

# RAPPORT ANNUEL

---

## 2021

# SYNTHÈSE





## Avant-propos

Le contexte régional bruxellois reste particulièrement difficile pour le public du Fonds, confronté plus qu'un autre à des incertitudes professionnelles et financières. La croissance des inégalités est l'une des conséquences de la crise. L'inflation des prix est importante du fait notamment de l'augmentation spectaculaire des prix de l'énergie, combinée avec l'accroissement des prix de l'immobilier. Par rapport à 2020, les revenus des emprunteurs du Fonds ont crû de 1,6 %, tandis que le prix des logements acquis par ceux-ci a augmenté de 4,8 %<sup>1</sup>. Le « coût total d'occupation » ne cesse d'augmenter pour les ménages à faibles revenus, qu'ils paient un loyer ou une mensualité de crédit. Mais plus que jamais, le dispositif de crédit (à mensualité constante) permet de devenir propriétaire de son logement et constitue donc le meilleur rempart contre la précarité dans un marché qui offre peu de logements locatifs à prix abordables.

En 2021, pour la première fois depuis ces dernières années, le Fonds a permis à **998** ménages de conclure un crédit, soit une augmentation de 30 % par rapport à 2020 ! Cette recrudescence pourrait être partiellement motivée par les règles plus strictes imposées aux banques par la BNB, mais il est certain que la crise sanitaire a encouragé les ménages à s'orienter vers des solutions de logement plus pérennes et adaptées à leurs besoins.

Le Fonds du Logement offre des solutions de crédit à tout un pan de la population bruxelloise aujourd'hui exclu du crédit bancaire classique, tout en maintenant un haut niveau de suivi des risques. Dans un souci constant de **renforcer l'accessibilité au logement**, il examine toutes les demandes sur la base d'un large spectre de critères qui vont au-delà du seul statut professionnel. Le but est d'offrir des solutions de financement tant aux jeunes couples, qu'aux ménages à faibles revenus, aux allocataires sociaux ou encore aux primo-arrivants, et ce avec ou sans moyens propres. Cette année,

**81 %** des ménages emprunteurs étaient dans les barèmes de revenus du logement social.

Pour augmenter la possibilité d'acquérir un logement neuf de standard « passif », 180 logements produits par le Fonds ont été vendus<sup>2</sup> en 2021, parmi lesquels 149 ont été financés par un crédit du Fonds.

En 2021, le Fonds a apporté sa contribution au Plan d'urgence Logement, à raison de **1.833<sup>3</sup> ménages** relevant des barèmes de revenus du logement social sur les **15.000 ciblés par la déclaration de politique régionale**, aidés par un crédit hypothécaire, l'attribution d'un logement locatif ou par l'aide à la constitution d'une garantie locative.

Si l'on prend en compte l'ensemble des activités du Fonds en 2021, on constate qu'il a permis de fixer sur le territoire de Bruxelles-Capitale **2.026** nouveaux ménages en tout, soit **5.135 personnes**, dont **998** ménages, 2.997 personnes (58 %) grâce aux opérations de crédits hypothécaires, **81** ménages, 262 personnes (5 %) dans le cadre de l'aide locative et **947** ménages, 1.876 personnes (37 %), par le biais des prêts pour garantie locative ou des affiliations au fonds BRU-GAL.

Les investissements dans les Prêts Verts ont permis à **243** ménages d'améliorer les performances énergétiques de leur logement et **180** ménages ont acquis un logement neuf produit par le Fonds.

Le Fonds du Logement est, et reste, l'un des piliers de la politique sociale du logement en Région bruxelloise. Pour atteindre cet objectif, il a la chance d'avoir des équipes motivées qui s'engagent chaque jour avec passion et expertise.

1. Dans le Baromètre des notaires, l'augmentation pour les appartements est de 3,6 % en 2021. Les logements d'entrée de gamme, acquis notamment par les emprunteurs du Fonds, connaissent une augmentation supérieure, du fait de leur rareté.

