

# CONTRAT DE GESTION

entre la Région de Bruxelles-Capitale  
et

le Fonds du Logement de  
la Région de Bruxelles-Capitale

2022 - 2026



# CONTRAT DE GESTION

entre la Région de Bruxelles-Capitale  
et

le Fonds du Logement de  
la Région de Bruxelles-Capitale

**2022 - 2026**



## Table des matières

<b>1. PRÉAMBULE – OBJET DU CONTRAT .....</b>	<b>4</b>		
VISION, VALEURS & NATURE DU FONDS .....	4		
IDENTIFICATION DES PARTIES .....	4		
DÉFINITIONS.....	4		
OBJET DU CONTRAT DE GESTION.....	5		
DOMAINES D'ACTIVITÉ .....	5		
ENGAGEMENTS DES DEUX PARTIES.....	5		
<b>2. OPÉRATIONS .....</b>	<b>7</b>		
2.1. CRÉDITS .....	7		
2.1.1. Crédit hypothécaire acquisition.....	7		
2.1.2. Crédits d'investissements aux personnes morales (asbl) accompagnant des publics fragiles.....	8		
2.1.3. Crédit unique pour les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique : « Ecoreno » .....	8		
2.1.4. Crédit d'investissement aux associations de copropriétaires .....	9		
2.2. LOCATION.....	10		
2.3. AIDE À LA CONSTITUTION DE GARANTIE LOCATIVE .....	11		
2.4. PRODUCTION ET VENTE DE LOGEMENTS .....	12		
<b>3. OBJECTIFS TRANSVERSAUX.....</b>	<b>15</b>		
3.1. GOUVERNANCE – AUTONOMIE .....	15		
3.1.1. Principes généraux et valeurs qui sous-tendent le contrat de gestion .....	15		
3.1.2. Déconsolidation du Fonds.....	15		
3.1.3. Autonomie du Fonds .....	15		
3.2. GESTION BUDGÉTAIRE ET FINANCIÈRE.....	15		
3.2.1. Equilibre économique.....	16		
3.2.2. Principes directeurs de la gestion budgétaire .....	16		
3.2.3. Gestion des prestations et des dépenses.....	16		
3.2.4. Gestion des risques et viabilité financière pérenne du Fonds .....	17		
3.2.5. Gestion de la trésorerie et de la dette.....	17		
3.2.6. Gestion des créances .....	17		
3.3. CONTRÔLE DE GESTION .....	18		
3.4. CONFORMITÉ AUX RÈGLES EUROPÉENNES RELATIVES AUX AIDES D'ÉTAT.....	18		
3.5. CULTURE D'ENTREPRISE.....	18		
3.6. COMMUNICATION – NOTORIÉTÉ.....	19		
3.7. INNOVATION.....	19		
3.8. PARTENARIATS .....	19		
3.9. OBJECTIFS CLIMATIQUES .....	20		
<b>4. DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>21</b>		
4.1. RAPPORTS .....	21		
4.2. ÉVALUATION CONTRAT DE GESTION .....	21		
4.3. SANCTIONS.....	21		
4.4. DURÉE DU CONTRAT DE GESTION .....	21		
4.5. PUBLICATION DU CONTRAT DE GESTION.....	22		
<b>5. ANNEXES .....</b>	<b>23</b>		
5.1. CADRE JURIDIQUE.....	23		
5.2. TABLEAU DE BORD DES INDICATEURS DE PERFORMANCE – STATISTIQUES ACTIVITÉS .....	24		
5.3. MÉTHODE DE CALCUL DES DOTATIONS.....	27		
5.3.1. Méthode de calcul des dotations de fonctionnement .....	27		
5.3.2. Méthode de calcul des dotations d'investissement pour les crédits .....	29		
5.4. TABLEAU INDICATIF DES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT .....	32		

## 1. PRÉAMBULE – OBJET DU CONTRAT

### VISION, VALEURS & NATURE DU FONDS

Ce contrat de gestion s'inscrit dans le cadre des missions fondamentales du Fonds, du Code bruxellois du Logement, de la déclaration politique générale du Gouvernement, du Plan d'Urgence Logement, ainsi que tout autre objectif fixé entre les parties. Le cadre de ses activités, repris dans l'annexe 1, est fixé dans les ordonnances et les arrêtés relatifs aux différents domaines.

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est une coopérative de droit privé, issue de la scission en 1989 du « Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique », lui-même fondé en 1929.

L'objet social du Fonds est de permettre aux publics cibles d'accomplir l'un des droits fondamentaux consacrés à l'article 23 de la Constitution, à savoir le droit pour toute personne humaine de vivre dans la dignité, ce qui implique le droit à un logement décent. Ainsi le Fonds traduira, dans son action, la volonté du Gouvernement de considérer le droit au logement décent et le soutien aux ménages précarisés comme une de ses priorités.

Le Fonds privilégie l'accès au logement par le biais de la propriété car la propriété de son logement participe de l'autonomie de l'individu. Le candidat acquéreur est l'acteur de l'accomplissement de son droit au logement. L'aide publique dont il bénéficie lui permet de trouver le logement lui convenant le mieux, dans les limites de ses besoins et de sa capacité financière.

Dans le contexte socio-économique et démographique de la Région de Bruxelles-Capitale, le crédit logement à taux réduit, la production de logements « encadrés », la location à loyer modéré ainsi que l'aide à la constitution de la garantie locative sont des leviers essentiels pour répondre aux besoins d'une population à revenus faibles, modestes ou moyens, qui rencontre des difficultés à acquérir, louer ou rénover un logement aux conditions du marché. Ces activités exercées par le Fonds en exécution, notamment, de l'article 112 du Code bruxellois du Logement et du présent contrat de gestion, constituent des services d'intérêt économique général et contribuent à la réalisation de la politique de logement social de la Région de Bruxelles-Capitale au sens de la décision de la

Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général.

Le nouveau contrat de gestion mettra l'ensemble des publics cibles au centre des préoccupations, et il sera porté à tous les niveaux par les valeurs d'égalité des chances, de diversité, de respect de l'autre, d'épanouissement et de qualité de vie.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

Ce contrat est conclu entre :

La Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommée la Région,  
Représentée par la Secrétaire d'Etat en charge du logement ;

Et

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale SC,  
Ci-après dénommé le Fonds, représenté par la Présidente et la Vice-présidente du Conseil d'administration;

Ci-après dénommés ensemble les parties.

### DÉFINITIONS

Région : la Région de Bruxelles-Capitale

Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Ministre : le/la Ministre ou le/la Secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale chargé(e) du logement

## OBJET DU CONTRAT DE GESTION

Le présent contrat de gestion est conclu en application des articles 113 et 114 du Code du Logement. Il fixe les règles selon lesquelles le Fonds exerce les missions qui lui sont confiées et les obligations des parties au contrat de gestion.

## DOMAINES D'ACTIVITÉ

Les principales missions d'utilité publique du Fonds figurent à l'article 112 du Code du Logement.

## ENGAGEMENTS DES DEUX PARTIES

Le Fonds inscrit ses activités dans le cadre des objectifs de la politique du logement définie par la Région dans la Déclaration de politique générale, dans le Plan d'Urgence Logement et dans les lettres d'orientation du Ministre en charge du Logement. Il s'engage notamment à :

- Renforcer l'accessibilité au logement des ménages les plus précarisés dans les secteurs du crédit, de l'aide à la constitution d'une garantie locative, de la location et de l'acquisition d'un logement ;
- Achever la production des 500 logements locatifs prévus dans le cadre du Plan Régional Logement et des 1.000 logements acquisitifs prévus dans le cadre du programme Alliance Habitat. Au cours du présent contrat, le Fonds réceptionnera également 112 logements en exécution de programmes antérieurs ou de missions déléguées ;
- Produire des logements adaptables destinés à la vente ou à la location pour les personnes en situation de handicap. Dans le secteur des logements destinés à la vente, 54 logements adaptables PMR sont prévus sur les 652 logements en cours de production, soit 8,3% des logements à livrer. Dans le secteur locatif, la difficulté d'aménager des logements PMR dans le patrimoine historique du Fonds est compensée par la production de nouveaux logements PMR. L'objectif est de tendre vers 4% de logements adaptables ou adaptés PMR (66 logements) dans l'ensemble du patrimoine au terme du contrat de gestion.

- Développer une offre attractive pour les jeunes ménages et ménages à revenus faibles, modestes ou moyens, qui puisse contribuer à endiguer l'exode urbain, entre autres en permettant la production d'une offre variée de logements décentes, durables et abordables, notamment cédés sous un droit réel démembré (dans le cadre de nouveaux projets entamés au cours du présent contrat de gestion) ;
- Renforcer la notoriété et l'accessibilité des services offerts par le Fonds en développant les canaux de communication du Fonds auprès du public ;
- Renforcer la communication avec les clients du Fonds (site web, extranet,...) ;
- Participer dans toutes ses activités à la stratégie RENOLUTION dans le cadre de la stratégie climatique régionale ;
- Dans le cadre de la stratégie RENOLUTION, collaborer avec Homegrade pour développer la sensibilisation et l'information des primo-acquéreurs quant aux obligations futures d'amélioration de la performance énergétique.

Les organes de gestion du Fonds veillent à assurer la gestion des activités de manière efficiente et recherchent constamment à en améliorer l'efficacité et la qualité au profit des publics cibles.

La Région s'engage notamment à :

- Garantir au Fonds, dans la limite des budgets disponibles, les moyens financiers, humains et logistiques lui permettant d'assumer les missions qui lui sont ou seront confiées, en ce compris des missions déficitaires telles que la gestion du fonds BRU-GAL ;
- Analyser l'opportunité d'adapter et de rendre proportionnées les exigences imposées au Fonds et découlant de l'OOBCC <sup>1</sup> de sorte à respecter sa nature statutaire, les compétences de son Conseil d'administration et son autonomie, notamment en analysant l'opportunité de créer une troisième catégorie d'organismes autonomes non créés par la Région et dont elle n'est pas actionnaire ;

1. Ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

- Donner accès à des réserves foncières publiques, dont la Région gardera la maîtrise, pour que le Fonds puisse y développer des opérations immobilières de logements abordables qu'il cède ensuite sous un droit réel démembreé ;
- Dans le cadre de la stratégie RENOLUTION, accorder au Fonds les moyens nécessaires pour lui permettre de participer pleinement à la stratégie climatique régionale via notamment la rénovation durable dans son patrimoine ;
- Dans le respect des dispositions légales pertinentes, faciliter l'accès du Fonds aux données nécessaires à la bonne gestion de ses activités (accès aux bases de données authentiques, registre national, données fiscales, sociales et patrimoniales, PEB des logements, etc.).



## 2. OPÉRATIONS

### 2.1. CRÉDITS

#### 2.1.1. Crédit hypothécaire acquisition

Le Fonds a pour objectif de renforcer l'accessibilité au crédit pour les ménages à revenus faibles, modestes et moyens et d'améliorer l'expérience des (candidats) emprunteurs.

