

# RAPPORT ANNUEL

2022



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

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

**1.181**  
opérations de crédits hypothécaires  
pour un total de **236.363.847 EUR** et  
encours de 13.091 crédits



**10.510**  
ménages ont bénéficié d'un entretien personnalisé

**24.803** simulations en ligne ont été effectuées  
sur notre site fonds.brussels

**146**  
Prêts Verts (142 Prêts Verts liés à une  
acquisition et 4 Prêts Verts isolés)



**499**  
Crédits ECORENO  
(90 consommation et 409 hypothécaires)

**1.076**  
garanties locatives  
(652 crédits et 424 BRU-GAL)



**78 %**  
ménages emprunteurs  
dans les barèmes de  
revenus du logement social

**32** logements livrés dans l'année  
**798** logements en production



**144**  
logements vendus  
(droits constatés)

**86** nouveaux locataires  
**1.455** ménages locataires



**1.530**  
logements en patrimoine



**171**  
collaborateurs

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mme Lieve LALEMANT-SCHEERLINCK,

Présidente

Mme Brigitte MEIRE-HOMBERGEN,

Vice-présidente

Mme Saïda BAKKALI

M. Francis GÄBELE

M. Bram GILLES

Jusqu'au 19 mai 2022

M. Taoufik HAMZAOUI

Mme Celine HENDRICKX

Depuis le 25 août 2022

M. Peter JACOB

M. Michel LEMAIRE

M. Grégory RASE

M. Nils-Adil RYAN

Mme Martine van COEVORDEN

Mme Alexandra WOELFLE

## COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

M. Johan BASILIADES

M. Frédérick-Thomas PIRARD

## COMMISSAIRE

CALLENS – PIRENNE – THEUNISSEN & CO

## DIRECTION

Mme Catherine SCHEID

Directrice générale

M. Nicolas LARDOT

Directeur général-adjoint

M. Saïd MASTARI

Directeur du secteur immobilier

Mme Anne MUSIMU ZAY NE MPUNGI

Directrice des opérations

**INTRODUCTION..... 7**

**1 INVENTAIRE DES ACTIVITÉS..... 10**

**1.1 SECTEUR CRÉDITS IMMOBILIERS ..... 10**

1.1.1 Opérations de l'année ..... 14

1.1.2 Crédits en cours.....36

1.1.3 Gestion des paiements.....39

**1.2 SECTEUR VENTE DE LOGEMENTS ..... 43**

1.2.1 Mise en vente.....44

1.2.2 Alliance habitat .....50

**1.3 SECTEUR LOCATIF..... 53**

1.3.1 Opérations de l'année .....53

1.3.2 Contrats en cours.....63

1.3.3 Gestion des paiements.....68

1.3.4 Patrimoine .....70

**1.4 AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE ..... 76**

1.4.1 Opérations de l'année .....77

1.4.2 Gestion des crédits et des affiliations au fonds BRU-GAL .....88

1.4.3 Gestion des paiements.....88

**1.5 PRODUCTION DE LOGEMENTS – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ..... 93**

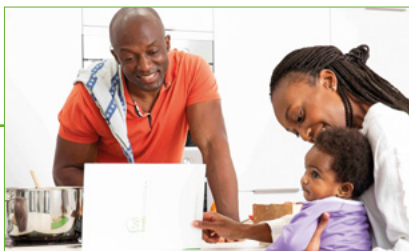
1.5.1 État d'avancement de la production de logements.....94

1.5.2 Opérations immobilières .....103

**1.6 COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES ..... 123**

<b>2 ADMINISTRATION – GOUVERNANCE - LÉGISLATION .....</b>	<b>128</b>
2.1 ADMINISTRATION.....	128
2.2 GOUVERNANCE - ORGANISATION.....	130
2.3 LÉGISLATION .....	135
<b>3 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DEPUIS LE 01 JANVIER 23 – ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES.....</b>	<b>140</b>
3.1 POUVOIR D'INVESTISSEMENT 2023 .....	140
3.2 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DEPUIS LE 01 JANVIER 2023.....	141
<b>4 REMERCIEMENTS .....</b>	<b>144</b>
<b>5 FINANCEMENT DU FONDS - COMPTES ANNUELS.....</b>	<b>146</b>
5.1 FINANCEMENT DU PROGRAMME 2022 .....	146
5.1.1 Dépenses et recettes de 2022 .....	146
5.1.2 Dotations de la Région Bruxelles-Capitale .....	147
5.1.3 Pouvoir d'investissement du fonds interne B2 .....	148
5.1.4 Financement du fonds interne B3 .....	151
5.2 COMPTES ANNUELS .....	151

## L'ANNÉE 2022 EN QUELQUES DATES



**6 avril**  
Emprunt d'un montant de 190 millions d'euros pour financer le programme d'activité d'octroi de crédits hypothécaires de l'année 2022



© BEAI – ATELIER D'ARCHITECTURE DDV

**29 avril**  
Obtention du permis d'urbanisme pour le projet Vandenpeereboom à Molenbeek (36 logements acquisitifs)



© Serge Brison

**4 mai**  
Finalisation du projet Saule à Jette (15 logements locatifs)



© Fotostudio Leemans

**18 mai**  
Inauguration du projet Chaussée de Wavre à Ixelles (16 logements locatifs)



**21 au 29 mai**  
Participation du Fonds avec les partenaires de la Région de Bruxelles-Capitale au salon Batibouw



**15 et 17 juin**  
Teambuilding du Fonds au Fablab



**24 juin**  
Fête du personnel



**1<sup>er</sup> août**  
Lancement du crédit ECORENO



**8 septembre**  
Signature du nouveau contrat de gestion 2022-2026



**8 septembre**  
L'équipe du Fonds remporte un 2<sup>e</sup> podium à l'Immorun



**12 septembre**  
Les taux d'intérêt du crédit hypothécaire acquisitif du Fonds passent dans une fourchette de 3 à 4,5 %



**16 au 22 septembre**  
Participation du Fonds à la Semaine de la mobilité avec l'organisation de deux visites patrimoniales à Ixelles



© Serge Brison

**11 octobre**  
Inauguration du projet Malherbe à Anderlecht (55 logements locatifs et 38 logements acquisitifs)



**12 novembre**  
Participation du Fonds à la « Bourse aux Idées Logement & Energie » organisée par la commune de Watermael-Boitsfort



	2022	2021	2020
<b>PRÊTS B2</b>			
Opérations hypothécaires signées dans l'année	1.181	998	765
Crédits Prêts Verts signés dans l'année	146	243	207
Crédits ECORENO hypothécaires	409		
Crédits ECORENO à la consommation	90		
Nombre de crédits en cours	13.091	11.835	10.966
Encours de crédits (millions EUR)	1.419	1.279	1.191
<b>AIDE LOCATIVE</b>			
Logements attribués	105	93	91
Ménages locataires	1.455	1.430	1.412
Patrimoine en nombre de logements	1.530	1.498	1.471
Taux d'occupation du patrimoine	96 %	97 %	97 %
<b>AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE</b>			
Crédits garantie locative	652	523	421
Affiliations au fonds BRU-GAL	424	424	342
<b>PRODUCTION DE LOGEMENTS</b>			
Logements en production sur sites acquis	798	829	1.143
Logements locatifs mis en service	32	27	0
Logements acquisitifs mis en service	/	286	91
Logements vendus	144	173	127

	2022	2021	2020
<b>FINANCEMENT</b>			
Pouvoir d'investissement (millions EUR)	238	198	146
Dotations de la Région (millions EUR)	5	6	6
Emprunts levés (millions EUR)	210	186	130
<b>COMPTES</b>			
Total du bilan (millions EUR)	1.800	1.701	1.614
Capitaux propres (millions EUR)	300	312	316
Dettes à plus d'un an (millions EUR)	1.291	1.189	1.102
Résultat (millions EUR)	10	14	7
<b>ORGANISATION</b>			
Nombre de travailleurs au 31/12	171	173	174
Nombre moyen équivalents temps plein	167,5	169,3	168,6



## INTRODUCTION

L'année 2022 restera dans l'histoire comme celle du début de la **guerre en Ukraine**. Ce conflit a eu un impact majeur sur l'économie mondiale et a notamment déclenché une crise énergétique comme nous n'en avons pas connue depuis les années 1970. Le public du Fonds n'a pas été épargné. Les familles qui, récemment encore, ont subi la crise du Covid, ont été confrontées à une hausse spectaculaire des prix de l'énergie et de l'inflation en général.

Les **taux sur les marchés financiers** ont augmenté de manière exceptionnelle : environ 3 % entre le début et la fin de l'année. Le Fonds a heureusement réalisé la majorité de son emprunt au 1<sup>er</sup> trimestre, à des conditions encore très favorables et les conséquences sur son coût de financement ont été limitées. Les emprunteurs ont ainsi pu bénéficier d'un taux encore très bas durant une grande partie de l'année.