2. Signature de l'acte authentique.

3. Depuis le début de la législature, en 2019, il s'agit de 5.402 ménages.

**4.633** personnes ont effectué une simulation en ligne depuis la fin septembre 2021



**9.136** ménages ont bénéficié d'un entretien et/ou d'une simulation personnalisés

**998** crédits hypothécaires  
**200** MEUR investis et encours de 11.835 crédits



**243** prêts verts

**313** logements livrés dans l'année  
**829** logements en production



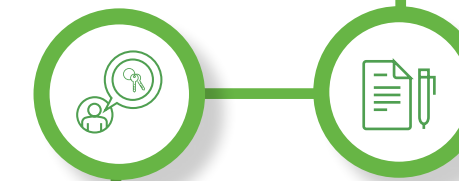
**81 %** ménages emprunteurs dans les barèmes de revenus du logement social

**173** logements vendus



**1.498** logements en patrimoine

**81** nouveaux locataires  
**1.430** ménages locataires



**947** garanties locatives

**173** collaborateurs





# L'ANNÉE 2021 EN QUELQUES DATES



**25 février**  
Nouveau logo



**26 avril**  
Inauguration du projet Steyls-Delva à Laeken (199 logements) et première pierre d'un ensemble de 95 logements



© R2D2 Urban Platform

**19 mai**  
Attribution du marché du Quartier durable des Trèfles à Anderlecht (467 logements acquisitifs, une crèche et des équipements de proximité)



**25 mai**  
Obtention de la 2<sup>e</sup> étoile du label Ecodynamique



**27 mai**  
Signature de la convention de collaboration avec La Braise pour la création d'un centre de jour pour des adultes cérébro-lésés à Anderlecht



© Marc Detiffe

**14 juin**  
Inauguration du projet Erasmus à Anderlecht (64 logements acquisitifs)



© Serge Brison

**27 août**  
Inauguration du projet Wiertz en collaboration avec la commune d'Ixelles (16 logements locatifs, 7 ateliers d'artistes et une salle d'exposition)



© Archiwind / ADE

**17 septembre**  
Attribution de marché pour le projet Vandervelde à Woluwe-Saint-Lambert. 33 logements et un centre d'hébergement pour des adultes porteurs d'un handicap mental pour l'Asbl La Clairière



**20 septembre**  
Lancement du nouveau site web



© Merlin Meurisse

**29 septembre**  
Inauguration du projet Saules à Forest (80 logements acquisitifs et 4 maisons unifamiliales)



**6 octobre**  
Séance d'information aux riverains du Quartier durable des Trèfles à Anderlecht



**15 octobre**  
Lancement de la campagne de notoriété « 7 sur 10 »



© Archiwind

**29 octobre, 3 et 8 novembre**  
Dépôt des demandes de permis d'urbanisme des trois lots du Quartier durable des Trèfles



**24 novembre**  
Le Fonds contracte son premier prêt social



**14 décembre**  
Le site web reçoit le label AnySurfer

## Crédits hypothécaires



998 crédits signés. Le plus haut taux de réalisation depuis 2014

199.872 EUR montant moyen

811 EUR mensualité moyenne

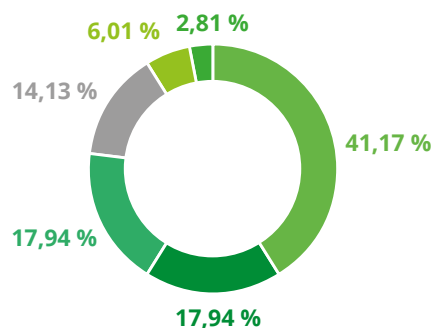
27 ans et 10 mois durée moyenne de remboursement

1,82 % taux débiteur moyen

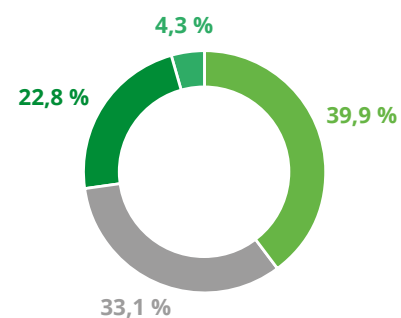
- 203 ménages emprunteurs du Fonds ont bénéficié des **mesures de report de crédit** mises en place par le gouvernement en 2020 et prolongées jusqu'au 31 mars 2021.
- 9.136 ménages représentant 27.843 personnes ont bénéficié d'un **entretien et/ou d'une simulation personnalisée**.