Dans cet objectif, il s'engage aux actions suivantes :

- Répondre efficacement aux demandes d'informations et aux demandes de crédit en renouvelant fondamentalement le site web, en lançant des campagnes régulières de communication et de notoriété, en diversifiant les canaux d'information (prise de rendez-vous en ligne, mise en place d'un espace client), et par l'amélioration continue de l'outil informatique ;
- Statuer sur la décision d'octroyer ou non le crédit et communiquer cette dernière au candidat dans le délai d'une clause suspensive de 6 semaines, sauf en cas de problèmes spécifiques liés aux informations urbanistiques, de non-communication des documents nécessaires ou d'introduction tardive de la demande de crédit ;
- Monitorer les délais de traitement des demandes d'informations et des demandes de crédit ;
- Soumettre au Gouvernement une proposition de réglementation et une demande de dotation afin d'instaurer une prime à l'acquisition mensuelle et dégressive, permettant d'alléger la mensualité durant les 5 premières années du crédit. Cette prime sera destinée à un public ciblé. Pour les ménages, en particulier ceux qui ne peuvent escompter une augmentation régulière de leurs revenus autre que l'indexation, cette solution renforce leur capacité d'emprunt. Après accord du Gouvernement sur les modalités et le budget de la prime précitée, le Fonds s'engage à opérationnaliser le dispositif ;
- Pratiquer le droit d'initiative pour proposer au Gouvernement des améliorations éventuelles des conditions réglementaires du crédit ;

- Mettre en œuvre une politique de communication multicanaux permettant de mieux faire connaître ses services auprès des publics cibles et offrir une « expérience client » attractive aux (candidats) emprunteurs.

#### CONDITIONS DE RÉUSSITE

- L'écart entre l'évolution des prix du marché et celle des revenus des ménages se stabilise ou diminue. Dans le cas contraire, le Fonds stabilise sa part par rapport à l'ensemble des crédits hypothécaires ayant bénéficiés des abattements fiscaux accordés par la Région (en moyenne 11 % sur la période 2017-2020) ;
- La réglementation et le budget relatifs à la prime à l'acquisition sont approuvés par le Gouvernement et la prime à l'acquisition est opérationnalisée par le Fonds ;
- Le Fonds continue à se financer sur les marchés financiers avec une offre suffisante et des marges d'intérêt<sup>2</sup> qui sont comparables au niveau des dernières années.

#### FINANCEMENT

- La Région s'engage, dans la limite des budgets disponibles, à doter le Fonds de moyens financiers lui permettant de réaliser au minimum son programme annuel de crédits hypothécaires et de crédits ECORENO qui y sont liés (voir point 2.1.3 « Financement ») ;
- Elle s'engage à maintenir durant la durée de ce contrat les modalités de financement déterminées dans l'arrêté du 2 mai 1996, modifié par l'arrêté du 8 septembre 2011 ;
- Pour ses opérations de crédits hypothécaires à taux réduit, y compris le crédit unique ECORENO destiné à financer des travaux de rénovation et/ou d'amélioration de la performance énergétique, qu'il soit sous format hypothécaire ou de crédit à la consommation (voir 2.1.3), il s'agit d'une dotation d'investissement ainsi que d'une garantie de bonne fin à l'égard des souscripteurs des emprunts émis par le Fonds, dont les modalités figurent à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996 précité. Les modalités de la dotation d'investissement sont précisées dans l'annexe 5.3.2.

2. La marge pour les emprunts est égale à la différence entre le taux nominal demandé par le prêteur et les taux de référence 'sans risque' tel que les taux d'OLO belges ou les taux de référence des marchés interbancaires (IRS). Cette marge dépend e.a. du risque pris sur l'emprunteur (le Fonds) et sur le Garant (la Région).

- Selon les principes du point 3.2.3, dont les modalités sont détaillées dans l'annexe 5.3.1, les coûts de production seront pris en compte par contrat de crédit pour l'année de calcul de la dotation et les coûts de gestion par contrat de crédit et par année pour la période de calcul ;
- Moyennant un accord du Gouvernement sur la proposition de réglementation soumise par le Fonds, la Région accordera au Fonds les moyens nécessaires pour financer une prime dégressive à l'acquisition pour un public ciblé.
- Le Fonds continuera à favoriser des sources de financement stables, tout en veillant à les diversifier et à assouplir les modalités d'accès au marché en général, afin de diminuer le coût de financement global. La Région veillera entre autres à faciliter les procédures relatives à l'obtention de la garantie à ses emprunts.

### *2.1.2. Crédits d'investissements aux personnes morales (asbl) accompagnant des publics fragiles*

Afin d'aider certains publics particulièrement fragiles, le Fonds pourra proposer des crédits aux personnes morales qui assurent un accompagnement spécifique, pour financer l'acquisition ou la rénovation d'un logement décent et pérenne et les équipements accessoires. Etant donné que ces associations peuvent rencontrer des difficultés à financer leurs investissements, un crédit à taux réduit peut être accordé à ces personnes morales sous la forme hypothécaire ou autre, dans le but de développer du logement et les équipements accessoires pour ces publics spécifiques et fragiles.

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Entrée en vigueur de la nouvelle réglementation des crédits ;
- Mise en place de partenariats avec les asbl concernées et accompagnement à géométrie variable : financement seul, éventuellement complété par une maîtrise d'ouvrage déléguée ou une maîtrise d'ouvrage conjointe, suivie d'une cession (voir 2.4 Production et vente de logements).

### FINANCEMENT

La Région s'engage, dans la limite des budgets disponibles, à doter le Fonds de moyens financiers lui permettant de mettre en œuvre le dispositif des crédits d'investissement. Il s'agit d'une dotation d'investissement ainsi que d'une garantie de bonne fin à l'égard des souscripteurs des emprunts émis par le Fonds, dont les modalités figurent à l'arrêté

du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996. Les modalités de la dotation d'investissement sont précisées dans l'annexe 5.3.2.

Pour les crédits accompagnés d'une maîtrise d'ouvrage déléguée ou d'une maîtrise d'ouvrage conjointe, le Fonds pourra couvrir ses frais de gestion en les facturant à la personne morale.

### *2.1.3. Crédit unique pour les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique : « ECORENO »*

Dans le cadre de la stratégie RENOLUTION, le Fonds a pour objectif de renforcer l'accessibilité au crédit pour les ménages à revenus faibles, modestes et moyens qui entreprennent des travaux de rénovation de leur logement.

Dans cet objectif, il s'engage, outre les actions générales évoquées au point 2.1.1 aux actions supplémentaires suivantes :

- Mettre en œuvre un crédit unique, hypothécaire ou à la consommation, destiné à financer des travaux de rénovation du logement, dénommé « ECORENO ». Ce dispositif est ouvert aux propriétaires occupants, aux locataires et aux bailleurs et permet de financer les travaux de rénovation, de performance énergétique et d'adaptation des logements au handicap ou à la perte d'autonomie. L'accessibilité au crédit ECORENO par les personnes physiques est soumise à des plafonds de revenus ;
- Communiquer largement auprès du public lors de la mise en œuvre de ce nouveau crédit ;
- Collaborer avec Homegrade et le Réseau Habitat afin de garantir l'accompagnement optimal des candidats rénovateurs ;
- Pratiquer le droit d'initiative pour proposer au Gouvernement des améliorations éventuelles des conditions réglementaires du crédit. Monitorer les profils socio-économiques des emprunteurs afin d'identifier les publics qui activent ce dispositif ;

## CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Le partenariat avec Urban.brussels, Bruxelles Environnement et Homegrade aboutit à un processus fluide et orienté client pour l'octroi des primes et des crédits ;
- Entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement définissant les conditions du crédit.

## FINANCEMENT

La Région s'engage, dans la limite des budgets disponibles, à doter le Fonds de moyens financiers lui permettant de mettre en œuvre le dispositif des crédits ECORENO. Il s'agit d'une dotation d'investissement ainsi que d'une garantie de bonne fin à l'égard des souscripteurs des emprunts émis par le Fonds, dont les modalités figurent à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996.

Les dotations régionales octroyées pour la mise en œuvre du crédit ECORENO seront réparties de la façon suivante :

- Bruxelles Logement prendra à sa charge la dotation d'investissement calculée pour l'ensemble des crédits en format hypothécaire, en ce compris la dotation relative à la partie des crédits hypothécaires ECORENO destinée à financer des travaux économiseurs d'énergie (voir 2.1.1) ;
- Bruxelles Environnement prendra à sa charge les dotations d'investissement et de fonctionnement relatives à l'entièreté des crédits à la consommation ECORENO, en ce compris la partie de ces crédits servant à financer des travaux de rénovation autres qu'économiseurs d'énergie. Les modalités de fonctionnement de la collaboration avec Bruxelles Environnement seront fixées dans une convention séparée ;
- Une clause de rendez-vous est prévue pour évaluer la répartition des coûts après 3 années de fonctionnement, soit au premier semestre de 2025, sur base des résultats 2024 afin de réévaluer cette répartition. L'objectif étant à terme de scinder le financement des travaux énergétiques / non énergétiques.

Les modalités de la dotation d'investissement sont précisées dans l'annexe 5.3.2.

### 2.1.4. Crédit d'investissement aux associations de copropriétaires

Dans le cadre de la stratégie RENOLUTION, l'un des enjeux principaux est le financement de travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique dans les copropriétés. Celles-ci représentent en effet une part importante du bâti bruxellois. Le Fonds a pour objectif de développer un crédit d'investissement ou un crédit ECORENO élargi, destiné aux associations de copropriétaires (ACP). Actuellement, le Fonds ne propose pas de crédit d'investissement aux personnes morales et est chargé de développer un produit innovant accessible aux ACP.

Dans cet objectif, il s'engage, aux actions suivantes :

- Réaliser en 2022 une analyse de risque et des modalités pour la mise en place de ce crédit d'investissement ;
- Modaliser les conditions d'octroi et d'accompagnement et les soumettre à la Région ;
- Modaliser une fourchette de taux et proposer à la Région un budget de dotation d'investissement et de dotation de fonctionnement suivant le type d'accompagnement de l'association des copropriétaires ;
- Sous réserve d'accord de la Région et de son financement, lancer un ou plusieurs projets dans la durée du contrat ;
- Collaborer avec le facilitateur de Bruxelles Environnement ou Homegrade afin de garantir l'accompagnement optimal des candidats rénovateurs.

## CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Trouver des copropriétés qui réunissent les conditions d'éligibilité et qui aboutissent dans leur processus de décision ;
- Entrée en vigueur de la nouvelle réglementation des crédits.

## FINANCEMENT

### Développement du nouveau crédit d'investissement aux ACP

La Région s'engage à accorder au Fonds, dans la limite des budgets disponibles, les moyens nécessaires sous la forme d'une dotation de fonctionnement destinée à couvrir les coûts de développement de ce nouveau crédit, établie suivant le principe du point 3.2.3, dont les modalités sont détaillées dans l'annexe 5.3.1.