La **demande de crédit a connu une forte hausse** en 2022, la plus importante depuis 10 ans. Cette affluence vers le Fonds s'explique par l'attractivité de ses taux en comparaison avec ceux proposés par le secteur bancaire, lesquels ont nettement augmenté en mai et juin 2022. Le nouveau crédit Ecoreno, lancé en cours d'année au taux de 0 % ou 1 %, est également devenu un véritable produit d'appel. Afin d'éviter l'épuisement prématuré de son pouvoir d'investissement, le Fonds a **relevé sa fourchette de taux pour les crédits acquisitifs** à partir du 12 septembre : le taux minimum est passé de 1,70 % à **3 %** et le taux maximum de 2,5 % à **4,5 %**. Le Fonds a pris cette décision avec l'accord du Gouvernement afin de pouvoir pérenniser son action sociale auprès des ménages bruxellois.

**1.181** ménages ont pu conclure un crédit hypothécaire, soit une augmentation de **18 %** par rapport à 2021. Le Fonds poursuit ainsi son action et permet aux ménages emprunteurs de se loger durablement pour une mensualité moyenne de **776 EUR**, soit un montant inférieur au loyer moyen dans la Région. **78 %** d'entre eux sont dans les barèmes de revenus du logement social.

Le **1<sup>er</sup> août 2022** est entrée en vigueur **une nouvelle réglementation de l'activité de crédit**, avec comme évolution principale la mise en œuvre du **crédit Ecoreno**. Ce nouveau crédit, qui remplace le crédit travaux et le Prêt Vert, et qui se présente sous une forme hypothécaire ou à la consommation, est destiné à financer des travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique. Avec l'Ecoreno, le Fonds se positionne comme l'un des **partenaires clés de la Renolution**, la nouvelle stratégie régionale des bâtiments portée par la Région de Bruxelles-Capitale. Dès son lancement, l'Ecoreno a rencontré un **vif succès** : **409** crédits hypothécaires ont été signés en cours d'année ainsi que **90** crédits à la consommation.

Les **prix du marché immobilier** ont continué à augmenter dans la Région qui présente par ailleurs la plus faible proportion d'appartements neufs<sup>1</sup> en Belgique. Dans la Région même, le nombre d'appartements neufs produit est d'ailleurs au plus bas depuis 5 ans (7,8 % contre 13,2 % en 2018). L'augmentation des prix des logements atteint en moyenne 6,9 % pour une maison (576.576 EUR) et 3,9 % pour un appartement (281.125 EUR). Elle est néanmoins inférieure à l'inflation. La performance énergétique du logement prend une importance croissante dans le processus d'acquisition.

1. <https://www.notaire.be/nouveautes/detail/barometre-immobilier-comment-a-evolué-le-marché-en-2022>

Dans le courant de l'année, **144<sup>2</sup>** logements ont été vendus et le Fonds a ainsi pratiquement écoulé son stock actuel de logements. D'autres projets sont encore en cours de développement et leur mise en vente débutera dès la phase de chantier. La plupart des logements vendus sont financés par le crédit hypothécaire du Fonds.

L'**arrêté** organisant une **aide régionale à la constitution d'une garantie locative** a été **modifié** le 10 novembre 2022 afin de rendre cette **aide encore plus accessible**. Avec cette nouvelle réglementation effective à dater du 1<sup>er</sup> février 2023, le Fonds pourra rencontrer les besoins d'un nouveau public souvent en difficulté : les personnes hébergées dans des logements de transit et les mineurs étrangers non accompagnés (MENA). L'aide à la constitution de la garantie locative du Fonds vise un public particulièrement fragilisé, le plus souvent des familles monoparentales ou des personnes seules. **1.076 ménages** ont reçu l'aide du Fonds en 2022 pour constituer leur garantie locative, soit une augmentation de 13,6 % par rapport à 2021.

L'année a également été marquée par une **très forte inflation des coûts**, en particulier ceux de construction et de rénovation. Dans le cadre des marchés publics, les révisions de prix des chantiers de construction ont atteint des sommets. Celles-ci ont fortement alourdi les budgets et influenceront en corollaire sur les prix de vente des logements produits par le Fonds. A la fin de l'année, **798** logements représentant quelque 80.000 m<sup>2</sup> de surface brute habitable sont en cours de développement dont 652 destinés à la vente et 116 à la location. Deux projets de centres d'hébergement pour un équivalent de 30 logements sont également en cours.

En 2022, le Fonds a apporté sa contribution au Plan d'urgence Logement, à raison de **2.083<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 2022, on constate qu'il a permis de fixer sur le territoire de Bruxelles-Capitale

**2.343** nouveaux ménages en tout, soit **5.787 personnes**, dont **1.181** ménages, 3.391 personnes (59 %) grâce aux opérations de crédits hypothécaires, **86** ménages, 220 personnes (4 %) dans le cadre de l'aide locative et **1.076** ménages, 2.176 personnes (37 %), par le biais des prêts pour garantie locative ou des affiliations au fonds BRU-GAL.

Les investissements dans les Prêts Verts et les crédits ECORENO transitoires, hypothécaires et à la consommation ont permis à **645** ménages d'améliorer les performances énergétiques de leur logement. **171** ménages ont également acquis un logement neuf, de très bonne performance énergétique, produit par le Fonds.

Enfin, 2022 a été une **année charnière** pour le Fonds. Le 8 septembre, le Fonds a signé son nouveau **contrat de gestion** pour la période **2022-2026**. Ce contrat définit ses priorités pour les 5 prochaines années et trace ses grandes lignes d'action. Il s'articule autour de trois axes prioritaires : favoriser l'accès à la propriété, développer une offre accessible de logements et répondre au défi climatique.

Le Fonds a la chance de pouvoir compter sur des équipes motivées qui s'engagent au quotidien pour permettre aux Bruxelloises et Bruxellois d'accomplir leur droit fondamental d'accéder à un logement décent.

2. Logements vendus sous le statut de droit constaté.

3. Depuis le début de la législature, en 2019, il s'agit de 7.485 ménages.



# CHAPITRE 01

## INVENTAIRE DES ACTIVITÉS

### 1.1 SECTEUR CRÉDITS IMMOBILIERS

#### EN RÉSUMÉ

##### *Crédit hypothécaire*

- **1.181** opérations<sup>4</sup> de crédits hypothécaires ont été signées, contre 998 en 2021, soit une augmentation de 18,2 %. Le crédit moyen est de **200.139 EUR** contre 199.872 EUR<sup>5</sup> en 2021. Le taux débiteur moyen des crédits est de **1,74 %** en 2022 contre 1,82 % en 2021. Cette diminution s'explique par la mise en production du crédit Ecoreno à un taux moyen inférieur à 0,5 % alors qu'en 2021, les crédits travaux hors Prêts Verts étaient réalisés au taux du crédit acquisitif.

La mensualité moyenne est de **776 EUR**, soit 27,3 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises). Elle était de 757 EUR en 2021.

- **10.510** ménages, représentant 31.050 personnes, ont bénéficié d'un entretien et/ou d'une simulation personnalisée contre 9.136 en 2021 (+15 %).
- **1.895** dossiers de demandes de crédit (+42,7 %) ont été ouverts en 2022 pour un montant total de 335,8 MEUR (+30,6 %) contre 1.328 en 2021 pour un montant total de 257,1 MEUR.

- **1.320** demandes de crédit (+41%) ont été approuvées en 2022 pour un montant total de 241,8 MEUR (+31,9 %) contre 936 en 2021 pour un montant total de 183,3 MEUR.

- **18** ménages emprunteurs du Fonds ont demandé à bénéficier des **mesures de report de crédit** mises en place en 2022 par le secteur bancaire pour venir en soutien aux ménages dans le contexte de la crise énergétique. 14 ménages ont bénéficié d'un sursis en capital de 12 mois maximum, avec prolongation de la durée initiale du crédit. Le Fonds a traité 38 demandes de sursis pour d'autres motifs. 34 sursis en capital ont été octroyés, pour une durée maximale de 6 mois.

##### *Prêt Vert*

- **146** Prêts Verts<sup>6</sup> ont été conclus du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2022 (contre 243 Prêts Verts en 2021), pour un total de 1.330.300 EUR, au taux d'intérêt débiteur moyen de 0,47 %. Parmi ceux-ci, 142 ont été accordés concomitamment à une autre opération (acquisition ou travaux), et 4 l'ont été en dehors de toute autre opération.

4. Opérations destinées principalement à l'achat, la construction, la reconstruction, la réhabilitation, la transformation, l'assainissement, l'amélioration ou l'adaptation du bien immobilier, et accessoirement, au remboursement de dettes antérieurement contractées à de telles fins.

5. Abstraction faite du Prêt Vert dans les cas où celui-ci est conclu concomitamment à une Opération Générale.

6. Prêts Verts : opérations de crédit visant exclusivement à financer des travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique du logement.

- Le montant moyen du crédit s'élève à **9.112 EUR** contre 9.659 EUR en 2021.