### Qui sont nos emprunteurs ?

- L'âge moyen des emprunteurs est de 36 ans et 2 mois. 687 jeunes ménages ont moins de 40 ans et figurent parmi les 998 nouveaux ménages emprunteurs, soit 69 %.



■ Ménages sans personne à charge    ■ Ménages avec 3 personnes à charge  
■ Ménages avec 1 personne à charge    ■ Ménages avec 4 personnes à charge  
■ Ménages avec 2 personnes à charge    ■ Ménages avec 5 personnes à charge ou plus



■ Employé  
■ Sans emploi  
■ Ouvrier  
■ Indépendant

### Un nouveau module de simulation en ligne

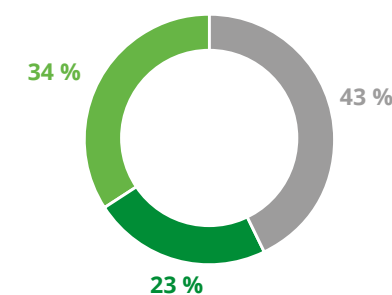
Fin septembre 2021, le nouveau site internet fonds.brussels a été lancé avec un nouveau module de simulation en ligne qui permet aux ménages d'obtenir une indication quant à leur capacité de remboursement, ainsi qu'un premier avis sur les détails d'un projet spécifique. Du 1er octobre au 31 décembre 2021, 4.633 personnes ont utilisé le simulateur en ligne pour évaluer leur capacité de remboursement. Cette nouvelle fonctionnalité a déjà permis de réduire à trois semaines le délai pour un rendez-vous d'information.



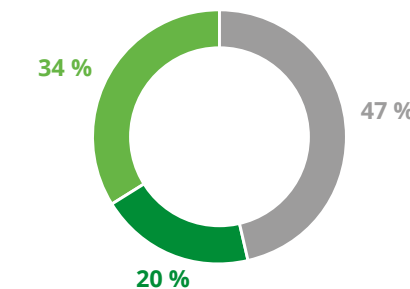
## Prêts verts

### Qui sont nos emprunteurs pour le Prêt vert ?

- L'âge moyen des emprunteurs est de 36 ans et 8 mois.



■ Ménages sans personne à charge  
■ Ménages composés de 1 ou 2 personnes  
■ Ménages composés de 3 personnes à charge ou plus



■ Ménages avec revenu imposable inférieur à 15.000 EUR  
■ Ménages avec revenu imposable entre 15.000 EUR et 30.000 EUR  
■ Ménage avec revenu imposable supérieur à 30.000 EUR

243 prêts verts réalisés

9.659 EUR montant moyen

61 EUR mensualité moyenne

19 ans et 1 mois durée moyenne de remboursement

### Vers l'ECORENO

Dans le cadre de la « Stratégie de Rénovation Durable du Bâti Bruxellois » adoptée dans le but de réduire l'impact environnemental du bâti existant aux horizons 2030-2050, le Fonds du Logement, Urban Brussels et Bruxelles Environnement (BE) ont finalisé la réflexion visant à harmoniser les primes à la rénovation et les primes énergie.

En juin 2022, le crédit portant sur les travaux de rénovation et le Prêt Vert fusionneront pour ne former plus qu'un seul crédit appelé « Ecoreno ». Ce crédit unique sera octroyé sous la forme d'un crédit hypothécaire ou à la consommation, avec un taux à 0 % ou 1 % suivant la catégorie de revenus applicable pour les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique.