### Crédits aux ACP après le développement

La Région s'engage, sous réserve de la mise en œuvre du produit proposé et dans la limite des budgets disponibles, à doter le Fonds de moyens financiers lui permettant de mettre en œuvre le dispositif des crédits aux ACP. Il s'agit d'une dotation d'investissement ainsi que d'une garantie de bonne fin à l'égard des souscripteurs des emprunts émis par le Fonds, dont les modalités figurent à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996. Les modalités de la dotation d'investissement sont précisées dans l'annexe 5.3.2.

La Région s'engage à accorder au Fonds, dans la limite des budgets disponibles, les moyens nécessaires sous la forme d'une dotation de fonctionnement destinée à couvrir les coûts de gestion du Fonds, établie suivant le principe du point 3.2.3, dont les modalités sont détaillées dans l'annexe 5.3.1. Si cette dotation de fonctionnement ne peut être accordée au Fonds, celui-ci peut facturer ses coûts de gestion aux ACP.

## 2.2. LOCATION

### GESTION LOCATIVE

Le Fonds gère un parc locatif de 1.500 logements et quelque 150 logements sont encore en cours de développement, notamment en exécution du Plan Régional Logement. Ces logements seront progressivement mis en service durant le présent contrat. Les principes de gestion du secteur locatif sont similaires pour les logements issus du Plan Régional Logement et ceux de programmes antérieurs. Toute demande d'extension supplémentaire du patrimoine locatif devra faire l'objet d'un mode de financement tel qu'il ne dégrade pas la rentabilité du secteur.

Le Fonds s'engage aux actions suivantes :

- Prendre en gestion le solde des nouveaux logements du Plan Régional Logement et autres dans le patrimoine ;
- Maintenir un taux moyen d'occupation de minimum 95 %, année après année ;
- Maintenir et le cas échéant adapter les processus visant à limiter la période d'improductivité des logements à 3 mois pour les simples remises en état locatif et à 18 mois pour les rénovations lourdes (hors délai d'obtention le cas échéant du permis d'urbanisme) ;
- Réaliser tous les 3 ans une analyse de la rentabilité du secteur locatif (2022 et 2025) ;
- Actualiser la valeur du patrimoine locatif ;
- Assurer l'accompagnement social des locataires (c'est-à-dire la tenue du registre des candidats locataires, la guidance, le service social et les référents locataires).

Sous réserve de pouvoir dégager de nouveaux moyens et conclure les partenariats nécessaires, le Fonds peut aussi :

- Poursuivre des projets visant à amener les locataires vers l'acquisition ;
- Mener des initiatives visant à renforcer la cohésion sociale entre les locataires et le bien-être de ces derniers en alliant amélioration de l'environnement (communs) avec des programmes de réinsertion par le travail en collaboration avec des asbl ;
- Accompagner l'habitat d'un logement à haute performance énergétique en collaborant avec Bruxelles Environnement et des associations dédiées pour sensibiliser les locataires aux économies d'énergie (voir Objectifs transversaux – climatiques, au point 3.9).

### GESTION DU PATRIMOINE

Dans le cadre de l'amélioration continue de la qualité de rénovation et de performance énergétique de son patrimoine, le Fonds s'engage à :

- Mettre en œuvre des procédures visant à exécuter les projets de rénovation dans des délais optimisés (compte tenu des délais d'obtention de permis d'urbanisme) ;
- Mettre en place de nouveaux programmes d'investissements d'amélioration du parc de logement qui intègrent des interventions liées aux économies d'énergie et, tenant compte du type d'immeuble, la production d'énergie verte sur le long terme, afin d'atteindre en moyenne un certificat PEB « D » à l'échéance du contrat de gestion et en moyenne un niveau moyen PEB « C+ », soit une consommation moyenne de 100 KWh/m<sup>2</sup>/an à l'horizon 2040 (conformément à la stratégie RENOLUTION) ;
- Approfondir une approche préventive de l'entretien du patrimoine, si possible en effectuant les travaux en site occupé, en concertation et dans le respect du confort des locataires ;
- Pour les logements les plus anciens à rénover, effectuer les travaux prioritaires à la remise en état de sécurité et de salubrité, en intégrant les travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.
- Maintenir durant la durée de ce contrat les modalités de financement de dotations de fonctionnement décrites ci-avant, ainsi que celle destinée à compenser l'augmentation des centimes additionnels de l'agglomération au précompte immobilier selon le Règlement de la Région du 18 décembre 2015 ;
- Financer par une dotation de fonctionnement les nouvelles initiatives décrites ci-avant, en vue d'améliorer la cohésion sociale entre les locataires, d'accompagner certains vers la propriété de leur logement et de les sensibiliser à la réduction des émissions du bâti ;
- Mettre tout en œuvre pour que le Fonds puisse bénéficier des primes RENOLUTION (y compris les anciennes primes « à la rénovation ») pour son patrimoine et/ou lui accorder un subside à la rénovation en vue de l'amélioration de l'habitat.

### 2.3. AIDE À LA CONSTITUTION DE GARANTIE LOCATIVE

Depuis 2018, le Fonds a complété le dispositif d'aide à la constitution de garantie locative mis en place par l'ordonnance du 16 juillet 1998 et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 décembre 1998, par l'instauration d'un fonds mutueliste BRU-GAL permettant aux ménages ne pouvant obtenir le crédit de s'affilier et de recevoir ainsi une avance constituée par le Fonds, destinée à financer leur garantie locative. Le dispositif de crédits a été financé par des avances récupérables versées par la Région de 1998 à 2000. Le fonds BRU-GAL a également été financé par ces avances mais nécessite de nouveaux financements, de par le volume des transactions et sa nature nettement plus déficitaire que le crédit garantie locative.

Le Fonds s'engage aux actions suivantes :

- Accorder des crédits pour constituer la garantie locative à revenus faibles, modestes et moyens, dans le délai réglementaire de 15 jours, à dater du moment où le dossier de demande est complet ;
- Accompagner les ménages qui le souhaitent pour ouvrir un compte garantie locative auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- Soumettre au Gouvernement un projet de réglementation visant à assouplir les conditions d'octroi et à élargir les barèmes éligibles pour accéder à l'aide à la constitution de garantie locative ;

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Obtenir les autorisations budgétaires de dépenses pour améliorer la rénovation énergétique du patrimoine.

### FINANCEMENT

Dans la limite des budgets disponibles, la Région s'engage à :

- Doter le Fonds de moyens financiers lui permettant de financer les missions qui n'incombent pas à un bailleur privé, à savoir la tenue d'un registre (par inscription au registre) et l'accompagnement social des locataires (par logement loué), sous la forme d'une dotation de fonctionnement établie suivant le principe du point 3.2.3, dont les modalités sont détaillées dans l'annexe 5.3.1, soit la méthode des coûts standards par logement loué. Ce dispositif est étendu à l'« AL+ » ;
- Accorder une dotation au Fonds visant à intervenir dans le coût de la RENOLUTION, tenant compte du résultat de l'analyse de rentabilité du secteur locatif et du coût supplémentaire de la RENOLUTION sur le patrimoine locatif ;

- Permettre l'affiliation au fonds BRU-GAL aux ménages ne pouvant obtenir le crédit.

### CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Renforcer la collaboration avec les CPAS pour éviter l'exclusion des ménages en défaut de paiement de contribution ou de restitution de la garantie au Fonds au terme du bail ;
- Approbation du nouvel arrêté organisant l'aide à la constitution de la garantie locative par le Gouvernement.

### FINANCEMENT

La Région s'engage aux actions suivantes :

- Doter le Fonds de moyens visant à alimenter le fonds B3 des garanties locatives par un système d'avances récupérables, ou similaire afin d'assurer la continuité du dispositif d'aide tout en couvrant les pertes dues au non remboursement des garanties locatives par les usagers ;
- Accorder une dotation de fonctionnement suivant le principe du point 3.2.3, dont les modalités sont détaillées dans l'annexe 5.3, soit la méthode des coûts standards par transaction de crédit ou d'affiliation.

## 2.4. PRODUCTION ET VENTE DE LOGEMENTS

À la demande de la Région, le Fonds a participé au Plan Régional Logement (convention de 2011) à raison de 500 logements locatifs et à l'Alliance Habitat (2015) à raison de 1.000 logements acquisitifs. Un programme de Construction-Rénovation-Vente (2012) accompagne celui du Plan Régional Logement pour y réaliser de l'ordre de 350 logements acquisitifs, si possible sur des sites « mixtes » locatif-acquisitif.

La production de logements acquisitifs permet la vente de logements abordables et de qualité à un public éligible pour un crédit du Fonds.

Pour le programme de l'Alliance Habitat, le Fonds a perçu une dotation équivalant à 50,484 MEUR, ce qui représente 19,5 % du budget total d'investissement.

Au cours du présent contrat de gestion, les programmes d'investissement précités seront poursuivis selon le calendrier indicatif en annexe 5.4. Le Fonds a notamment investi, pour diversifier ses risques et diminuer les délais de production, dans l'acquisition directe de logements sur le marché privé.

Le Fonds s'engage aux actions suivantes :

- Achever les programmes et missions déléguées en cours suivant le planning indicatif en annexe 5.4 ;
- Initier de nouveaux programmes de développement de logements acquisitifs (de l'ordre de 80 logements par an), de construction, rénovation, réaffectation, acquisition directe et autres méthodes éventuelles ;
- Dans le cas où de nouveaux projets sont initiés sur des fonciers publics mis à disposition du Fonds, céder les logements sous un droit réel démembrement, de sorte à pérenniser le contrôle public sur ces fonciers ;
- Maintenir la qualité architecturale et spatiale en poursuivant l'objectif d'exemplarité de la Région bruxelloise tout en maîtrisant le coût de revient des logements produits afin qu'ils demeurent abordables pour les acquéreurs et les locataires du Fonds ;
- Eu égard aux besoins du public du Fonds et à ses capacités financières, procéder à une évaluation du ratio d'emplacements de parking avec la collaboration de Urban.brussels, Bruxelles Environnement et Bruxelles Mobilité ;
- Etudier la faisabilité, en partenariat avec parking.brussels, de reconvertir des places de parking automobile et/ou des locaux sous-utilisés, facilement accessibles à partir de l'entrée, en parking vélo accessible à la location pour les habitants et les riverains ;
- Utiliser la dotation Alliance Habitat pour renforcer l'accessibilité du logement pour les ménages à revenus faibles ou modestes dans le programme de l'Alliance Habitat.

## CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Introduire auprès de l'ICN un dossier visant à obtenir la déconsolidation partielle des activités locatives & immobilières du Fonds ;
- Dans l'hypothèse où la déconsolidation partielle ou totale du Fonds n'est pas obtenue, piloter les prévisions de dépenses (par des programmes plus limités mais récurrents) pour limiter l'impact budgétaire sur le solde SEC de la Région ;
- Permettre au Fonds d'accéder à des fonciers publics pour renforcer l'accessibilité du logement aux ménages.

## FINANCEMENT

- L'arrêté du GRBC du 4 décembre 2014 a prévu une dotation d'investissement de 44,484 MEUR pour les dépenses en lien avec la réalisation de la mission déléguée dans le cadre de la mise en œuvre de l'Alliance Habitat par le Fonds. Celle-ci a été portée, par des engagements successifs de 2 MEUR supplémentaires en 2018, 2019 et 2020, à 50,484 MEUR.

