4,8 % des recettes totales du Fonds y compris les nouveaux emprunts (130 MEUR).

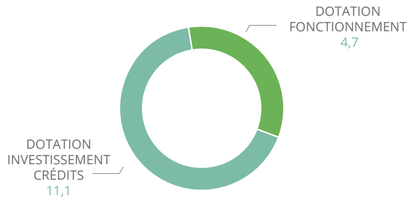
Depuis le contrat de gestion 2022-2026, le Fonds reçoit 3 types de dotations régionales :

1. Dotations d'investissement pour les crédits. Ces dotations sont fonction d'un différentiel de taux et des frais d'octroi et de gestion des dossiers de crédits immobiliers.

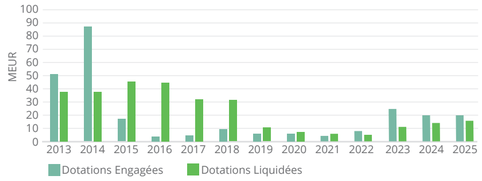
2. Dotations d'investissement pour les missions et programmes délégués (p.ex. Alliance Habitat). Ces dotations permettent d'accomplir les missions déléguées par la Région avec une neutralité économique pour le Fonds.

3. Dotations de fonctionnement pour des missions de service public (par ex. le service social locatif). Ces dotations sont fonction des transactions, c'est-à-dire selon la méthode des coûts standards par transaction.

Type de dotations liquidées par la Région en 2025 (en MEUR)



Historique des dotations régionales pour l'octroi de crédits engagées et liquidées



Les dotations d'investissement engagées pour l'octroi des crédits ont diminué entre 2015 et 2021 en raison la baisse des taux d'intérêt pour les emprunts du Fonds contractés au cours de cette période. Ceci induit une diminution de l'intervention régionale pour couvrir la différence entre les taux des crédits d'une part et les taux des emprunts pour le financement de l'octroi des crédits d'autre part.

Compte tenu de la hausse importante des taux de refinancement du Fonds sur les marchés, en partie en 2022 et plus fortement à partir de 2023, la dotation d'investissement pour les crédits de 2023 s'est établie à un montant supérieur aux années précédentes.

Les dotations de 2024 et 2025 ont diminué du fait de la remontée des taux moyens des crédits octroyés par le Fonds.

Le niveau des dotations influence le montant que le Fonds doit emprunter pour couvrir un même niveau de pouvoir d'investissement en crédits.

3.2.3. POUVOIR D'INVESTISSEMENT DES FONDS INTERNES B2 ET B2i[23]

Les fonds internes B2 et B2i contiennent les opérations réalisées au moyen de capitaux provenant, directement ou indirectement :

- de subsides en capital ou d'avances récupérables, accordés par la Région dans le cadre des prêts complémentaires aux jeunes ménages en 2002 ;
- d'emprunts contractés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, à partir de 1996, auxquels la Région attache sa garantie, et des dotations en capital accordées depuis la même date ;
- d'emprunts contractés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale sans garantie régionale, à partir de 2023, pour le financement de la production de logements acquisitifs ;
- de subsides en capital provenant de produits de charges d'urbanisme perçus par la Région et attribués au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, de 2005 à 2011;
- d'un emprunt contracté avec la garantie régionale en 2007 sans prime en capital, mais avec une intervention régionale annuelle dans la charge d'intérêt ;
- d'un emprunt sans intérêt contracté en 2009 auprès de la SLRB dans le cadre du Plan logement ;
- de subventions d'investissement et de fonctionnement accordés par la Région de Bruxelles-Capitale pour la production de logements acquisitifs dans le cadre du programme de l'Alliance Habitat ;
- de dotations d'investissement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de certaines opérations de mission déléguées, le cas échéant ;
- de dotations d'investissement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre des activités de crédits ;
- de dotations de fonctionnement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre des activités de crédits et de l'aide locative.

Le contrat de gestion entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds confirme entre autres :

- la mise à disposition du Fonds des moyens financiers afin de permettre sa participation au Plan logement de la Région visant la production de 500 logements en aide locative, et ce au moyen d'un emprunt permettant la création de ces logements ;
- la volonté de prendre les mesures nécessaires pour atteindre l'équilibre recherché entre l'investissement consacré par le Fonds à la construction des 1.000 logements du programme Alliance Habitat, la dotation d'investissement de 50,48 MEUR engagée initialement en 2014 pour 44,48 MEUR et complétée ensuite par 2 MEUR engagés annuellement de 2018 à 2020, et la répartition optimisée des logements selon les besoins et la capacité contributive des ménages. Les ménages acquéreurs de logements produits dans le cadre de ce programme peuvent bénéficier, en fonction de leur situation, d'une « partie du prix différée ». (Pour les détails voir 1.4.2.)