## Vente de logements



173 logements vendus

149 logements financés par un crédit du Fonds

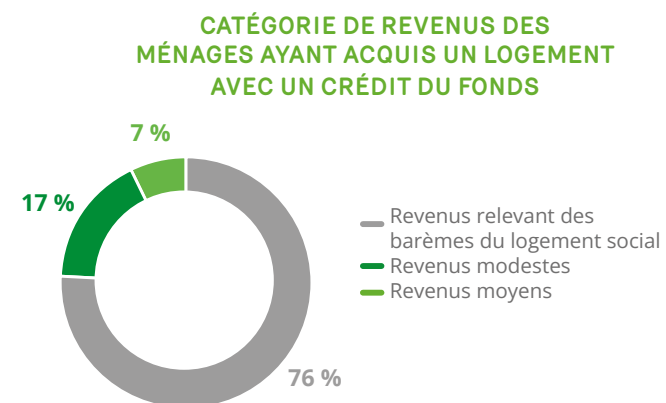
741 visites réalisées

- Le projet « Saules » de 80 logements a été mis en vente en 2021, en plus des 12 sites déjà commercialisés en 2020.
- 44 logements sur les 150 vendus dans le cadre du programme de l'Alliance habitat (AH) l'ont été avec l'application d'une partie du prix « différée » qui représente en moyenne 24 % du prix d'achat HTVA.
- Le Fonds a mis en vente 8 maisons unifamiliales en 2021 (projets « Saules » et « Emaillerie »), ce qui n'avait plus été le cas depuis de nombreuses années. Ce type d'habitation suscite toujours autant d'intérêt auprès de notre public, intérêt probablement renforcé par la crise sanitaire et les diverses mesures de confinement qui en ont résulté.
- Les appartements de 3 et 4 chambres rencontrent généralement le plus de succès dès la commercialisation d'un projet. Puis l'intérêt des acquéreurs se porte sur les logements 2 chambres, les logements 1 chambre et les studios. Les emplacements de parking, dont la construction est exigée dans le cadre des permis d'urbanisme et d'environnement, demeurent compliqués à vendre.

### Le Fonds comme syndic bénévole

Le Fonds du Logement a créé en 2017 une cellule copropriété qui assure le rôle de syndic bénévole pour les acquéreurs d'un bien immobilier du Fonds, et ce pour une durée d'un an. En 2022, le Fonds a assuré la gestion de deux nouveaux immeubles « Iris » et « Perce-Neige » sur le site Erasme. Il reste également impliqué dans les conseils de copropriété des immeubles « Steyls-Hippodrome », « Saules », « Wiertz », « Groeninckx » et « Emaillerie ».

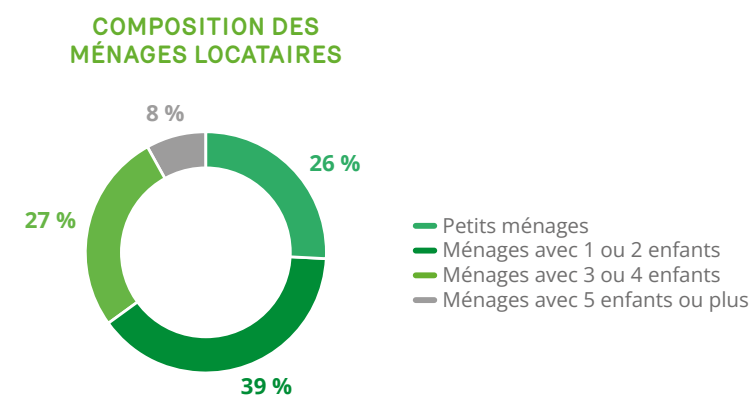
### Qui sont nos acquéreurs ?