#### *Crédit ECORENO transitoire au taux 0 % (demandes de crédit travaux introduites entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 juillet 2022)*

- 40 crédits travaux sous promesse d'hypothèque ont été conclus pour un montant total de 700.563 EUR, soit un montant moyen de 17.514 EUR.
- 226 crédits hypothécaires travaux associés à une acquisition ont été conclus pour un montant total de 4.349.550 EUR, soit un montant moyen de 19.246 EUR.
- 31 crédits hypothécaires en dehors de toute opération d'acquisition ont été conclus pour un montant total de 919.364 EUR, soit un montant moyen de 29.657 EUR.

#### *Crédit ECORENO hypothécaire au taux 0 % ou 1 % (demandes de crédit travaux introduites à partir du 1<sup>er</sup> août)*

- 112 crédits travaux ont été conclus pour un montant total de 2.630.991 EUR, soit un montant moyen de crédit de 23.491 EUR, pour une durée moyenne de 22 ans et 3 mois. 110 de ces crédits (98 %) sont conclus avec un taux à 0 %. Le taux moyen est de 0,02 %.
- Parmi ces 112 crédits, 95 sont associés à l'acquisition d'une habitation pour un montant total de 2.085.606 EUR, soit un montant moyen de 21.954 EUR. La durée moyenne de ces crédits est de 23 ans et 10 mois. Un seul bénéficiaire du taux de 1 %, les 94 autres étant à 0 %.

#### *Crédit ECORENO à la consommation*

- **90** crédits ECORENO à la consommation ont été signés en 2022 au taux d'intérêt débiteur moyen de 0,26 %, pour un montant total de 1.637.904 EUR.
- Le montant moyen du crédit s'élève à **18.199 EUR**.

L'année 2022 s'est avérée particulièrement intense pour le secteur des crédits immobiliers.

Une nouvelle réglementation, l'arrêté du 7 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2022.

Dans l'attente de son adoption, un crédit ECORENO sous une forme transitoire a été introduit dès le 1<sup>er</sup> avril 2022, en remplacement du Prêt Vert bruxellois et du crédit travaux classique du Fonds. Afin de soutenir la stratégie régionale « RENOLUTION », ce crédit a été consenti à un taux de 0 %. La promesse d'hypothèque a été utilisée pour les emprunts de moins de 25.000 EUR, en attendant la possibilité d'octroyer un crédit ECORENO à la consommation.

A l'entrée en vigueur de l'arrêté le 1<sup>er</sup> août, le crédit ECORENO a pris la forme soit d'un crédit hypothécaire, soit d'un crédit à la consommation. L'année a également été marquée par une forte augmentation de la demande de crédit.

Celle-ci est liée d'une part à l'attractivité des taux pratiqués par le Fonds en comparaison avec ceux proposés par le secteur bancaire, lesquels ont fortement augmenté aux mois de mai et juin et d'autre part, au lancement du crédit ECORENO au taux de 0 % ou 1 %, lequel est devenu un véritable produit d'appel pour le Fonds.

Constatant le risque d'épuisement prématuré du pouvoir d'investissement, le Fonds a relevé sa fourchette de taux pour les crédits acquisitifs, avec l'accord de la Secrétaire d'Etat, à partir du 12 septembre 2022, afin d'assurer la pérennité de ses activités. Le taux minimum est passé de 1,7 % à 3 % et le taux maximum de 2,5 % à 4,5 %.

L'impact de cette mesure reste relativement faible pour 2022 étant donné le délai entre une demande de crédit et sa liquidation. Dès le mois de novembre, on observe une baisse de la demande de crédits hypothécaires acquisitifs, tout comme une augmentation de celle des crédits ECORENO.

4 périodes marquent donc l'activité du Fonds en 2022 :

- Pour les demandes de crédit introduites entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars, le taux des crédits travaux, associés ou non à une acquisition, sont ceux des crédits acquisitifs, à savoir 1,7 % à 2,5 %. Parallèlement aux crédits travaux, les demandes portent également sur des Prêts Verts bruxellois hypothécaires à un taux de 0 % à 2 % ;
- Pour les demandes de crédit introduites entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 juillet, les crédits travaux portent le nom de crédit « ECORENO », qu'ils soient associés ou non à une acquisition, et sont accordés au taux unique de 0 % ;
- Pour les demandes de crédit introduites depuis le 1<sup>er</sup> août, les crédits ECORENO peuvent prendre la forme d'un crédit hypothécaire ou d'un crédit à la consommation (pour un montant inférieur à 25.000 EUR). Le taux applicable est de 0 % ou 1 % en fonction des revenus et de la composition du ménage du candidat emprunteur ;
- Pour les demandes de crédit hypothécaire acquisitif introduites après le 12 septembre 2022, la fourchette de taux est fixée de 3 % à 4,5 %.

### Réglementation

- **Ordonnance du 10 février 2022 modifiant le Code bruxellois du logement (MB : 14-03-22)**

L'article 112, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> du code du logement est remplacé comme suit :

« 1<sup>o</sup> fournir par l'octroi de crédits (dont les conditions sont fixées par le Gouvernement) :

- a. *aux personnes physiques à revenus moyens ou faibles, les moyens d'acquérir un droit réel ou personnel sur un logement ou de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de construire, d'améliorer la performance énergétique, d'adapter au handicap et à la perte d'autonomie et d'indépendance physiques des occupants ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle ;*
  - b. *aux personnes morales les moyens de réaliser des travaux de construction ou de rénovation permettant le respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées au Chapitre 1<sup>er</sup>, Titre III du présent Code et permettant l'amélioration du bâti en matière d'économie d'énergie ou l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie et d'indépendance physiques des occupants ;*
  - c. *aux propriétaires-bailleurs les moyens de rénover, adapter et améliorer la performance énergétique d'un logement. »*
- **Phase transitoire, afin d'offrir une solution de crédit ECORENO dans le cadre de la réglementation en vigueur et dans l'attente du nouvel arrêté relatif à l'activité de crédit**

Les propositions consistaient à :

- augmenter le seuil de 25.000 EUR du Prêt Vert prévu à l'article 16bis §2 de la section 2 de l'arrêté du 22 mars 2008 contenant les dispositions relatives à la partie du crédit visant une meilleure performance énergétique de l'habitation, et à l'aligner sur les montants maximum applicables au crédit acquisitif ;
- augmenter le seuil en dessous duquel le crédit travaux est octroyé à taux 0 % initialement fixé à 15.000 EUR de sorte que tous les candidats emprunteurs bénéficient pour leur crédit travaux d'un taux 0 % (la réglementation ne permettant pas de moduler un taux différent pour ce type de crédit) ;
- d'enjoindre au Fonds, durant cette période transitoire, d'assimiler les crédits travaux aux Prêts Verts pour ce qui concerne l'application des taux d'intérêt.

Ceci a permis aux ménages de bénéficier des crédits du Fonds à un taux 0 % pour le financement de leurs travaux (rénovation ou amélioration de la performance énergétique), en attendant l'entrée en vigueur du nouvel arrêté réglementant entre autres le crédit ECORENO.

Les propositions ont été approuvées par la Secrétaire d'Etat le 14 mars 2022.

→ **Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 07 juillet 2022 relatif aux crédits du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (M.B. : 29/08/22)**

L'arrêté est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2022 et abroge les dispositions de l'arrêté du 22 mars 2008.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- Les barèmes d'accessibilité aux crédits du Fonds sont modifiés et ne reprennent plus que deux catégories de ménages : les personnes isolées ou les ménages monoparentaux, d'une part, et les autres types de ménages d'autre part.
- Les notions de valeur maximale de l'habitation et de montant maximum du crédit disparaissent pour les crédits acquisitifs.
- Les personnes morales dont les statuts doivent pouvoir démontrer que l'objet, les buts, la finalité ou les valeurs, tels que décrits, visent l'intégration, par le logement, de publics fragilisés sont éligibles au crédit acquisitif à un taux de 2,5 %.
- L'arrêté met en application le crédit ECORENO à un taux de 0 % ou 1 % pour les locataires et propriétaires occupants et à un taux de 1 %, pour les personnes morales dont les statuts doivent pouvoir démontrer que l'objet, les buts, la finalité ou les valeurs visent l'intégration, par le logement, de publics fragilisés.
- Le crédit ECORENO est également ouvert aux propriétaires de plusieurs unités de logement à un taux de 1 % ou 2 % avec

un encours maximum d'emprunt de 250.000 EUR. L'entrée en vigueur de cette disposition est toutefois portée au 1<sup>er</sup> janvier 2023<sup>7</sup>.

- Enfin, les conditions d'éligibilité et de taux applicables aux crédits octroyés à une association des copropriétaires doivent encore être définies dans un arrêté ministériel approuvé par le Ministre du Logement et le Ministre en charge de l'Energie.

En application des articles 7 et 24 de l'arrêté, le Fonds a transmis son Règlement des crédits adopté par son Conseil d'administration le 4 août 2022 pour approbation à la Secrétaire d'Etat par courrier du 11 août 2022.