23. Le fonds interne B2 regroupe les activités financières du Fonds consolidées dans les comptes régionaux, tandis que le fonds interne B2i regroupe les activités immobilières du Fonds non consolidées dans les comptes régionaux. Les autres fonds internes sont :
Le fonds B1 - L'appellation est attribuée aux opérations réalisées au moyen des ressources propres du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.
Le fonds B3 - L'appellation est attribuée aux opérations effectuées au moyen des avances récupérables accordées par la Région à partir de 1998 dans le cadre de l'aide à la constitution de garanties locatives.

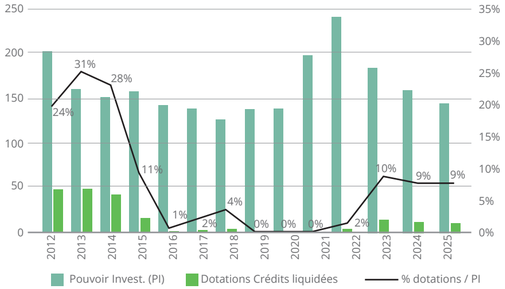
Le **pouvoir d'investissement** du fonds B2 qui concerne les investissements **en crédits** est programmé chaque année en fonction des budgets d'octrois de crédits. Le pouvoir d'investissement initial est à la base des calculs des dotations concernées.

Secteur d'activité	Pouvoir d'investissement B2[24]			
	Initialement prévu		Effectivement engagé au 31/12/2025	
Crédits	**EUR**	**Nombre de crédits**	**EUR**	**Nombre de crédits**
Crédits hypothécaires acquisitifs	**162.575.000**	738	**127.136.386**	645
Projets constructions/ rénovations-ventes **Hors dotation**	**1.168.000**	10	**421.787**	4
Crédits ECORENO hypothécaires	**16.020.000**	516	**12.667.074**	496
Crédits ECORENO non-hypothécaires	**4.125.000**	250	**2.752.412**	182
Crédits ECORENO à la copropriété	**204.400**	1	**204.400**	1
Total Secteur Crédits (y compris aux copropriétés)	**184.092.400**	1.515	**143.182.059**	1.328

Le **financement** du pouvoir d'investissement consiste en trois flux : (1) des dotations régionales calculées conformément au contrat de gestion, (2) des emprunts à contracter sur les marchés financiers, (3) la trésorerie du Fonds alimentée entre autres par des remboursements anticipés des crédits. Ce dernier flux de trésorerie est nécessaire pour couvrir :

- la période d'environ 4 ans entre le moment où la Région engage une dotation et la liquidation finale de cette dotation ;
- le dépassement d'environ 8 ans entre la durée hypothétique des crédits pour le calcul des dotations (20 ans) et la durée réelle contractée (en moyenne 28 ans) ;
- la rénovation du patrimoine locatif.

Évolution historique des dotations d'investissement pour l'octroi de crédits / pouvoir d'investissement pour les crédits hypothécaires et ECORENO conso (en MEUR et en %)



Financement des crédits

Pour le financement de son pouvoir d'investissement de production de crédits, le Fonds a emprunté à long terme avec la garantie régionale un montant total de 130 MEUR en 2025, les fonds ont été levés en plusieurs tranches entre le 6 juin 2025 et le 8 août 2025.

Financement de la production de logements acquisitifs dans le cadre du programme Alliance Habitat

Dans le cadre du financement du programme Alliance Habitat, le Fonds n'a pas réalisé de nouveau financement en 2025 ; le dernier est l'emprunt à moyen terme encaissé en décembre 2024 pour un montant total de 60 MEUR et conclu sans garantie régionale.

Fin 2025, compte tenu de l'avancée des travaux et des premières ventes enregistrées, le montant total du financement est resté supérieur au montant

24. Le nombre de crédits engagés pour le calcul de la dotation ne comprend pas ceux qui ont été réservés sur des pouvoirs d'investissement antérieurs mais liquidés en 2025. Le pouvoir d'investissement total est pris en compte étant donné qu'il indique les besoins de trésorerie.

des besoins de trésorerie pour toute l'année, le solde de trésorerie constitue un préfinancement des besoins de financement de 2026.

3.2.4. FINANCEMENT DU FONDS INTERNE B3

Le fonds B3 contient les opérations effectuées au moyen d'avances récupérables accordées par la Région à partir de 1998 dans le cadre de l'aide à la constitution de garantie locative. Son financement n'est donc pas annuel. Il a été nourri pendant quelques années par des avances régionales destinées au fonctionnement sans aide supplémentaire. Les aides, sous forme de prêts, étant remboursées après 24 mois maximum, cela a permis d'en accorder d'autres par la suite. Cependant, l'augmentation du nombre de crédits octroyés et la mise en œuvre du fonds mutuelliste BRU-GAL ont impliqué depuis début 2018 une nécessité de refinancement du fonds interne B3 en vue d'absorber une augmentation des volumes traités et de l'encours. C'est pour cette raison que la Région a accordé au Fonds fin 2021 un nouveau prêt sans intérêt à long terme (33 ans) de 3 MEUR pour le financement des activités du fonds B3.