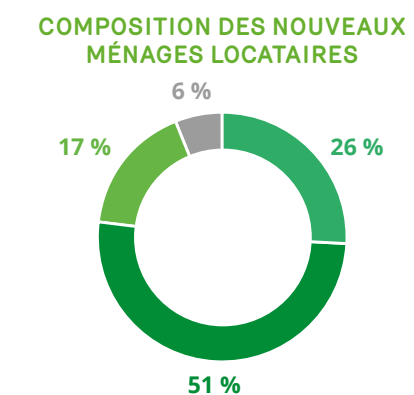
## Aide locative

- Parmi les nouvelles candidatures, on constate une augmentation de demandes pour un logement 1 chambre (38 %) et une diminution des candidatures pour un logement 2 chambres (24 %). 32 % concerne des logements avec 3 ou 4 chambres, tandis que seulement 3 % des ménages ont besoin d'un logement plus grand.
- Parmi les locataires, les petits ménages sans enfants et avec 1 ou 2 enfant sont en légère augmentation et représentent 65 % des ménages.
- Le Fonds a étendu sa collaboration avec BePark qui gère dorénavant 185 emplacements ou boxes de parking.

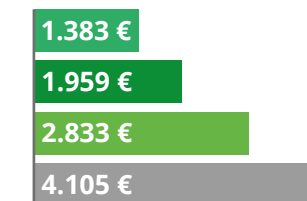
### Qui sont les locataires ?



### REVENUS NETS MOYENS AVEC ALLOCATIONS FAMILIALES DES MÉNAGES LOCATAIRES



### REVENUS NETS MOYENS AVEC ALLOCATIONS FAMILIALES DES NOUVEAUX MÉNAGES LOCATAIRES



4.143 candidats locataires

97 % taux d'occupation

93 logements attribués dont 81 à de nouveaux ménages

185 guidances sociales et budgétaires menées par le service social

2.227 nouvelles demandes de location



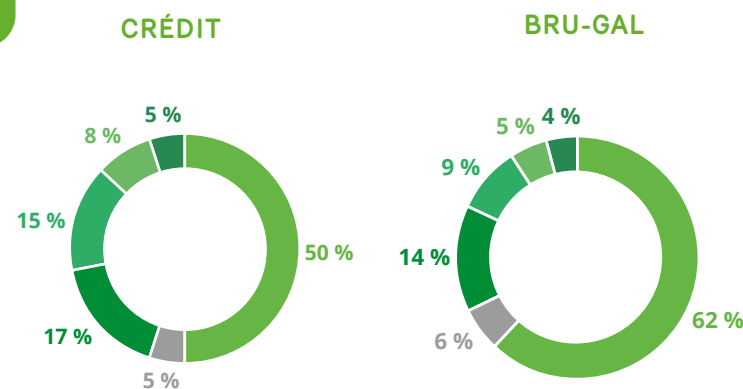
## Aide à la garantie locative



- Les **ménages monoparentaux** représentent la majorité des ménages avec enfants : 75 % des ménages emprunteurs et 85 % des ménages adhérents.
- Le Fonds du Logement a rencontré plusieurs **asbl et CPAS** afin de mettre en place une collaboration de terrain plus efficace facilitant l'accessibilité à l'aide proposée et la rapidité du traitement des demandes.
- Le Fonds du Logement a repris le **dialogue avec BRULOCALIS** afin de trouver un mode de collaboration avec les CPAS permettant d'éviter l'exclusion de candidats défaillants qui, s'ils avaient besoin d'une nouvelle aide en matière de garantie locative, ne pourraient plus s'adresser au Fonds et s'orienteraient à nouveau vers leur CPAS.

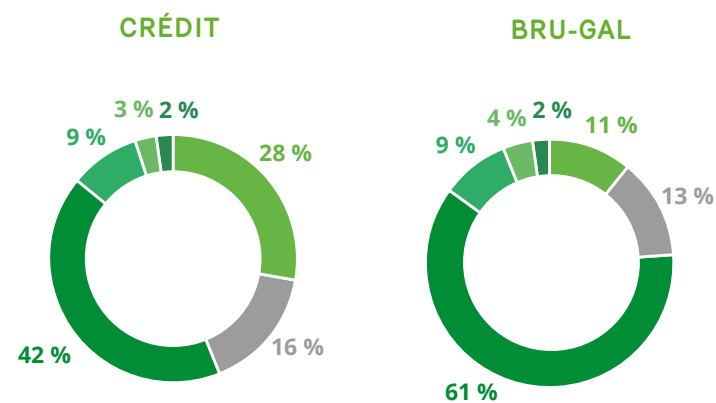
### Qui sont nos emprunteurs ?