### Organisation

Le Fonds a finalisé en août 2022 la migration de ses activités de production et de gestion des crédits immobiliers vers un nouvel environnement informatique. Cette mutation indispensable doit permettre au Fonds d'assurer avec efficacité ses missions au profit de son public cible.

Les groupes de travail et de pilotage comprenant les cabinets du Logement et de l'Energie et les partenaires tels Homegrade et le Réseau Habitat se sont régulièrement réunis afin d'assurer le lancement et l'implémentation du crédit ECORENO, et de faciliter le processus des candidats-emprunteurs. En décembre 2022, ces groupes de travail ont été respectivement convertis en Comité de Coordination, sous l'égide du Fonds, et en Comité de Pilotage, sous celle de Bruxelles Environnement. Leur objectif est de suivre l'évolution du crédit ECORENO et, le cas échéant, de l'adapter à l'environnement socio-économique bruxellois.

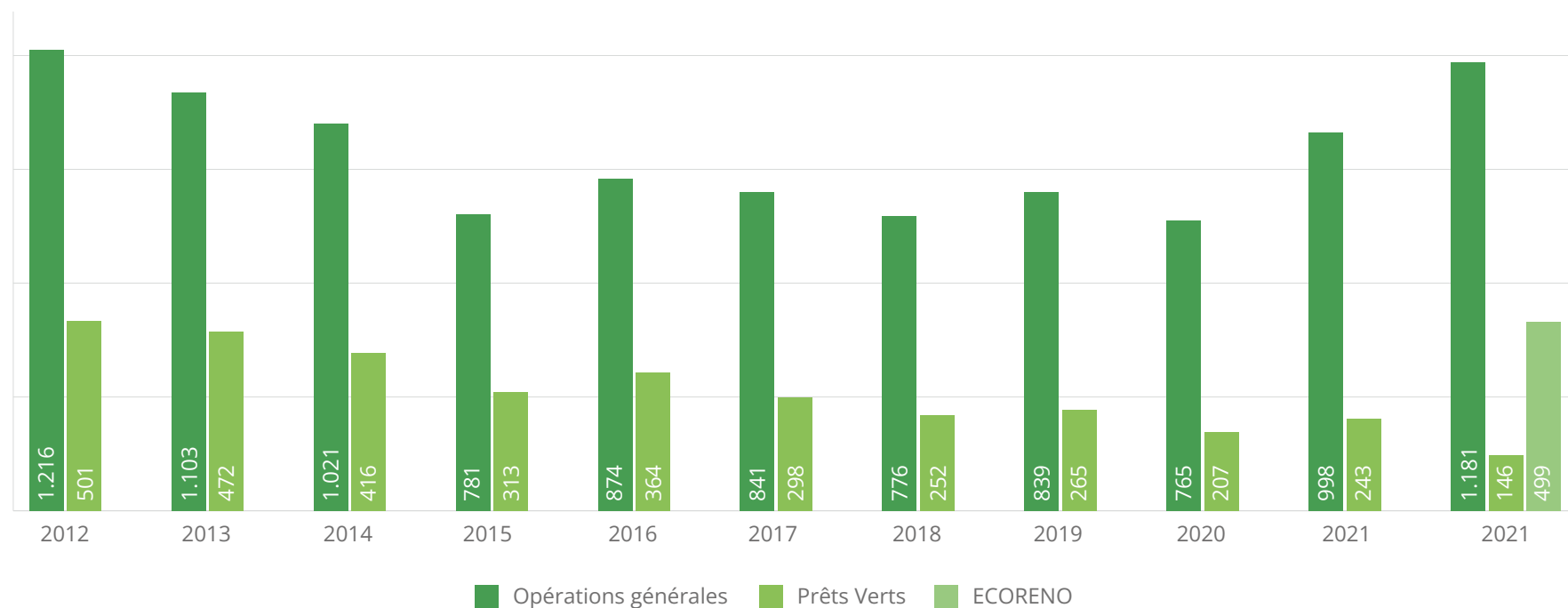
Le Fonds a connu différentes périodes de réglementation et d'application de taux durant l'année, ce qui rend plus complexe l'établissement du rapport d'activité. Les différents types de crédits travaux réalisés par le Fonds en 2022, sont analysés suivant la date d'introduction de leur demande et font l'objet d'un chapitre spécifique.

7. Par manque de pouvoir d'investissement durant l'année, la mesure a été reportée et sera évaluée dans la seconde moitié de 2023.



## 1.1.1 OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Evolution du nombre de crédits, de « Prêts Verts » et de crédits Ecoreno



### 1.1.1.1 Entretiens d'information

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

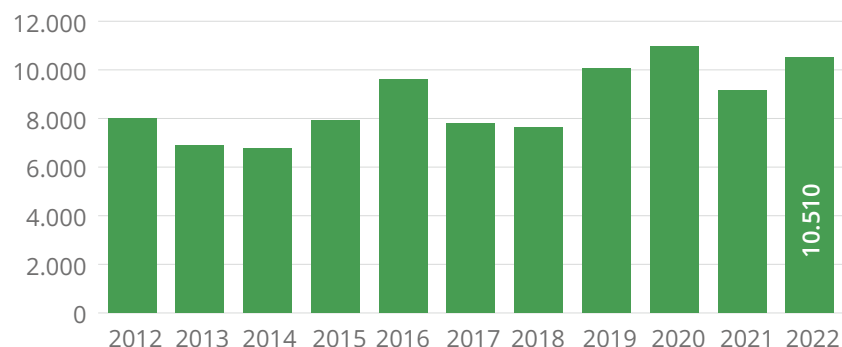
En 2022, **10.510** ménages, représentant 31.050 personnes, ont bénéficié d'un entretien et/ou d'une simulation personnalisée contre 9.136 en 2021 (+15 %).

Parmi les 10.510 ménages, on observe que :

- 53 % sont constitués d'une personne, 27 % de deux personnes, 11 % de trois personnes et 9 % de quatre personnes ou plus ;

- 23 % des ménages disposent d'un revenu net mensuel moyen (hors allocations familiales) inférieur à 1.500 EUR. Pour 28 % des ménages, ce revenu est égal ou supérieur à 2.500 EUR ;
- 36 % (41 % en 2021) des ménages ont un revenu imposable annuel de référence inférieur à 15.000 EUR, 42 % (41 % en 2021) de 15.000 EUR à 30.000 EUR. Tandis que 22 % (18 % en 2021) des ménages ont un revenu imposable annuel supérieur à 30.000 EUR.

#### Evolution du nombre d'entretiens et/ou simulations personnalisés



Depuis 2021, une des fonctionnalités du site internet du Fonds consiste en un module de simulation en ligne permettant aux ménages d'obtenir une indication quant à leur capacité de remboursement ainsi qu'un premier avis non-contraignant (et sans engagement) sur les détails d'un projet spécifique.

En 2022, **24.803** calculs individuels de capacité de remboursement ont été effectués, dont 75 % pour des personnes se déclarant isolées (au revenu mensuel moyen de **2.108 EUR**) ou des ménages se présentant avec un seul revenu (revenu mensuel moyen de **3.019 EUR**).

L'âge moyen déclaré par les utilisateurs du module de simulation est de 35 ans.

#### Simulation de capacité de remboursement par type de ménage

	Total	%
Personnes isolées	16.081	65
Ménages avec 1 revenu	2.472	10
Ménages avec 2 revenus	6.250	25
Ménages ayant calculé leur capacité de remboursement sur le site fonds.brussels	<b>24.803</b>	<b>100</b>

**7.348** projets spécifiques ont été soumis à l'appréciation du simulateur (4 n'étaient pas exploitables pour des statistiques).

#### Avis sur un projet spécifique par type de ménage

	Total	%
Personnes isolées	4.718	64
Ménages avec 1 revenu	767	10
Ménages avec 2 revenus	1.863	26
Ménages ayant soumis un projet spécifique sur le site fonds.brussels	<b>7.348</b>	<b>100</b>

Les montants de crédit portant sur des projets spécifiques soumis sur le site varient fortement selon le type de ménage opérant la simulation. Ainsi, ils vont de **169.133 EUR** pour une personne isolée à **242.145 EUR** pour un ménage à 2 revenus.

Le site préconise d'avoir des fonds propres représentant au moins 10 % du montant du crédit sans que l'absence de moyens propres ne soit un obstacle en soi à l'octroi d'un crédit du Fonds.