Cette dotation permet à la base de couvrir les intérêts pour le financement pendant la construction, ainsi que le différentiel d'intérêt pour le financement des crédits en faveur des candidats acquéreurs de ces 1.000 logements.

Par ailleurs, et vu l'objectif initial de cibler les ménages qui sont en grande partie dans les conditions du logement social, il apparaît qu'une aide complémentaire soit indispensable pour permettre l'acquisition des logements du programme par ceux-ci.

Sur base d'une analyse approfondie de la capacité contributive des ménages suivant leurs revenus et leurs besoins en logement, les principes suivants ont été établis :

- La répartition de la subvention est basée sur une aide aux ménages, en vue de leur rendre financièrement accessible un logement neuf, et non de manière linéaire, à « la brique », quel que soit le ménage ;
- L'aide ne consiste pas en une « prime » ou une « subvention » mais en une « partie du prix différée ». Cette partie du prix n'est pas payée lors de l'acquisition du logement mais elle revient au Fonds, indexée, au plus tard lors de l'aliénation du bien ou d'une succession ;

- Cette aide est mutualisée et recyclée pour rendre accessible un logement plus adapté ou pour un autre ménage, tenant compte des revenus et des besoins en logement.

Une partie de la dotation sera ainsi affectée à ce mécanisme de soutien complémentaire sous la forme d'une partie de prix différée. Ceci permet de renforcer l'accessibilité au logement pour les ménages à revenus faibles ou modestes. L'objectif est d'expérimenter une forme de « recyclage » de dotation, celle-ci devant revenir au Fonds, indexée, à moyen ou long terme, afin d'être réinvestie dans d'autres projets de logements destinés à un public similaire.

- La Région s'engage à accorder au Fonds une dotation de fonctionnement pour le programme Alliance Habitat, suivant le principe du point 3.2.3, dont les modalités sont détaillées dans l'annexe 5.3, soit la méthode des coûts standards par prestation.

## VENTE DE LOGEMENTS – MESURES RESTRICTIVES À L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT PRODUIT PAR LE FONDS

En vue de veiller à :

- la bonne utilisation des fonds publics ;
- l'attractivité des logements produits par le Fonds ;
- l'équilibre entre l'avantage offert et la contrepartie demandée ;

Les mesures restrictives à l'achat d'un logement produit par le Fonds sont les suivantes :

- L'acquéreur s'engage à établir sa résidence principale dans le bien produit par le Fonds endéans les 2 ans à compter de la date d'enregistrement de l'acte authentique. Dans le cas de l'acquisition d'un logement en construction ou sur plan, ce délai commence à courir à dater de la remise des clefs à l'acquéreur ;
- L'acquéreur ne peut détenir de droit réel autre que la nue-propriété d'un logement au moment de l'acquisition de l'habitation cédée par le Fonds, et ensuite durant les 20 premières années suivant la passation de l'acte (à l'exception d'une succession) ;

- L'acquéreur doit répondre aux conditions de revenus applicables au secteur des crédits hypothécaires ;
- L'habitation est destinée principalement à l'usage de l'habitation ;
- Une indemnité dégressive est due lorsque l'acquéreur cède son droit dans les dix premières années de l'acquisition ;
- La cession ultérieure du bien ne peut se faire qu'au profit d'acquéreurs dont les revenus répondent au barème d'accessibilité des crédits hypothécaires, et ce de manière perpétuelle ;
- Un droit de réméré peut être appliqué durant les 5 premières années dans le cas où l'acquéreur ne respecte pas les prescriptions, clauses ou conditions présentes dans la convention ;
- Le Fonds exerce de manière perpétuelle un droit de préemption sur les biens qu'il vend.



### 3. OBJECTIFS TRANSVERSAUX

#### 3.1. GOUVERNANCE – AUTONOMIE

##### 3.1.1. Principes généraux et valeurs qui sous-tendent le contrat de gestion

Le Fonds s'engage à mettre en œuvre ses missions dans l'intérêt des publics cibles et en vue de contribuer à ce que le plus grand nombre parmi ceux-ci disposent d'un logement décent.

Il met en œuvre ses missions en respectant les principes fondamentaux suivants :

- Égalité de traitement des usagers. Le Fonds met en œuvre ses missions en respectant les principes fondamentaux d'équité, de neutralité et de respect ;
- Transparence : il veille à l'accessibilité et à la lisibilité des informations permettant de bénéficier de ses services pour l'ensemble des usagers. Il répond à toute question émanant de la Région concernant la gestion et l'exécution de ses missions notamment au travers des différents rapports prévus dans le présent contrat ;
- Le Fonds s'engage à communiquer toutes les informations dont l'obtention serait sollicitée dans le cadre des questions posées par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Éthique et déontologie : le Fonds applique et développe au quotidien ses principes de bonne gouvernance dans l'exécution du contrat de gestion.

##### 3.1.2. Déconsolidation du Fonds

Le 30 mars 2015, l'Institut des comptes nationaux (ICN) a décidé de classer le Fonds dans le secteur des administrations publiques du SEC 2010, outil statistique établi par le règlement relatif au système européen des comptes nationaux et régionaux dans l'Union européenne.

Le Fonds a introduit une requête en vue d'obtenir l'annulation de cette décision devant le Conseil d'Etat. Suite à cette procédure, le Conseil d'administration de l'ICN, en sa séance du 20 décembre 2019, décide de retirer la décision de 2015 de classer le Fonds dans le secteur des administrations publiques S1312.

Le 4 mars 2020, à l'aube de la prise d'une nouvelle décision de classification du Fonds, celui-ci a rencontré l'ICN pour lui faire part de sa position, dans le but de permettre à ce dernier de prendre une décision la plus circonstanciée possible, compte tenu notamment de l'interprétation des textes européens donnée par la Cour de Justice de l'UE.

Dans un courrier du 16 avril 2020, l'ICN a remis un avis sur la classification sectorielle du Fonds, lequel le classe à nouveau dans le secteur des administrations publiques S1312. Le Fonds a réintroduit une requête en vue d'obtenir l'annulation de cette nouvelle décision devant le Conseil d'Etat. Le Fonds poursuivra cette action qui prendra probablement encore plusieurs années.

En parallèle, le Fonds s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour introduire un dossier auprès de l'ICN, dans l'objectif d'obtenir une déconsolidation partielle ou totale, en particulier de ses activités de location et de production immobilière, ainsi que la partie des activités de support qui sont à attribuer à ces missions.

##### 3.1.3. Autonomie du Fonds

Depuis sa classification dans le secteur des administrations publiques, le Fonds est soumis aux obligations de l'OOBCC et est considéré comme un organisme autonome de seconde catégorie. Par contre, il n'a pas été créé par la Région et n'est pas un OIP au sens de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Le Fonds ne conteste pas la pertinence de certaines de ces obligations, mais demande que la Région adapte et rende plus proportionnées les exigences qui découlent de l'OOBCC de sorte à respecter sa nature statutaire, les compétences de son Conseil d'administration et son autonomie, notamment en analysant l'opportunité de créer une troisième catégorie d'organismes autonomes. Un dialogue est mené entre la Région et le Fonds afin d'analyser la mise en œuvre des obligations découlant de l'OOBCC avec une volonté commune de simplification administrative, de transparence et d'efficacité.

#### 3.2. GESTION BUDGÉTAIRE ET FINANCIÈRE

Le Fonds est une coopérative de droit privé, soumise aux différentes obligations du Code des sociétés, dont la réglementation comptable belge (Belgian GAAP).

### 3.2.1. Equilibre économique

L'équilibre économique du Fonds est fondé sur le lien entre revenus et coûts et le bilan des droits et obligations.

Sur le long terme, le Fonds doit retrouver un équilibre entre tous les flux de trésorerie (recettes et dépenses), tenant compte des incertitudes qui pèsent sur les prévisions portant sur des horizons économiques lointains, en vue d'estimer les conséquences de toute activité nouvelle ou en augmentation de volume. Ces flux de trésorerie sont actualisés sur la base d'un coût moyen pondéré du capital (CMPC) pour financer les projets. Le coût moyen des fonds propres du Fonds (hors subsides en capital) est équivalent à l'inflation, soit un coût réel hors inflation égal à zéro.

### 3.2.2. Principes directeurs de la gestion budgétaire

Au sens du SEC 2010, le Fonds est en outre classé dans le secteur des administrations publiques (S1312) par l'ICN depuis mars 2015 et relève, tant que vaudra sa classification dans ce secteur, de l'OBBCC en tant qu'organisme autonome de 2<sup>e</sup> catégorie. Dans ce cadre, sa gestion est soumise aux impératifs régionaux d'équilibre suivant les normes budgétaires SEC.

Le Fonds élaborera chaque année des prévisions budgétaires des engagements, dépenses et recettes pour l'exercice suivant selon une structure budgétaire suivant la méthodologie SEC. La comparaison avec les montants effectifs sera présentée, après écoulément de l'exercice concerné.

Le budget du Fonds doit permettre d'analyser le résultat budgétaire par programme, c'est-à-dire la comparaison des recettes et des dépenses relatives au même programme. Les dépenses liées aux ressources humaines du Fonds, nécessaires pour effectuer ses programmes, sont regroupées au niveau des différentes missions.

Le Fonds veillera à assurer l'utilisation efficiente des moyens budgétaires mis à sa disposition par la Région, tenant notamment compte des règles SEC 2010 auxquelles il est soumis. Dans ce cadre, le Fonds veillera à :

- améliorer les outils de gestion budgétaire le cas échéant ;
- améliorer la qualité et la précision des prévisions budgétaires pluriannuelles, notamment grâce au contrôle étroit des engagements et des liquidations en lien avec l'état d'avancement des différentes missions qui lui sont confiées ;

- réaliser un monitoring budgétaire mensuel en vue notamment de permettre à la Région de tendre vers un taux maximal d'exécution du budget ;
- justifier les subventions perçues dans le cadre de l'exécution du présent contrat (tant ex ante qu'ex post), démontrant la nécessité et la réalité des besoins ainsi que des moyens octroyés pour y satisfaire.

De par la nature de ses activités, les dépenses du Fonds peuvent augmenter d'une année à l'autre. C'est par exemple le cas dans le cadre de l'activité locative, laquelle est vouée à continuer à se développer dans les prochaines années avec une augmentation d'environ 10 % du parc locatif. L'augmentation des dépenses opérationnelles inhérentes à la croissance d'une activité économique du Fonds va généralement de pair avec une croissance des recettes. Dans certains cas, cette évolution permettra même d'atteindre à moyen terme des économies d'échelle et d'améliorer ainsi l'équilibre budgétaire du Fonds.

Le Fonds présentera son budget par programme en faisant le lien entre recettes et dépenses pour démontrer ces équilibres et documentera les augmentations de crédits de liquidation compensées par des recettes propres. La Région tiendra compte de cette spécificité lors de la phase d'élaboration du budget.