#### COMPOSITION DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE (%)



■ Isolé  
■ Ménages sans enfants  
■ Ménages avec 1 enfant  
■ Ménages avec 2 enfants  
■ Ménages avec 3 enfants  
■ Ménages avec 4 enfants ou plus

#### STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE (%)



■ Revenus liés à un travail salarié  
■ Allocations de chômage  
■ Revenu d'intégration  
■ INAMI/allocations aux personnes handicapées  
■ Pension de retraite  
■ Autres (indépendant, rente parentale, bourse...)



## Logements en production

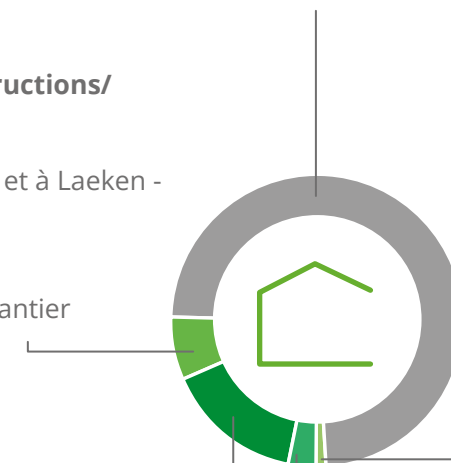
### ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PRODUCTION DES 829 LOGEMENTS PAR TYPE DE PROGRAMME

#### 594 logements pour l'Alliance habitat

- 467 logements à Anderlecht (projet Trèfles avec 3 lots) - instruction du permis d'urbanisme.
- 36 logements à Molenbeek-Saint-Jean - instruction du permis d'urbanisme.
- 23 logements à Schaarbeek - sélection des candidats dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif.
- 68 logements à Laeken (acquisition sur le marché privé) - en chantier.

#### 58 logements pour les Constructions/Rénovations-Ventes (CRV)

- 45 logements à Anderlecht et à Laeken - en chantier.
- 13 logements à Uccle - phase de démarrage du chantier



#### 2 centres d'hébergement

- Le projet de l'asbl « La Braise »  
16 logements à Anderlecht - publication pour la sélection de 3 à 5 équipes pour remise d'offre courant 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.
- Le projet de l'asbl « La Clairière »  
14 logements à Woluwe-Saint-Lambert - attribution de marché et demande de permis d'urbanisme en préparation.

#### 123 logements pour le Plan logement

- 33 logements à Woluwe-Saint-Lambert - attribution de marché et demande de permis d'urbanisme en préparation.
- 90 logements sur 3 sites (15 logements à Jette, 55 logements à Anderlecht et 20 logements à Laeken) - en chantier.

#### 24 logements pour l'aide locative et les charges d'urbanisme (programmes antérieurs au Plan logement)

- 8 logements à Berchem-Sainte-Agathe - instruction du permis d'urbanisme.
- 16 logements à Ixelles - en chantier.

313 logements livrés dans l'année

829 logements en production

224.773.462 EUR  
investissement total HTVA

82.234 m<sup>2</sup>  
surface brute habitable

947 garanties locatives

523 crédits à taux 0 %

424 avances dans le cadre de BRU-GAL

1.254 EUR montant moyen accordé pour le crédit à taux 0 %

1.296 EUR montant moyen des avances dans le cadre de BRU-GAL

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
(Société coopérative)

Tél : 02/504 32 11

E-mail : [info@fonds.brussels](mailto:info@fonds.brussels)

Siège : rue de l'Été, 73 - 1050 Bruxelles

**WWW.FONDS.BRUSSELS**

Cette brochure est un résumé du rapport annuel 2021  
du Fonds du Logement

Pour découvrir la version complète,  
rendez-vous sur <https://bit.ly/2021Fondsdulogement>