Types de ménage ayant soumis un projet spécifique	Crédit Achat moyen (EUR)	Crédit Travaux rénovation moyen (EUR)	Prêt Vert moyen (EUR)	Apport propre moyen (EUR)
Personnes isolées	159.057	22.447	15.296	27.668
Ménages avec 1 revenu	183.976	29.245	20.211	26.470
Ménages avec 2 revenus	207.474	37.332	26.371	29.031

### 1.1.1.2 Demandes de crédit

**1.895** demandes de crédit ont été introduites dont 131 ont fait l'objet d'un avis défavorable avant expertise.

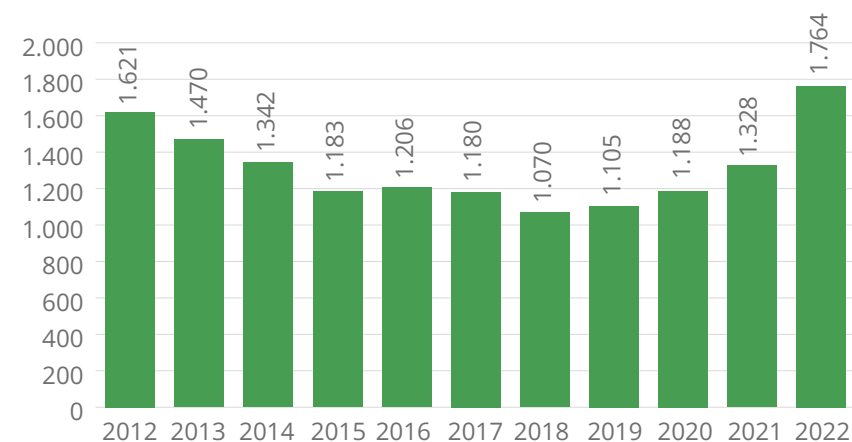
**1.764** demandes de crédit effectives ont été ouvertes en 2022 contre 1.328 en 2021 (+ 33 %).

En y ajoutant les 473 demandes en cours de traitement au 1<sup>er</sup> janvier 2022, cela porte à **2.237** le nombre de demandes effectives suivies en cours d'exercice. De ces 2.237 dossiers :

- 557 (25 %) n'ont pas abouti (17 % en 2021 et 27 % en 2020) ;
- 1.308 (58 %) ont été examinés pour ratification par le Conseil d'administration (57 % en 2021) ;
- 372 (17 %) étaient toujours en cours de traitement au 31 décembre 2022 (26 % en 2021).

Les 1.308 demandes de crédits effectives, soumises au Conseil d'administration, ont toutes été acceptées.

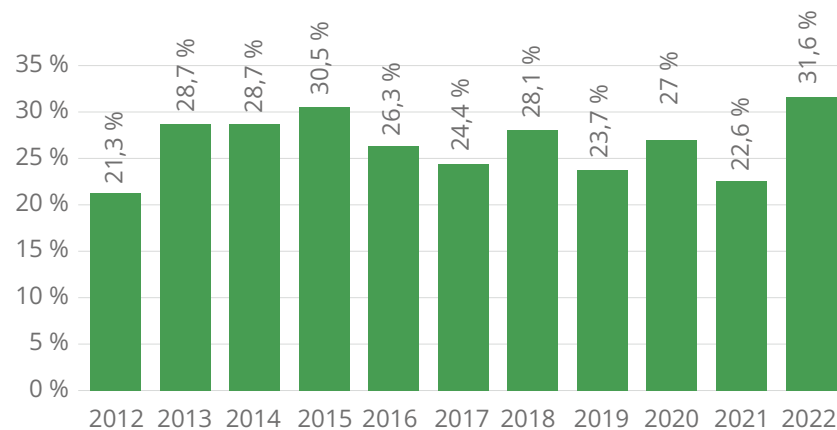
Evolution du nombre de dossiers ouverts par an



Il est important de noter qu'en 2021, 628 entretiens d'information avaient été fixés sans aboutir à une demande de crédit, les Comités d'octroi jugeant le projet de crédit non-réalisable. Une telle analyse préalable des Comités d'octroi, avant l'introduction d'une demande de crédit effective, vise à éviter des frais de dossier et d'expertise inutiles aux potentiels ménages-demandeurs.

- Du 1<sup>er</sup> janvier au 31 juillet 2022, **426** dossiers ont été soumis, avant la création de la demande d'ouverture de crédit, aux Comités d'octroi qui ont émis un avis défavorable.
- Du 1<sup>er</sup> août au 31 décembre 2022, **131** avis défavorables supplémentaires ont été émis par les Comités d'octroi (depuis cette date, les entretiens d'information font partie des demandes de crédit).

#### Evolution du pourcentage d'annulation



Parmi les **557** dossiers annulés (ayant fait l'objet d'une demande formelle de crédit) :

- 114 (20 %) ont été annulés du fait que les candidats ont renoncé à poursuivre leur demande.
- 64 (12 %) ont été annulés car les candidats se sont adressés au secteur bancaire.
- 297 (53 %) n'ont pas abouti positivement suite à un refus du Fonds (charges élevées, logement inadapté, moyens propres insuffisants, dépassement de valeur, risque hypothécaire trop élevé, infractions urbanistiques, travaux trop importants ...).

- 11 (2 %) ont été annulés parce que le bien a été vendu à un tiers ou retiré de la vente.
- 71 (13 %) ont été annulés pour divers motifs, tel le désintérêt des candidats.

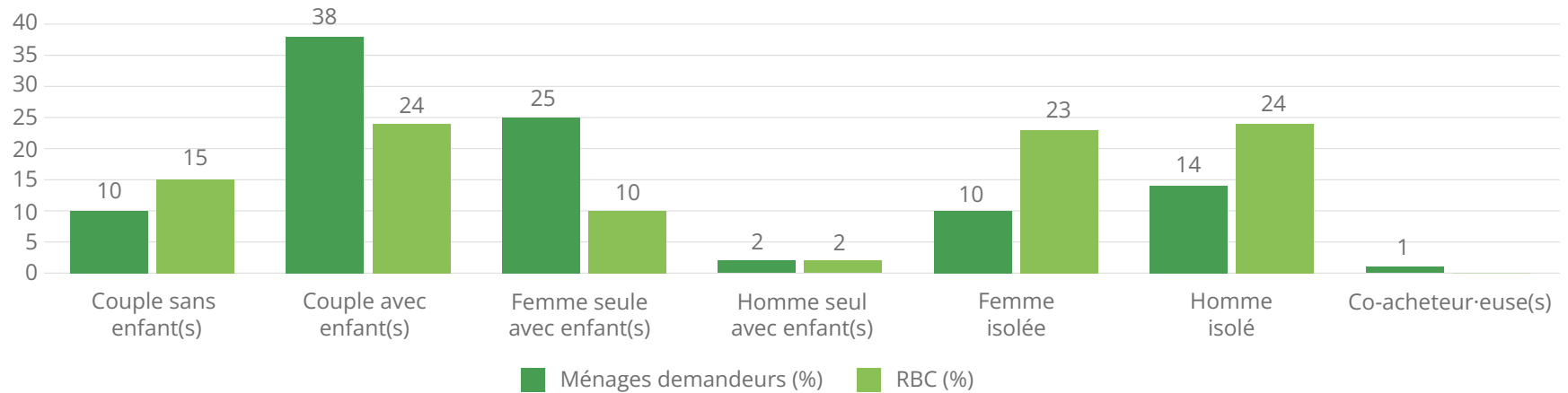
Les principaux motifs ayant conduit au refus de **297** dossiers en 2022 sont répartis comme suit :

- 193 (65 %) font état d'une charge de remboursement trop lourde eu égard aux ressources limitées et/ou instables ;
- 44 (15 %) car l'habitabilité du bien à acquérir est insuffisante compte tenu de la composition du ménage des candidats, ou car le bien est insalubre et nécessite des travaux de rénovation trop importants ;
- 26 (9 %) recourent plusieurs de ces motifs ;
- 20 (6 %) du fait d'un risque hypothécaire trop important, les présomptions favorables étant insuffisantes pour accepter d'encourir un tel risque ;
- 8 (3 %) du fait de moyens propres insuffisants par rapport au montant de l'opération ;
- 6 (2 %) pour dépassement de la valeur maximale.

Dans un contexte de croissance significative de la demande et de prix élevés sur le marché immobilier, le nombre de demandes annulées a ainsi augmenté de **257** unités (86 %), et le nombre de demandes refusées par le Fonds est passé de 37 % en 2021 à **53 %** des annulations en 2022.

### Statistiques genrées sur les ménages dont la demande a été refusée

297 demandes de crédit ont été refusées en 2022. Sur ces 297 dossiers, 236 ont pu faire l'objet d'une analyse genrée. Les 61 dossiers restants comportaient des données non exploitables.