3.3. COMPTES ANNUELS

Les tableaux ci-dessous représentent une synthèse des comptes annuels 2025. Un rapport plus détaillé, ainsi que le rapport de gestion et le rapport du commissaire-réviseur peuvent être consultés à partir de mai 2026 via le site de la Banque Nationale : www.nbb.be/fr/centrale-des-bilans (menu "Consult").

Bilan 2025 (en 1.000 EUR)

	2025	2024
ACTIF		
ACTIFS IMMOBILISÉS	174.388	182.104
ACTIFS CIRCULANTS		
Créances à plus d'un an	1.572.399	1.537.825
Stocks	124.630	110.031
Créances à un an au plus	81.971	68.210
Placements de trésorerie	128.134	125.000
Valeurs disponibles	42.694	98.968
Comptes de régularisation	3.773	4.326
TOTAL DE L'ACTIF	**2.127.989**	**2.126.463**
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES		
Apports	2.500	2.500
Réserves	182.465	178.304
Subsides en capital	117.576	123.846
Provisions et impôts différés	16.114	16.765
DETTES		
Dettes à plus d'un an	1.602.675	1.593.916
Dettes à un an au plus	133.175	137.380
Comptes de régularisation	73.484	73.753
TOTAL DU PASSIF	**2.127.989**	**2.126.463**

Comptes de résultat 2025 (en 1.000 EUR)

	2025	2024
Ventes et prestations	23.435	23.330
Coût des ventes et des prestations	-33.116	-31.588
Produits financiers	57.687	58.103
Charges financières	-43.951	-40.773
Bénéfice (+) / perte (-) avant impôts	**4.055**	**9.072**
Prélèvements sur les impôts différés	893	1.331
Transfert aux impôts différés	-563	-205
Impôts sur le résultat	-223	-484
Bénéfice de l'exercice	**4.162**	**9.714**

Bilan social 2025

	Total 2025	Temps plein	Temps partiel	Total 2024
Nombre de travailleurs au 31/12	164	154	10	164
	Total 2025	**Hommes**	**Femmes**	**Total 2024**
Nombre moyen de travailleurs en équivalents temps plein (ETP)	160,8	66,0	94,80	162
	Total 2025	**ETP en Temps plein**	**ETP en Temps partiel**	**Total 2024**
Nombre de travailleurs en équivalents temps plein au 31/12	161,7	154	7,7	162



CHAPITRE 04

REMERCIEMENTS

Le Fonds souhaite exprimer sa profonde gratitude à l'égard de ses partenaires institutionnels, dont l'engagement et le soutien sont indispensables pour la réalisation de ses missions.

À Madame Nawal BEN HAMOU, Secrétaire d'État au Logement et à l'Égalité des chances, ainsi qu'à son Cabinet.
Le Fonds, fort de l'expertise de ses équipes, reste pleinement mobilisé pour accompagner la mise en œuvre du programme du Gouvernement en donnant l'accès au logement aux Bruxellois les plus fragilisés.

À Monsieur Alain MARON, Ministre de l'Environnement et du Climat, et à son Cabinet.
Votre collaboration a été précieuse et nous tenons à vous en remercier chaleureusement.

Un projet ambitieux : le quartier durable « Trèfles ».
Le développement de ce projet phare se poursuit grâce à l'implication de la commune d'Anderlecht, de Bruxelles Environnement et d'Urban Brussels. Nous leur adressons nos sincères remerciements pour leur engagement à nos côtés.

Une collaboration constructive avec le Service Public Régional de Bruxelles.
En 2025, notre partenariat avec le SPRB s'est poursuivi dans un esprit de pragmatisme et de coopération.

Un hommage à nos collaborateurs partis à la retraite.
2025 a marqué le départ à la pension de cinq membres de notre équipe : Monsieur **Saïd MASTARI**, Madame **Julienne MUKAMPABUKA**, Madame **Dominique VAN CAMPENHOUDT**, Madame **Pascale DEMEUR** et Monsieur **Pascal VAN DEN BERGH**. Nous leur sommes reconnaissants pour leur engagement et leur contribution précieuse au fil des années et leur souhaitons une retraite épanouissante.

Un merci particulier à nos équipes.
La Direction et le Conseil d'administration tiennent à saluer chaleureusement l'ensemble du personnel du Fonds. Votre investissement quotidien, quel que soit votre rôle, est au cœur de notre réussite collective. C'est grâce à votre dynamisme et à votre créativité que le Fonds transforme les défis en opportunités et se positionne comme un acteur clé dans un environnement en constante mutation.

Au 31 décembre 2025, le Fonds comptait 164 collaborateurs, tous acteurs de notre mission commune.