Conformément aux principes de gestion active de sa dette, les crédits d'engagement et de liquidation concernant des dépenses pour intérêts, garanties et amortissements liés à la dette du Fonds ne seront pas soumis à des restrictions budgétaires au niveau de leur évolution annuelle.

### 3.2.3. Gestion des prestations et des dépenses

Les coûts de fonctionnement liés à l'exécution des missions de service public confiées par le Gouvernement au Fonds seront couverts par des dotations spécifiques à chacune de ces missions en provenance du budget régional. Le montant de ces dotations sera calculé sur base des coûts standards par transaction ou par prestation tels que détaillés dans l'annexe 5.3.1.

Les coûts de financement et d'investissement liés à l'exécution des missions de service public confiées par le Gouvernement au Fonds seront également couverts par des dotations d'investissement spécifiques à chacune de ces missions en provenance du budget régional. Les modalités de ces dotations sont détaillées dans l'annexe 5.3.2.

Par ailleurs, des dotations pourront également être allouées au Fonds en vue de lui permettre d'accomplir d'autres missions qui lui seraient déléguées par la Région (projets spécifiques de construction ou de gestion), pour couvrir les coûts de ces missions.

### 3.2.4. Gestion des risques et viabilité financière pérenne du Fonds

Afin de gérer les risques stratégiques, opérationnels, financiers, réglementaires et tout autre risque identifié par l'organisation, le Fonds dispose d'un inventaire de ces risques basé sur le cadre de référence international COSO pour la gestion des risques. Cet inventaire contient une évaluation de l'impact potentiel des risques, les mesures préventives et les éventuelles actions curatives en cas de concrétisation. Cet inventaire est géré et revu de façon périodique, au moins annuellement.

Le Fonds dispose également d'un outil d'ALM (Asset & Liability Management) développé sur mesure en fonction de ses besoins en matière de risque de liquidité, de taux et de solvabilité. Cet outil lui permet de gérer de manière prudente ses risques financiers grâce à l'analyse et la meilleure connaissance des évolutions possibles de la valeur de l'entreprise selon différents scénarios de départ auxquels sont appliqués l'évolution possible de différentes données affectant la valeur de l'entreprise (stress tests). Le Fonds a instauré un comité d'avis ALM qui comprend la direction générale, la Présidence du Conseil d'administration, les Commissaires du Gouvernement ainsi que des spécialistes externes dont l'Agence de la Dette de la Région de Bruxelles-Capitale. L'Inspection des Finances peut également être invitée à ce comité. Ce comité d'avis ALM se réunit au moins une fois par an.

### 3.2.5. Gestion de la trésorerie et de la dette

Tous les comptes financiers du Fonds sont ouverts auprès du Caissier régional, établissement de crédit désigné conformément à l'article 63 alinéa 2 de l'OOBCC.

Conformément à l'article 2 de la convention entre le Fonds et le CCFB (« Centre de Coordination financière pour la Région de Bruxelles-Capitale ») relative à la participation du Fonds au centre de coordination financière pour la Région de Bruxelles-Capitale, le Fonds peut ouvrir, détenir ou clôturer librement des comptes financiers auprès d'autres établissements financiers afin de satisfaire aux besoins de la gestion quotidienne du Fonds tant vis-à-vis de ses clients que vis-à-vis de ses fournisseurs et de garantir l'autonomie liée à ses activités.

Le Fonds communique de manière hebdomadaire au CCFB une prévision des recettes et dépenses prévues pour les 4 semaines à venir sur les Comptes Financiers ouverts auprès

du Caissier. Le Fonds est rémunéré par la Région sur base de la qualité de lissage des flux financiers et de la qualité des prévisions de trésorerie du Fonds, conformément à la convention bipartite entre le Fonds et le CCFB.

La Région se porte garante pour les montants apportés par le Fonds dans la centralisation financière dans le cas où le Caissier serait dans un état d'insolvabilité ou n'exécuterait pas les paiements pour un motif autre qu'un problème technique ponctuel.

Par dérogation à l'article 68 §3 de l'OOBCC, le Fonds est autorisé à effectuer des placements à un an ou plus en-dehors du CCFB.

Les placements peuvent porter sur des durées variables, selon les affectations de trésorerie envisagées et les opportunités du marché. Ils peuvent prendre différentes formes non spéculatives en euros (placements à terme, OLO,...).

Dans le cadre de l'attribution de sa garantie, la Région procède à un monitoring du risque encouru par l'intermédiaire de l'Agence de la Dette de la Région. Il s'agit d'une part du suivi régulier sous la forme de l'organisation de deux réunions annuelles permettant à l'Agence de la Dette d'évaluer et de mettre à jour le profil de risque du Fonds au travers, entre autres, de l'analyse des derniers états financiers disponibles, et d'autre part, d'un suivi ponctuel quand le Fonds souhaite faire appel à la garantie régionale pour un nouvel emprunt. Dans le cas d'une demande de nouvelle garantie, le Fonds transmet une mise à jour du business plan, le cas échéant, préalablement à l'attribution de la garantie et à la définition de son coût par la Région selon les recommandations de l'Agence de la Dette.

Le Fonds gère sa dette de manière active, c'est-à-dire qu'il analyse entre autres l'opportunité :

- d'emprunter le cas échéant en plusieurs fois ses besoins annuels afin de profiter des meilleures conditions de financement et de lisser le coût de la dette et les remboursements futurs,
- de rembourser certains emprunts à des dates de remboursement anticipées, de les refinancer ou d'y ajouter des contrats spécifiques pour diminuer les risques financiers et/ou en améliorer les coûts globaux.

### 3.2.6. Gestion des créances

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 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.

### 3.3. CONTRÔLE DE GESTION

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 octobre 2014 concernant les modalités du contrôle de gestion prévoit la mise en place du contrôle de gestion dans chaque organisme administratif autonome. Pour atteindre cet objectif, le Fonds veillera à :

- réaliser le plan opérationnel du contrôle de gestion prévu à l'article 9 de l'arrêté du 24 octobre 2014. Celui-ci comprendra au minimum les objectifs concrets pour l'année donnée, leur quantification et les indicateurs de mesure, les activités et projets à mener pour atteindre ces objectifs, les membres du personnel impliqués et le crédit budgétaire prévu ;
- mettre en place un reporting cohérent et efficient grâce à :
  - l'utilisation des modèles standardisés de tableaux de bord et de rapports développés par le Ministre du Budget ;
  - l'amélioration et/ou le développement d'outils permettant le pilotage du Fonds, le cas échéant ;
- mesurer la réalisation des objectifs stratégiques et opérationnels fixés dans la note d'orientation, la lettre d'orientation et le contrat de gestion ;
- réaliser un rapport annuel sur le contrôle de gestion.

3. Décrit à l'annexe 5.1.

### 3.4. CONFORMITÉ AUX RÈGLES EUROPÉENNES RELATIVES AUX AIDES D'ÉTAT

Les missions confiées au Fonds, telles que précisées dans les chapitres 2.1 (crédits), 2.2 (location), 2.3 (Garantie locative) et 2.4 (production et vente de logements), constituent des services d'intérêt économique général (SIEG). Ces missions contribuent à la réalisation de la politique de logement social de la Région de Bruxelles-Capitale au sens de la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (décision SIEG). Les autres missions déléguées au Fonds sont également des SIEG.

Même s'il en a la capacité, le Fonds n'exerce actuellement pas d'autres activités économiques. Il informe la Région de tout projet d'activité économique qui ne serait pas qualifiable de SIEG de manière à vérifier le maintien des conditions de la décision SIEG et à adapter le cas échéant le contrat de gestion.

La nature et la durée des obligations de service public, le mécanisme de compensation et les paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation destinée au financement des SIEG confiés au Fonds, ainsi que les modalités de récupération d'éventuelles surcompensations sont définis au cadre légal applicable<sup>3</sup>, et au contrat de gestion.

Le contrôle de conformité au cadre de la décision SIEG est effectué par les mécanismes mis en place au cadre légal et au contrat de gestion lorsqu'une nouvelle mission lui est confiée ou lorsqu'il est apporté des modifications à une mission existante, ainsi que lors de la détermination du montant des dotations compensant les coûts de ces missions. Le cas échéant, le contrat de gestion est adapté ou une convention spécifique est adoptée.

Les contrôles de surcompensation éventuelle sont effectués par les mécanismes mis en place au cadre légal et au contrat de gestion sur la base des rapports que le Fonds est tenu de communiquer à la Région selon les détails repris dans l'annexe 5.3.

### 3.5. CULTURE D'ENTREPRISE

Le Fonds poursuivra ses développements et efforts initiés depuis sa création en vue :

- D'entretenir et renforcer la culture d'entreprise orientée résultats ;

- De renforcer la transversalité des processus internes afin de proposer au client une aide adaptée à ses besoins en fonction de son parcours de vie et ses capacités ;
- D'assurer la simplification et la cohérence des processus internes et externes ;
- De mettre en place une CCT d'entreprise relative au télétravail et d'améliorer les situations hybrides.

### 3.6. COMMUNICATION – NOTORIÉTÉ

Le Fonds revoit sa stratégie de communication et s'engage à :

- Refondre le site web du Fonds pour mieux correspondre à l'expérience de l'utilisateur. Le design du site intègre la nouvelle charte graphique du Fonds, déployée en 2021 ainsi qu'un simulateur en ligne qui permet au public d'évaluer sa capacité d'emprunt.  
Le Fonds rend également l'ensemble du site plus accessible et obtient le label « AnySurfer », certifiant que l'ensemble du site est accessible pour tous, y compris pour les personnes porteuses d'un handicap (déficients visuels, sourds, malentendants).  
De nouvelles fonctionnalités sont prévues dans les phases suivantes : l'intégration d'une plateforme d'annonces immobilières et l'importation automatique des données des formulaires web vers les systèmes de gestion interne (via API) ;
- Développer un extranet pour les clients du Fonds ;
- Evaluer l'opportunité de réitérer la campagne de communication axée sur la notoriété menée en 2021 ;
- Lancer une campagne en 2022 pour faire connaître les nouveaux crédits ECORENO ;
- Mener des campagnes ciblées pour des projets spécifiques ;
- Assurer la visibilité du Fonds sur les réseaux sociaux et développer une stratégie digitale ;
- Implémenter une plateforme de mailing et marketing pour développer une approche client (pour la newsletter ventes et les autres courriers du Fonds) ;

- Créer une newsletter générale.

### 3.7. INNOVATION

Sur pied de l'article 112 du Code du Logement, le Fonds a comme mission d'utilité publique de promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans les domaines dans lesquels il est actif.