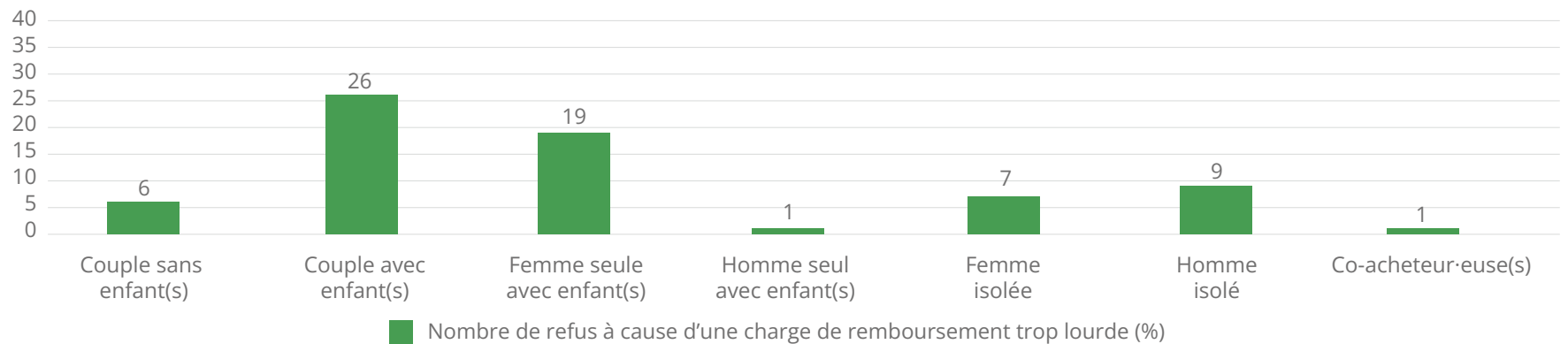
Sur ces 236 ménages, 65 % avaient une charge d'enfant(s). Parmi ceux-ci, 58 % étaient gérés par 2 adultes, 39 % par une femme et 3 % par un homme.

ménages composés de 2 adultes contre 54 % de ménages composés d'un seul adulte. Une femme est à la tête de 70 % de ces ménages avec ou sans enfants.

51 % des refus concernaient un ménage composé d'une personne isolée avec ou sans enfants dont 69 % de femmes.

Ces constats couplés avec les statistiques genrées sur les crédits réalisés, dont il ressort que moins de femmes ont obtenu un crédit en 2022, pourraient mener à la conclusion que l'accessibilité aux crédits est moins aisée pour les ménages constitués de femmes avec ou sans charge de famille. Cette tendance est à surveiller à l'avenir.

La charge de remboursement trop lourde eu égard aux ressources limitées et/ou instables, motif principal de refus, concernait 46 % de



### 1.1.1.3 Crédits réalisés

**1.181** actes de crédit relatifs à des opérations générales<sup>8</sup> de crédits hypothécaires ont été réalisés en 2022, contre 998 en 2021 et 765 en 2020, soit une augmentation de **18 %** par rapport à 2021. Ces 1.181 opérations générales de crédits hypothécaires ont donné lieu à l'octroi de 1.866 crédits (hors crédit ECORENO consommation).

**146** Prêts Verts<sup>9</sup> ont été conclus en 2022, soit 40 % de moins qu'en 2021 (243 crédits), en se rappelant que les Prêts Verts ont cessé d'être octroyés le 31 mars 2022.

**90** crédits ECORENO à la consommation ont été conclus du 1<sup>er</sup> août 2022 au 31 décembre 2022, en plus des crédits ECORENO hypothécaires repris dans les opérations générales.

Opérations générales		Prêts Verts		Crédits ECORENO hypothécaires ou à la consommation <sup>10</sup>	
Nombre	Montant moyen	Nombre	Montant moyen	Nombre	Montant moyen
1.181	200.139	146	9.112	499	20.502

Sur les 146 « Prêts Verts », 4 ont été réalisés en dehors de toute autre opération.

En définitive, 1.185 ménages ont obtenu un crédit hypothécaire auprès du Fonds du Logement (contre 1.012 en 2021).

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

9. Prêts Verts : opérations de crédit visant exclusivement à financer des travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique du logement.

10. ECORENO transitoires y compris.

### Opérations générales de crédits hypothécaires

#### Caractéristiques socio-économiques des nouveaux ménages emprunteurs

Le nombre total de personnes concernées par les 1.181 opérations générales est de 3.391, contre 2.997 en 2021. L'effectif moyen de personnes par ménage (2,9 personnes) est en légère diminution par rapport à 2021 (3 personnes). En moyenne, chaque ménage comprend 1,4 personne non-emprunteuse.

Le nombre de ménages sans personne à charge est de 438, soit 37 % (41 % en 2021). 488 ménages (41 %) ont 1 ou de 2 personnes à charge. 255 ménages (22 %, contre 23 % en 2021) comptent 3 personnes à charge ou plus. La proportion des ménages avec 5 personnes à charge ou plus ne représente que 3 %. L'âge moyen des emprunteurs est de **36 ans et 1 mois**. En 2021, il était de 36 ans et 2 mois.

755 jeunes ménages (de moins de 40 ans) figurent parmi les 1.181 nouveaux ménages emprunteurs, soit 63 %, contre 69 % en 2021.

### Caractéristiques socio-professionnelles des ménages emprunteurs

Statut	2021		2022	
	Nombre d'emprunteurs	%	Nombre d'emprunteurs	%
Employé	581	39,9	735	43
Sans emploi	483	33,1	518	30,4
Ouvrier	332	22,8	365	21,4
Indépendant	62	4,2	88	5,2
<b>Total</b>	<b>1.458</b>	<b>100</b>	<b>1.706</b>	<b>100</b>

Les personnes disposant de revenus professionnels sont au nombre de 1.188 (70 %), contre 975 (67 %) en 2021.

Les ressources mensuelles nettes moyennes (allocations familiales éventuelles comprises) s'élèvent à **2.846 EUR**, soit une augmentation de 10 % par rapport à 2021 (2.588 EUR). Par rapport à 2017, ce niveau de ressources a augmenté de 26 %.

**133** ménages (11 %) disposent de ressources nettes mensuelles moyennes (hors allocations familiales) inférieures à 1.500 EUR. Ils étaient 193 (19 %) en 2021.

**362** ménages (31 %) ont un revenu imposable inférieur à 15.000 EUR (359 ménages ou 36 % en 2021).

**524** ménages (44 %) ont un revenu imposable de 15.000 EUR à 30.000 EUR (448 ménages ou 45 % en 2021).

**295** ménages (25 %) ont un revenu imposable supérieur à 30.000 EUR (191 ménages ou 19 % en 2021).

**921** (78 %) ménages réunissent les conditions d'accès au secteur du logement social<sup>11</sup> en matière de revenus imposables. Ils étaient 805 (81 %) en 2021.

### Barèmes de revenus maximum en vigueur au 1<sup>er</sup> août 2022 (EUR)

Nombre de personnes à charge	A	B
0	61.049	77.699
1	66.049	82.699
2	71.049	87.699
3	76.049	92.699
4	81.049	97.699

Ces montants sont majorés de 5.000 EUR par personne à charge supplémentaire.

A : Personne isolée ou ménage monoparental

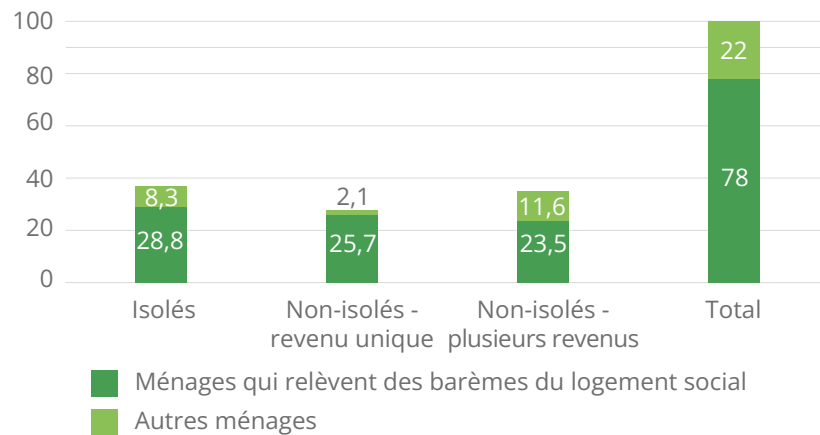
B: Tout autre ménage

11. Sont pris en considération pour établir si le ménage répond ou non aux conditions d'accès au secteur du logement social, les revenus imposables du ménage perçus la pénultième année précédant la date de la demande de crédit.

### Barèmes de revenus « social », « modeste » et « moyen » (EUR)



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



### Caractéristiques des crédits

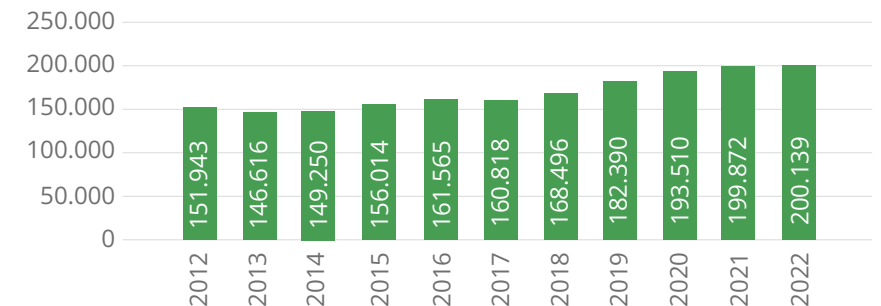
Toutes opérations confondues

Le crédit moyen est de **200.139 EUR** contre 199.872 EUR<sup>12</sup> en 2021, soit une augmentation de 0,1 %.