- Il mettra en œuvre des opérations de droits réels démembrés dans un ou plusieurs projets (projets à initier) ;
- Il analysera les modalités d'un financement des copropriétés pour leur permettre d'effectuer les travaux de rénovation et d'amélioration de la PEB. Suite à des rencontres avec le secteur et à l'identification de certains projets potentiels, il examinera, en collaboration avec Homegrade, l'opportunité d'un accompagnement technique de conception et de réalisation des travaux. Durant le contrat de gestion, il réalisera plusieurs projets ;
- Il initiera un projet pilote de rénovation et d'amélioration de la PEB dans son patrimoine, en y intégrant les dimensions de circularité de matériaux durables et de cycle de vie des matériaux. Il participera à l'appel à projets « Renolab » de Bruxelles Environnement ;

La gestion des copropriétés est un enjeu majeur de leur état économique, mais également de celui de leur rénovation et PEB. Le Fonds a instauré lors du contrat de gestion précédent une mission de syndic bénévole intérimaire pour mettre en place la copropriété dans les immeubles qu'il a construits et vendus. Ces missions ont une durée d'environ un an.

### 3.8. PARTENARIATS

Le Fonds s'engage à collaborer avec :

- Urban.brussels et Bruxelles Environnement dans le cadre du groupe de travail « Harmonisation des primes – préfinancement des primes » dans le but d'améliorer l'expérience du candidat rénovateur et emprunteur ;
- Bruxelles Environnement et Homegrade dans le cadre de la sensibilisation du public aux nouvelles obligations PEB, à l'utilisation rationnelle de l'énergie et à l'usage d'un logement à haute performance énergétique ;

- Les acteurs de l'urbanisme et de l'environnement sur le plan de la qualité architecturale et énergétique des logements tout en visant la réduction des délais d'obtention des permis d'urbanisme et d'environnement ;
- Le Conseil Consultatif du Logement auquel il participe activement ;
- La SAU, la SLRB, Citydev, Perspective et Urban.brussels dans le cadre de la mise en œuvre du développement patrimonial dans les 10 nouveaux quartiers, pour autant qu'il soit pressenti par le Gouvernement ;
- Des asbl dans le cadre de partenariats basés sur la complémentarité des compétences ;
- Initier ou poursuivre les collaborations dans les différentes activités du Fonds au bénéfice de publics fragiles tels que (non exhaustif) personnes malades, handicapées mentales ou moteur, victimes de traite des êtres humains, sans-abri ou victimes de violences conjugales et familiales.

### 3.9. OBJECTIFS CLIMATIQUES

Dans le cadre de la stratégie climatique initiée par la Région, le Fonds s'engage à :

- Affiner le calcul de la PEB moyenne du patrimoine du Fonds, estimée à un niveau D- début 2022, et mettre en place de nouveaux programmes d'investissements d'amélioration du parc de logements à raison de 50 logements rénovés par an afin d'atteindre en moyenne un certificat PEB « D » à l'échéance du contrat de gestion et en moyenne un niveau moyen PEB de max 100 kWh/m<sup>2</sup>/an à l'horizon 2040 conformément à la stratégie RENOLUTION (cfr 2.2 gestion du patrimoine) ;
- Initier en 2022 le cadastre des toitures du patrimoine sur lesquelles placer des panneaux photovoltaïques ;
- Mettre en place le crédit CORENO pour accélérer le taux de rénovation énergétique du bâti résidentiel bruxellois (cfr 2.1.3) ;
- Analyser les modalités du financement de travaux de rénovation des copropriétés ou autres personnes morales en 2022 et lancer un ou plusieurs projets pilotes en 2023 (cfr 2.1.4) ;

- Analyser en 2022 la faisabilité de différentes formules de financement innovantes, adaptées à la rénovation énergétique comme des prêts hypothécaires remboursables sur des durées correspondant au retour financier de la rénovation envisagée ou des prêts pour la rénovation énergétique remboursables lors de la mutation pour les propriétaires occupants sans accès à un prêt classique ;
- Mettre en place une action de sensibilisation de l'ensemble des publics du Fonds à l'utilisation rationnelle de l'énergie et aux futures obligations régionales imposées aux propriétaires visant à améliorer la performance énergétique de leur logement, en collaboration avec Homegrade et le Réseau Habitat ;
- Développer dans les cahiers des charges des clauses environnementales, des clauses relatives à la circularité et à la durabilité des matériaux et intégrer également des clauses sociales. Initier un projet pilote en 2022 dans le patrimoine locatif ;
- Pour chacune des actions, estimer les moyens nécessaires, sous forme d'une dotation de fonctionnement et/ou d'investissement et soumettre une proposition à la Région ;
- Poursuivre le projet de quartier durable « Trèfles » en collaboration avec Bruxelles Environnement, Urban, et la commune d'Anderlecht.

### FINANCEMENT

- Dans la limite des budgets disponibles, la Région dote le Fonds des moyens nécessaires pour financer ces actions sur base de ce que le Fonds aura estimé nécessaire comme intervention publique.

## 4. DISPOSITIONS FINALES

### 4.1. RAPPORTS

Le Fonds s'engage à remettre ses rapports et comptes annuels au Ministre, au plus tard cinq mois après la clôture de l'exercice. Seront notamment présentés :

#### 1°) les caractéristiques majeures du programme d'action, notamment :

- nombre et montant moyen de crédits liquidés ;
- taux de rendement moyen des crédits ;
- catégories de revenus des ménages emprunteurs, « faibles », « modestes » et « moyens » ;
- évolution du patrimoine du secteur locatif ;
- évolution de la demande ;
- revenus du ménage, taille des ménages et activités professionnelles ;
- la gestion des paiements des locataires et des emprunteurs ;
- budgets et livraisons des opérations immobilières.

#### 2°) l'affectation géographique des investissements réalisés, tant dans le domaine acquisitif que locatif.

#### 3°) l'état des missions confiées par la Région : nombre d'opérations, montants engagés et liquidés.

#### 4°) les comptes annuels et d'exécution budgétaire ainsi que les informations suivantes :

- le montant des créances sur débiteurs emprunteurs et locataires ;
- le montant des réductions de valeur ou moins-values actées sur créances ;
- les principales mesures de récupération des créances mises en œuvre ;

- le nombre de bâtiments demeurés improductifs et les causes majeures d'improductivité ;

#### 5°) analyse des activités sous l'angle du genre.

### 4.2. ÉVALUATION CONTRAT DE GESTION

Deux ans et demi après sa signature, le présent contrat de gestion fera l'objet d'une évaluation commune sur base des résultats de 2022 et 2023, pouvant donner lieu à des adaptations.

En fin de contrat, une évaluation globale de son exécution, dans le chef des deux parties, sera faite. Le Fonds s'engage à mettre à la disposition de la Région les données et statistiques requises. L'évaluation pourra déboucher sur des propositions de modification.

### 4.3. SANCTIONS

Dans l'éventualité où une des deux parties constate un manquement dans l'application d'une ou plusieurs dispositions du contrat de gestion, ces manquements seront signifiés par lettre recommandée, à l'initiative de la partie la plus diligente et, dans un délai de 30 jours, une concertation sera établie.

Sans préjudice des dispositions légales applicables en la matière, en cas de manquement grave par le Fonds à l'une de ses obligations, la Région peut décider de réduire et/ou de revoir les modalités de financement des activités du Fonds.

### 4.4. DURÉE DU CONTRAT DE GESTION

Le présent contrat est conclu pour une durée de cinq ans à dater de sa signature.

A l'issue de l'évaluation finale visée au point 4.2, le Fonds élaborera une note stratégique sur laquelle se basera l'élaboration du contrat de gestion suivant.

#### 4.5. PUBLICATION DU CONTRAT DE GESTION

Le présent contrat de gestion fera l'objet d'une publication au Moniteur belge dans les trois mois de sa signature et ce à l'initiative de la Région.  
Ixelles, le 08.09.2022.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Mme N. BEN HAMOU,  
Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions

Pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Mme L. LALEMANT-SCHEERLINCK,  
Présidente

Mme B. MEIRE-HOMBERGEN,  
Vice-présidente



## 5. ANNEXES

### 5.1. CADRE JURIDIQUE

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est une coopérative de droit privé, issue, lors de la naissance de la Région bruxelloise en 1989, du « Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique », lui-même fondé en 1929.

La légitimité du Fonds bruxellois découle de la loi du 16 juin 1989 et de l'arrêté royal du 10 juillet 1989.

Ce contrat de gestion s'inscrit dans le cadre des missions fondamentales du Fonds, du Code bruxellois du Logement, de la déclaration politique générale du présent Gouvernement, de tout autre objectif fixé entre les parties, ainsi que dans le cadre des ordonnances et des arrêtés suivants, à savoir :

- l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;
- l'ordonnance du 23 février 2006 organique portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle (OOBCC) ;
- l'arrêté ministériel du 13 décembre 1983 approuvant le règlement concernant l'utilisation des capitaux provenant du fonds B2, par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale en Région bruxelloise (intitulé modifié par arrêté ministériel du 5 août 2011) ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996 déterminant les modalités de l'intervention à charge du budget de la Région de Bruxelles-Capitale auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 octobre 1997, fusionnant dans les écritures du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, les comptes internes dénommés fonds B2, B3, B4 et B5 ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation, par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2, pour ses crédits hypothécaires ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 septembre 2011 modifiant plusieurs arrêtés relatifs au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif à l'aide locative du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- La convention de prêt destiné à la réalisation et la gestion de logements destinés à être loués à des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale (le Plan Régional Logement) entre la Région, la SLRB et le Fonds datée du 27 mai 2009 et remplacée et annulée par une nouvelle convention tripartite entre les mêmes parties datée du 23 février 2011 ;
- La convention portant sur la réalisation et la gestion de logements destinés à être loués à des ménages de la Région de Bruxelles-Capitale entre la Région et le Fonds, datée du 15 mars 2011 ;
- La convention entre le Fonds du Logement et le Centre de Coordination financière pour la Région de Bruxelles-Capitale (le « CCFB ») relative à la participation du Fonds au CCFB entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2013 ;

Au sens du SEC 2010, le Fonds est en outre classé dans le secteur des administrations publiques (S1312) par l'ICN depuis mars 2015 et relève, tant que vaudra sa classification dans ce secteur, de l'OOBCC (Ordonnance Organique du Budget de la Comptabilité et du Contrôle) en tant qu'organisme autonome de 2<sup>e</sup> catégorie. Dans ce cadre, sa gestion est soumise aux impératifs régionaux d'équilibre suivant les normes budgétaires SEC.

Les réglementations relatives à l'activité d'octroi de crédits, les règlements FSMA, le GDPR,...