Le taux débiteur moyen des crédits s'établit à 1,74 % contre 1,82 % en 2021. Cette diminution résulte de la mise en production des nouveaux crédits Ecoreno au taux de 0 % en grande majorité. En 2021 et jusqu'au 31 mars 2022, les crédits travaux étaient réalisés au taux du crédit acquisitif.

La durée moyenne de remboursement des crédits diminue légèrement par rapport à 2021 pour passer à 27 ans et 3 mois (contre 27 ans et 6 mois en 2021).

### Evolution du montant moyen du crédit hors Prêt Vert et crédit Ecoreno (EUR)



12. Abstraction faite des crédits Ecoreno à la consommation et des Prêts Verts dans les cas où ceux-ci sont conclus concomitamment à une Opération Générale.



### Mensualités progressives

Le remboursement du crédit peut être effectué par mensualités constantes ou progressives. L'objectif principal de la progressivité de la mensualité est d'accroître l'accessibilité à l'acquisition du logement en assurant une meilleure adéquation entre la charge de remboursement du crédit et le niveau des revenus liés à l'index. Tel un loyer, la mensualité augmente chaque année d'un pourcentage déterminé, en l'occurrence 1 %, normalement inférieur au taux de l'inflation.

En 2022, 106 ménages (contre 134 en 2021) ont contracté un crédit avec mensualités progressives.

La première mensualité moyenne du crédit principal est de 706 EUR contre 824 EUR si celle-ci avait été constante. Ceci a permis de ramener la part de remboursement du crédit à 31 % par rapport aux revenus de ces ménages contre 36 % si la mensualité avait été constante.

### Comparaison du statut professionnel des ménages emprunteurs (hors reprises d'encours)

Revenus professionnels	Ménages ayant obtenu un crédit "OG" avec mensualités constantes		Ménages ayant obtenu un crédit "OG" avec mensualités progressives	
	Nombre	%	Nombre	%
Aucun revenu professionnel (*)	268	24,9	25	23,6
Un seul revenu professionnel	599	55,7	77	72,6
Plus d'un revenu professionnel	208	19,4	4	3,8
<b>Total</b>	<b>1.075</b>	<b>100</b>	<b>106</b>	<b>100</b>

(\*) Uniquement un ou des revenus de remplacement

### Opérations d'acquisition

Ces constats portent uniquement sur les opérations destinées à l'acquisition du logement et ne tiennent donc pas compte des opérations de travaux de rénovation réalisées indépendamment de l'acquisition d'une habitation (cf. sections dédiées infra), des opérations visant l'acquisition d'un garage (9), des opérations de rachat de crédit ou encore de sortie d'indivision (29).

**1.033** (87 %) opérations ont visé l'acquisition d'un logement assorti d'éventuels travaux, contre 908 (91 %) en 2021.

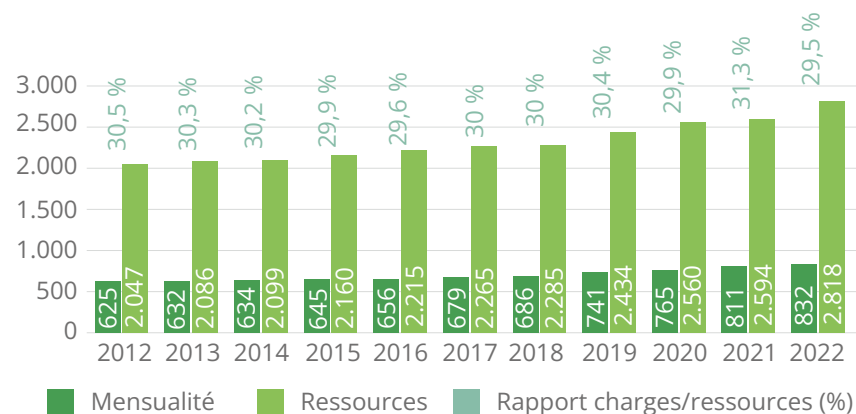
Le crédit moyen de ces opérations s'élève à **222.760 EUR**, contre 212.709 EUR en 2021, soit une augmentation de 5 %. Il importe de préciser que 224 opérations (22 % des opérations d'acquisition) concernent des logements neufs (contre 212 ou 23 %, en 2021). Parmi ceux-ci, 142 logements ont été vendus par le Fonds, 55 par CityDev, 5 par le CLTB et 22 par des opérateurs privés.

La mensualité moyenne est de **832 EUR**, soit 30 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises). Elle était de 811 EUR en 2021. La durée moyenne de remboursement des crédits destinés à l'acquisition est de 28 ans et 6 mois, tout comme en 2021.

Concernant la quotité empruntée, 51 % des crédits couvrent un montant supérieur à la valeur vénale de l'habitation, parmi lesquels 98 % n'excèdent pas 110 % de cette dernière, et 2 % couvrent davantage que cette quotité sans que celle-ci n'atteigne 120 %. Le **risque hypothécaire global** en regard de l'encours total des sommes prêtées en 2022 est de **2,47 %**, contre 2,75 % en 2021, 3,26 % en 2020, 2,88 % en 2019, 2,32 % en 2018 et 1,88 % en 2017.

Le risque hypothécaire calculé en tenant compte uniquement des crédits consentis couvrant un montant supérieur à la valeur vénale de l'habitation est de **4,64 %** contre 4,51 % en 2021.

*Evolution des ressources mensuelles nettes moyennes (AF comprises) et de la mensualité moyenne (EUR)*

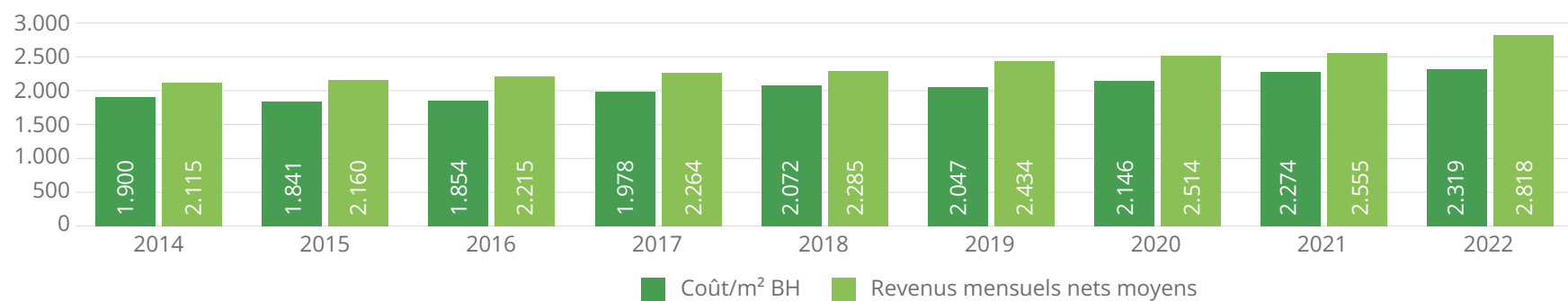


Malherbe © Serge Brison

Le prix d'achat moyen des logements bâtis (non soumis au régime de la TVA mais à celui des droits d'enregistrement) est de **220.050 EUR** contre 206.632 EUR en 2021 soit 13.418 EUR de plus (6,49 %). Le coût moyen par m<sup>2</sup> brut habitable des logements existants et neufs (à l'exclusion de ceux vendus par le Fonds ou subsidiés) est de **2.319 EUR/m<sup>2</sup>** contre 2.274 EUR/m<sup>2</sup> en 2021, 2.146 EUR/m<sup>2</sup> en 2020 et 2.047 EUR/m<sup>2</sup> en 2019. Par rapport à 2017, la hausse est de **17 %**.

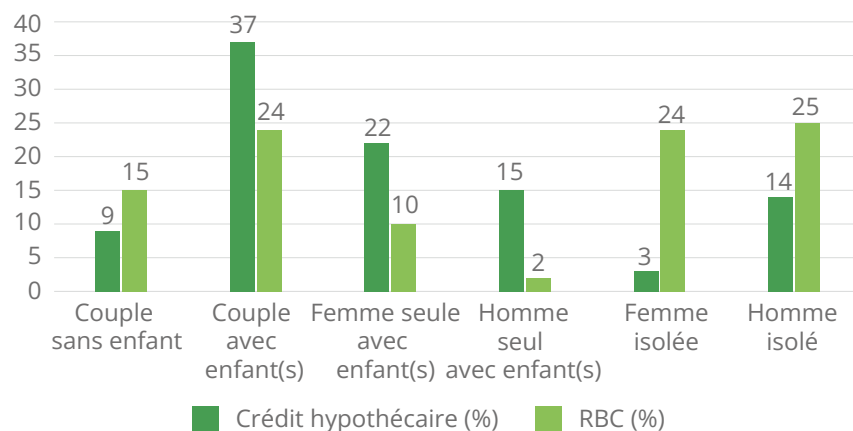


*Evolution du coût par m<sup>2</sup> brut habitable du logement existant ou neuf (à l'exclusion de ceux vendus par le Fonds ou subsidiés) en regard de l'évolution des revenus nets moyens des ménages (EUR)*