## 5.2. TABLEAU DE BORD DES INDICATEURS DE PERFORMANCE – STATISTIQUES ACTIVITÉS

### INDICATEURS DE PERFORMANCE

Secteur	Objectif	Indicateur (KPI)	Pé-riode	Unité	Type	Réf Contrat Gestion	Norme	% réalisé
CRÉDITS IMMOBILIERS	Respect des délais de décision	Délais de décision	année	NOMBRE JOURS	Moyenne	2.1.1	30 Jours ouvrables	
	Proposition prime à l'ACQ (réglementation et budget)	Proposition transmise au GVT	CG			2.1.1	O/N	
	Évolution de la demande d'information	Délais d'attente	année	NOMBRE JOURS	Moyenne		30 Jours ouvrables	
	Crédits aux personnes morales	Mise en place de partenariats	CG	NOMBRE		2.1.2	O/N	
	Crédits d'investissement aux ACP	Analyse de faisabilité	CG			2.1.4	O/N	
		Modélisation conditions d'octroi	CG			2.1.4	O/N	
		Modélisation fourchette taux	CG			2.1.4	O/N	
		Proposition de budget et dotation	CG			2.1.4	O/N	
LOCATIF Gestion des locataires et patrimoine	Maintenir le taux d'occupation	Taux d'occupation des logements	année	PCT	Minimum	2.2	95%	
		Durée d'inoccupation REL	année	MOIS		2.2	3	
		Durée d'inoccupation RL	année	MOIS		2.2	18	
	Réaliser une analyse de la rentabilité du secteur	Analyse rentabilité	tous les 3 ans	2022-2025		2.2	O/N	
	Initiatives visant à renforcer la cohésion sociale et le bien-être des locataires	Enumération des initiatives et résultats	CG			2.2	O/N	
	Accompagner l'habitat d'un logement passif	Enumération des actions menées	CG			2.2	O/N	
	Sensibiliser les locataires aux économies d'énergie	Enumération des réalisations	CG			2.2	O/N	
GARANTIE LOCATIVE	Respect des délais de décision	Délais de décision	année	Nombre de jours	Moyenne	2.3	15 jrs	
	Accompagner les ménages pour ouverture compte CDC	Ménages accompagnés	année	NBRE et % contrats		2.3		
	Soumettre un projet de réglementation au Gouvernement	Transmettre un projet de modification	CG			2.3	O/N	
PRODUCTION & VENTE LOGEMENTS	Production de logements	Durée mise en service par projet	année	ANNÉES		2.4		
	Vente de logements	Durée vente par projet (hors parking)	année	ANNÉES		2.4		

STATISTIQUES

Secteur			Unité	Réf. 2021	2022	2023	2024	2025	2026
CRÉDITS IMMOBILIERS	Évolution des réalisations (Crédits ACQ)	Demande Crédits hypothécaires ACQ	NOMBRE	1.328					
		Crédits ACQ réalisés (signés)	NOMBRE	998					
		Montant moyen crédit ACQ	EUR	204.568					
		Taux moyen crédit ACQ	PCT	1,82					
	Évolution de la demande d'information	RDV d'information	NOMBRE	9.136					
		Simulations site Web	NOMBRE	4.633					
	Évolution des réalisations (Crédits ECORENO)	Demande Crédits ECORENO	NOMBRE	-					
		Crédits ECORENO hypothécaires réalisés	NOMBRE	-					
		Crédits ECORENO consommation réalisés	NOMBRE	-					
		Crédits ECORENO à taux 0%	NOMBRE	-					
		Crédits ECORENO à taux 1%	NOMBRE	-					
		Montant moyen crédit ECORENO hypothécaire	EUR	-					
		Montant moyen crédit ECORENO consommation	EUR	-					
		Travaux ECORENO énergétiques financés	EUR	-					
		Travaux ECORENO rénovation financés	EUR	-					
	Crédits d'investissement aux ACP	Initiation projets de rénovation ACP	NOMBRE	-					
		Montant moyen crédits	EUR	-					

<b>LOCATIF</b>	Gestion locataires	Taux d'occupation des logements	PCT	97					
		Attributions	NOMBRE	93					
		Mutations (comprises dans les attributions)	NOMBRE	9					
		Locataires ayant quitté l'AL pour l'acquisitif	NOMBRE	10					
	Gestion patrimoine	Logements en service	NOMBRE	1.498					
		Logements rénovés (RL)	NOMBRE	21					
		Logements remis en état locatif (REL)	NOMBRE	52					
		Investissement	EUR	1.518.546					
		Maintenance	EUR	1.711.269					
		Logements à PEB ≥ "C+" (y-c log en développement)	NOMBRE	610					
	Niveau PEB moyen fin d'année	PEB	D-						
<b>GARANTIE LOCATIVE</b>	Evolution des réalisations (Crédits et BRU-GAL)	Niveau de la demande	NOMBRE	1.539					
		Contrats réalisés	NOMBRE	947					
		Contrats crédits	NOMBRE	523					
		Adhésions BRU-GAL	NOMBRE	424					

PRODUCTION & VENTE LOGEMENTS	Production de logements	Logements locatifs mis en service	NOMBRE	27					
		Logements acquisitifs mis en service	NOMBRE	286					
		Logements en PU	NOMBRE	538					
		Logements en chantier	NOMBRE	219					
	Vente des logements	Droits constatés	NOMBRE	173					
		Actes signés	NOMBRE	180					
		Stock emplacements parking	NOMBRE	276					
	Utilisation de la dotation Alliance Habitat	Logements vendus avec aide AH	NOMBRE	44					
		Consommation cumulée subside prix différé	EUR	3.532.756					

### 5.3. MÉTHODE DE CALCUL DES DOTATIONS

#### 5.3.1. MÉTHODE DE CALCUL DES DOTATIONS DE FONCTIONNEMENT

Le calcul des dotations de fonctionnement est basé sur la méthodologie des coûts standards par transaction et par prestation, comme décrit ci-dessous :

#### 1°) Calcul du coût horaire moyen par catégorie de personnel

- Chaque membre du personnel appartient, selon son barème, à une des 6 catégories de coût pour lesquelles le coût salarial moyen va être calculé ;
- Le coût salarial moyen est calculé en extrapolant une période passée et récente, typiquement le mois de février ou de mars, sur une année complète en tenant compte :
  - Du coût réel des coûts de personnel de la période de référence par catégorie (la liste des comptes de la classe comptable 62 est la même pour toutes les dotations, elle est jointe à chaque demande de dotation) ;
  - Du nombre d'ETP par catégorie pour la période de référence ;
  - D'une hypothèse de 1.500 heures prestées/an pour 1 ETP ;
- Les coûts de fonctionnement directs (coûts généraux de l'entreprise, la liste des comptes pris en compte est la même pour toutes les dotations, elle est jointe à chaque demande de dotation) sont ramenés à un coût par heure prestée qui est rajouté, sans aucune distinction de la catégorie de coût, au coût salarial moyen déterminé à l'étape précédente ;
- Il est tenu compte du rapport entre le nombre d'ETP total du Fonds pour l'année de calcul et le nombre d'ETP total diminué des ETP dont la fonction dépend des services généraux<sup>4</sup> pour calculer le pourcentage d'overhead de l'année. Il est moins élevé que si on calculait ce pourcentage sur base des coûts salariaux réels à la place des ETP.

4. Les services généraux comprennent les services suivants (non exhaustif) : Direction ; Secrétariat général et traduction ; Service juridique et contentieux ; Service achats ; Service ICT ; Ressources humaines ; Communication ; Service interne ; Service technique siège ; Finances, comptabilité, contrôle de gestion & trésorerie.

Le coût horaire moyen par catégorie est donc égal à :  
= (Coût salarial moyen de la catégorie par heure + Coût de fonctionnement direct par heure) x (Total ETP / Total ETP hors services généraux)

## 2°) Estimation du budget pour l'exécution des missions de service public par activité

L'estimation du budget par activité bénéficiant d'une dotation couvrant les coûts de fonctionnement relatifs à l'exécution des missions de services publics est calculée en multipliant le temps de travail estimé (en heures de travail) par catégorie de coût et le coût horaire moyen par catégorie de personnel (déterminé à la 1<sup>ère</sup> étape).

Si l'activité nécessite des frais de fonctionnement spécifiques pour l'exécution de la mission de service public et non compris dans les frais de fonctionnement généraux, ils sont rajoutés au budget.

## 3°) Méthode de calcul du coût standard par transaction

Le nombre de transactions qui représentent l'activité pour laquelle une dotation est calculée, est estimé pour l'année entière (nombre d'aides à la constitution d'une garantie locative, nombre de logements loués, etc...).

Le budget total calculé à la 2<sup>e</sup> étape est divisé par le nombre de transactions ainsi estimé et il en découle un « coût standard » à la transaction.

## 4°) Rapport d'activité pour justifier l'utilisation de la dotation de fonctionnement et contrôles de surcompensation éventuelle

L'année suivante, et conformément à l'arrêté approuvant la dotation de fonctionnement, le Fonds transmet au SPRB un rapport d'activités permettant de déterminer le nombre de transactions réellement réalisées.

Ce nombre de transactions effectivement réalisées est multiplié par le coût standard déterminé selon les 3 premières étapes et tel que documenté au moment de la demande de dotation.

Le résultat de cette multiplication est comparé au montant de la dotation de fonctionnement demandé :

- s'il est égal ou supérieur au montant de la demande de dotation, et lorsque seulement une partie de la dotation de fonctionnement a été versée au Fonds l'année de la dotation, ce dernier peut recevoir le solde restant de la dotation
- s'il est inférieur au montant de la demande de dotation, 2 situations sont possibles :
  - Soit le solde de la dotation auquel le Fonds peut prétendre lui est versé lorsque seulement une partie de la dotation de fonctionnement a été versée à celui-ci l'année de la dotation et qu'elle ne couvre pas tout le montant justifié,
  - Soit le Fonds doit rembourser le montant de dotation trop perçu si le montant justifié dans le rapport d'activité est inférieur au montant qui lui a déjà été versé l'année de la dotation

## 5°) Méthode de calcul de la dotation des coûts standards par prestation

Pour certaines missions spécifiques, telles que des missions déléguées pour lesquelles le Fonds perçoit une dotation de fonctionnement par rapport à une prestation spécifique pour lesquelles les étapes 1, 2 et 4 ci-dessus restent les mêmes.

Le rapport d'activité (4<sup>e</sup> étape) reprend les heures effectivement prestées pour ladite mission par les différents services concernés et ce nombre d'heures par catégorie de personnel est multiplié par le coût horaire tel que calculé à la 2<sup>e</sup> étape pour déterminer le montant de dotation de fonctionnement.

### 5.3.2. MÉTHODE DE CALCUL DES DOTATIONS D'INVESTISSEMENT POUR LES CRÉDITS

#### 5.3.2.1. Introduction

Les modalités des dotations d'investissement pour les opérations de crédits hypothécaires à taux réduit figurent à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996. Les modalités de cet arrêté sont également à la base du calcul des dotations d'investissement pour le crédit unique ECORENO destiné à financer des travaux de rénovation et/ou d'amélioration de la performance énergétique, qu'il soit

sous format hypothécaire ou de crédit à la consommation, ainsi que le crédit ECORENO (élargi) destiné à des personnes morales. Les modalités qui varient selon le type de crédit sont reprises de façon synthétique dans le tableau ci-dessous et décrites de façon détaillée dans les points suivants.

Type crédit	Public	Couverture coûts de financement	Durée emprunt calcul dotation	Couverture coûts de production & gestion
<b>Crédits hypothécaires acquisition (voir 2.1.1)</b>	Personnes physiques	Dotation d'investissement par BL	20 ans	Déduits des revenus prévisionnels du calcul de la dotation en capital, c-à-d. les intérêts des emprunteurs
<b>Crédits d'investissements aux personnes morales (asbl) accompagnant des publics fragiles (voir 2.1.2)</b>	Personnes morales - asbl	Dotation d'investissement par BL	20 ans	Facturés à la personne morale
<b>Crédit unique pour les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique ECORENO – sous format crédit hypothécaire (voir 2.1.3)</b>	Personnes physiques	Dotation d'investissement par BL	20 ans	Non applicable, car ces crédits sont associés à un crédit pour l'acquisition dont les coûts de production et gestion sont déjà couverts
<b>Crédit unique pour les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique ECORENO – sous format crédit consommation (voir 2.1.3)</b>	Personnes physiques	Dotation d'investissement par BE	10 ans	Dotation de fonctionnement spécifique par BE (voir 5.3.1)
<b>Crédit d'investissement aux Associations de copropriétaires - crédit ECORENO élargi (voir 2.1.4)</b>	Personnes morales - ACP	Dotation d'investissement par BE/BL	A convenir (max. 20 ans)	Dotation de fonctionnement spécifique (voir 5.3.1) ; à défaut : facturation à l'ACP

### 5.3.2.2. La dotation d'investissement pour les crédits hypothécaires à des personnes physiques

Cette dotation doit permettre au Fonds de n'emprunter qu'un montant tel que le coût prévisionnel de cet emprunt, c'est-à-dire les intérêts, commission de garantie et autres frais, n'excède pas les revenus prévisionnels liés à l'exécution du programme, c'est-à-dire les intérêts des emprunteurs, soustraction faite des frais de production et de gestion des crédits.

Autrement dit, la dotation publique permet de réduire le montant emprunté par le Fonds à un niveau tel que les coûts que doit supporter le Fonds pour cet emprunt soient compatibles avec les revenus nets générés par sa mission d'octroi de crédits.

Le pouvoir d'emprunt du Fonds est dès lors égal à la différence entre pouvoir d'investissement pour les crédits hypothécaires, d'une part, et le montant de la dotation d'équilibre en capital versée par la Région au Fonds, d'autre part.

Cette dotation est le résultat de la somme de 2 calculs itératifs tel qu'elle couvre la différence actualisée entre :

Pour les crédits hypothécaires acquisition :

- les intérêts totaux d'un emprunt théorique pour le pouvoir d'emprunt du Fonds remboursable en 20 annuités (en ce compris les frais tels que la commission de garantie), et
- les intérêts escomptés des emprunteurs du Fonds pour une période de 20 ans après déduction des frais de production et de gestion des crédits hypothécaires pour le pouvoir d'investissement de l'année.

Pour les crédits hypothécaires ECORENO :

- les intérêts totaux d'un emprunt théorique pour le pouvoir d'emprunt du Fonds remboursable en 20 annuités (en ce compris les frais tels que la commission de garantie), et
- les intérêts escomptés des emprunteurs du Fonds pour une période de 20 ans pour le pouvoir d'investissement de l'année.

### 5.3.2.3. La dotation d'investissement pour les crédits d'investissement aux personnes morales (asbl) accompagnant des publics fragiles

Cette dotation doit permettre au Fonds de n'emprunter qu'un montant, tel que le coût prévisionnel de cet emprunt, c'est-à-dire les intérêts, commission de garantie et autres frais, n'excède pas les revenus prévisionnels liés à l'exécution du programme, c'est-à-dire les intérêts des personnes morales.

Autrement dit, la dotation publique permet de réduire le montant emprunté par le Fonds à un niveau tel que les coûts qu'il doit supporter pour cet emprunt soient compatibles avec les revenus nets générés par sa mission d'octroi de crédits d'investissement à certaines personnes morales.

Le pouvoir d'emprunt du Fonds est dès lors égal à la différence entre pouvoir d'investissement pour les crédits d'investissement, d'une part, et le montant de la dotation d'équilibre en capital versée par la Région au Fonds, d'autre part.

Cette dotation est le résultat d'un calcul itératif tel qu'elle couvre la différence actualisée entre :

- les intérêts totaux d'un emprunt théorique pour le pouvoir d'emprunt du Fonds remboursable en 20 annuités (en ce compris les frais tels que la commission de garantie), et
- les intérêts escomptés des personnes morales emprunteuses du Fonds pour une période de 20 ans des crédits d'investissement pour le pouvoir d'investissement de l'année.

### 5.3.2.4. La dotation d'investissement pour les crédits ECORENO à la consommation à des personnes physiques

Cette dotation doit permettre au Fonds de n'emprunter qu'un montant tel que le coût prévisionnel de cet emprunt, c'est-à-dire les intérêts, commission de garantie et autres frais, n'excède pas les revenus prévisionnels liés à l'exécution du programme, c'est-à-dire les intérêts des emprunteurs.

Autrement dit, la dotation publique permet de réduire le montant emprunté par le Fonds à un niveau tel que les coûts que doit supporter cet organisme pour cet emprunt soient compatibles avec les revenus nets générés par sa mission d'octroi de crédits.



Le pouvoir d'emprunt du Fonds est dès lors égal à la différence entre pouvoir d'investissement pour les crédits ECORENO à la consommation, d'une part, et le montant de la dotation d'équilibre en capital versée par la Région au Fonds, d'autre part.

Cette dotation est le résultat d'un calcul itératif tel qu'elle couvre la différence actualisée entre :

- les intérêts totaux d'un emprunt théorique pour le pouvoir d'emprunt du Fonds remboursable en 10 annuités (en ce compris les frais tels que la commission de garantie), et
- les intérêts escomptés des emprunteurs du Fonds pour une période de 10 ans des crédits ECORENO à la consommation pour le pouvoir d'investissement de l'année.

#### *5.3.2.5. La dotation d'investissement pour les crédits d'investissement ECORENO destinés à des personnes morales*

Cette dotation doit permettre au Fonds de n'emprunter qu'un montant tel que le coût prévisionnel de cet emprunt, c'est-à-dire les intérêts, commission de garantie et autres frais, n'excède pas les revenus prévisionnels liés à l'exécution du programme, c'est-à-dire les intérêts des personnes morales.

Autrement dit, la dotation publique permet de réduire le montant emprunté par le Fonds à un niveau tel que les coûts que doit supporter cet organisme pour cet emprunt soient compatibles avec les revenus nets générés par sa mission d'octroi de crédits à des personnes morales.

Le pouvoir d'emprunt du Fonds est dès lors égal à la différence entre pouvoir d'investissement pour les crédits d'investissement ECORENO, d'une part, et le montant de la dotation d'équilibre en capital versée par la Région au Fonds, d'autre part.

Cette dotation est le résultat d'un calcul itératif tel qu'elle couvre la différence actualisée entre :

- les intérêts totaux d'un emprunt théorique pour le pouvoir d'emprunt du Fonds remboursable en 20 annuités (en ce compris les frais tels que la commission de garantie), et

- les intérêts escomptés des personnes morales emprunteuses du Fonds pour une période de 20 ans des crédits ECORENO pour le pouvoir d'investissement de l'année.

#### *5.3.2.6. Rapports d'activité pour justifier l'utilisation des dotations*

L'année suivante à l'année d'octroi de la dotation, le Fonds transmet au SPRB un rapport d'activités.

La première partie du rapport permet de déterminer le nombre de crédits réellement réalisés et les principales caractéristiques : nr. référence, date d'acte ou de contrat, montant, type. Le rapport mentionne par type de crédits (voir 5.3.2.1) le nombre total de crédits, le montant total et le taux moyen pondéré selon le montant des crédits.

La deuxième partie du rapport mentionnera les caractéristiques des emprunts qui couvrent le pouvoir d'investissement de l'année : nr. référence, date, montant, durée et taux d'intérêt. Le rapport mentionne le taux moyen pondéré selon le montant des emprunts. En ce qui concerne la dotation des ECORENO à la consommation (5.3.2.4), le taux moyen pondéré sera calculé comme la somme du taux de marché de la durée moyenne réelle pondérée et de la marge de crédit applicable aux emprunts du Fonds de l'année considérée.

#### *5.3.2.7. Les contrôles de surcompensation éventuelle*

Sur la base des rapports mentionnés ci-dessus, le Fonds transmet au SPRB un calcul ex post de la dotation d'investissement avec le pouvoir d'investissement réalisé, le taux moyen pondéré des crédits et des emprunts. Dans le cas des crédits hypothécaires (point 2.1.1) le calcul ex post comprendra également une actualisation des coûts de fonctionnement (production et gestion).

Le résultat de ce calcul ex post est comparé au montant de la dotation engagée par la Région :

- s'il est égal ou supérieur au montant de dotation engagée, la Région liquide les tranches suivantes de la dotation pour le montant engagé ;
- s'il est inférieur au montant de la demande de dotation, le Fonds adaptera les demandes de liquidation suivantes en diminuant les tranches les plus lointaines d'abord.

#### 5.4. TABLEAU INDICATIF DES PROGRAMMES D'INVESTISSEMENT

Programme / réf. projet	Production de logements	Nombre logements	Année réception provisoire
<b>Progr 402</b> P0015 P0008	<b>PROGRAMMES FDL (location)</b> Ixelles, Wavre Berchem-Sainte-Agathe, Cognassier	<b>24</b> 16 8	 2022 2023
<b>Progr 402MD</b> P0044 P0091	<b>"MISSIONS DÉLÉGUÉES : CENTRES D'HÉBERGEMENT "</b> La Clairière La Braise	<b>30</b> 14 16	 2025 2025
<b>Progr 403</b> P0023 P0030 P0133 P0071	<b>PLAN RÉGIONAL LOGEMENT (location)</b> Jette, Saule Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor Laeken, Steyls II (bloc A) Woluwe St Lambert, Vandervelde	<b>123</b> 15 55 20 33	 2022 2022 2023 2025
<b>Progr 403</b> P0030 P0021 P0133	<b>CRV / PRL (Vente)</b> Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor Uccle, Saint-Job Laeken, Steyls II (bloc A)	<b>58</b> 38 13 7	 2023 2024 2023
<b>Progr 404</b> P0133 P0073 P0113 P0067 P0083 P0089	<b>ALLIANCE HABITAT (Vente)</b> Laeken, Steyls II (bloc A) Molenbeek-S-J, Vandenpeereboom - De Gunst Schaerbeek, Josaphat Anderlecht, Trèfles 1 Anderlecht, Trèfles 2 Anderlecht, Trèfles 3	<b>593</b> 68 36 23 181 159 126	 2023 2023 2027 2025 2024 2024
	<b>TOTAL</b>	<b>828</b>	
<b>Progr 402</b> PI2023 PI2024 PI2025 PI2026 PI2027	<b>CRV - FDL - programmes à initier (2022-2027) (Vente)</b> Programme d'initiative 2023 Programme d'initiative 2024 Programme d'initiative 2025 Programme d'initiative 2026 Programme d'initiative 2027	<b>400</b> 80 80 80 80 80	 2028 2029 2030 2031 2032
	<b>TOTAL</b>	<b>1.228</b>	



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](http://WWW.FONDS.BRUSSELS)