## Statistiques genrées sur les ménages emprunteurs

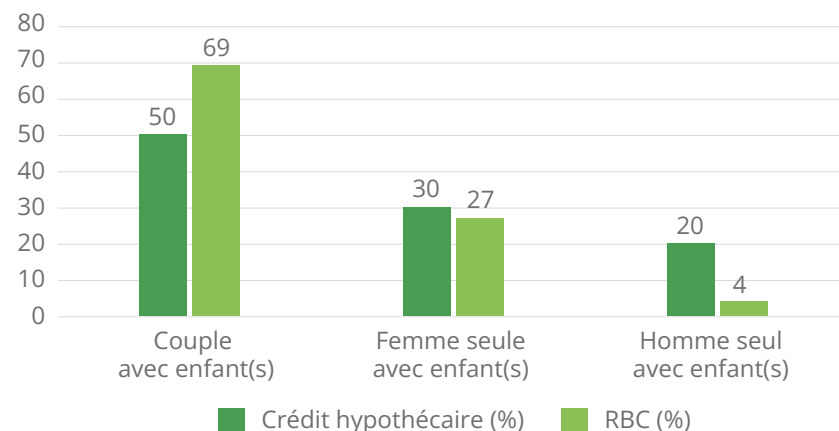
### Type de ménage emprunteur



45 % des contrats de crédit sont signés par des femmes. Elles étaient 73 % en 2021<sup>13</sup>. Cette différence marquante s'explique par un nombre moins important d'emprunteuses isolées sans charge de famille cette année (3 % contre 15 % en 2021). En outre, le nombre d'hommes avec charge de famille est en augmentation par rapport à 2021 où ils n'étaient que 3 %. Ces statistiques étant récentes, il n'est pas encore possible de déterminer à ce stade si ces constats sont annonciateurs d'un changement du profil des ménages.

13. Rapport Gender budgeting 2021.

## Ménages avec enfant(s)



Par ailleurs, on constate une forte présence des ménages avec enfants (74 %), ce qui représente une augmentation de 14 % par rapport à 2021 (+65 %). Le facteur « enfant » reste donc déterminant dans l'acte d'achat du public du Fonds.

Les ménages monoparentaux représentent quant à eux 50 % des ménages avec enfant(s) alors qu'ils ne sont que 31 % au sein de la Région.

Le fait que les ménages monoparentaux soient surreprésentés par rapport à leur part dans la Région alors même qu'il s'agit d'un public potentiellement plus fragile économiquement, démontre que l'offre du Fonds en matière de crédit hypothécaire rencontre ses objectifs, à savoir rendre l'acquisition d'un logement accessible aux ménages économiquement les plus faibles et ainsi sécuriser au mieux leur situation de logement, permettant d'assurer un avenir plus serein à leurs enfants.

### Caractéristiques des logements

Toutes opérations confondues, près de 80 % des logements se situent dans l'une des communes de la couronne nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale : Anderlecht (23 %), Molenbeek-Saint-Jean (15 %), Laeken (12 %), Forest (9 %), Schaerbeek (8 %), Jette (6 %), Evere (4 %), Ganshoren (3 %) et Koekelberg (3 %).

Le nombre de grands logements, à savoir les appartements et maisons de 3 chambres et plus, représente 23 % des logements acquis en 2022 contre 27 % en 2021.

La superficie brute habitable moyenne des logements est de 99,38 m<sup>2</sup>, soit 3,11 m<sup>2</sup> (3,2 %) de plus qu'en 2021.

### Comparaison des crédits entre 2021 et 2022<sup>14</sup>

	Moyenne 2021	Moyenne 2022	Ecart en chiffres	Ecart en %
<b>Revenus</b>	2.594 EUR	2.818 EUR	224 EUR	+8,64
<b>Composition du ménage</b>	3 per	2,85 per	-0,15 per	-5,00
<b>Mensualité</b>	811 EUR	832 EUR	21 EUR	+2,59
<b>Durée</b>	28 ans 6 mois	28 ans 6 mois	0 mois	0
<b>Taux d'intérêt</b>	1,82 %	1,88 %	+0,06%	+3,30
<b>Surface du logement</b>	96,27 m <sup>2</sup>	99,38 m <sup>2</sup>	3,11 m <sup>2</sup>	+3,2
<b>Coût de l'opération (achat + travaux)*</b>	215.272 EUR	238.386 EUR	23.114 EUR	+10,74
<b>Coût moyen par m<sup>2</sup>*</b>	2.274 EUR	2.319 EUR	45 EUR	+1,98
<b>Montant moyen du crédit*</b>	212.709 EUR	222.760 EUR	10.051 EUR	+ 4,73
<b>Apport personnel</b>	22.211 EUR	13.142 EUR	-9.069 EUR	-40,83
<b>Risque hypothécaire sur l'encours des sommes prêtées</b>	2,75 %	2,47 %	-0,28 %	-10,18
<b>Risque hypothécaire sur les crédits excédant la valeur de l'habitation</b>	4,51 %	4,64 %	+0,13 %	+2,88

\*hors logement neufs

14. Crédits concernant uniquement des opérations visant exclusivement l'acquisition du logement et travaux éventuels.

### Répartition des gages hypothécaires par commune

Commune	Nombre	%
Anderlecht	267	22,6
Molenbeek-Saint-Jean	172	14,5
Laeken	139	11,7
Forest	110	9,3
Schaerbeek	94	8
Jette	76	6,4
Evere	48	4,1
Ganshoren	43	3,6
Koekelberg	40	3,4
Berchem-Sainte-Agathe	34	2,9
Neder-Over-Heembeek	33	2,8
Uccle	25	2,1
Saint-Gilles	21	1,8
Bruxelles <sup>(1)</sup>	19	1,6
Etterbeek	13	1,1
Woluwe-Saint-Lambert	12	1
Auderghem	9	0,8
Saint-Josse-ten-Noode	9	0,8
Ixelles	8	0,7
Watermael-Boitsfort	6	0,5
Woluwe-Saint-Pierre	2	0,2
Haren	1	0,1
<b>Total</b>	<b>1.181</b>	<b>100</b>

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

### Crédits travaux

#### Prêt Vert

**146** crédits relevant des Prêts Verts ont été réalisés en 2022, contre 243 en 2021<sup>15</sup>.

#### Caractéristiques socio-économiques des ménages emprunteurs

Le nombre total de personnes concernées par les 146 crédits est de 452, contre 761 en 2021. L'effectif moyen de personnes par ménage est de 3,10 personnes. En moyenne, chaque ménage comprend 1,69 personne non-emprunteuse.

Le nombre de ménages sans personne à charge est de 104, soit 34 % (43 % en 2021). 41 ménages (28 %) comptent 3 personnes à charge ou plus. 55 ménages (38 %) sont composés de 1 ou de 2 personnes. L'âge moyen des emprunteurs est de 31 ans et 6 mois.

#### Caractéristiques socio-professionnelles des ménages emprunteurs

Sur les **205** personnes ayant contracté le crédit en 2022, 78 (38 %) ont le statut d'employé, 50 (25 %) celui d'ouvrier, 13 (6 %) celui d'indépendant et 64 (31 %) sont sans emploi. Les personnes disposant de revenus professionnels sont au nombre de 141 (69 %).

24 ménages (16 %) disposent de ressources nettes mensuelles moyennes (hors allocations familiales) inférieures à 1.500 EUR.

Les ménages disposant d'un revenu imposable annuel de référence supérieur ou égal à 20.000 EUR représentent 47 % de l'ensemble.

34 % des ménages ont un revenu imposable inférieur à 15.000 EUR, 43 % de 15.000 EUR à 30.000 EUR et 23 % supérieur à 30.000 EUR.

15. Le Prêt Vert a été abandonné au profit de l'ECORENO à dater du 1<sup>er</sup> avril 2022.

79 % des ménages réunissent les conditions d'accès au secteur du logement social en matière de revenus imposables.

### Caractéristiques des crédits

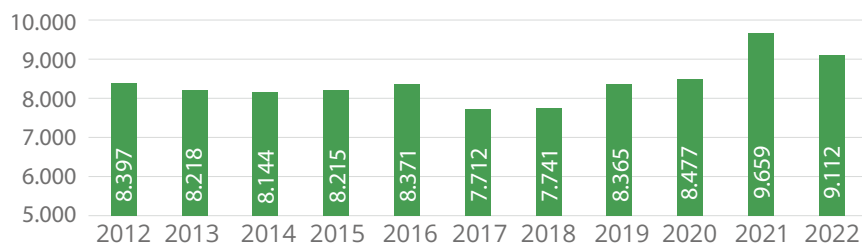
146 crédits visant à accroître la performance énergétique des logements ont été accordés, pour un total de 1.330.195 EUR, au taux d'intérêt débiteur moyen de **0,47 %**. Ce taux était de 0,46 % en 2021.

Le montant moyen du crédit s'élève à **9.112 EUR**, contre 9.659 EUR en 2021.

La durée moyenne de remboursement des crédits est de 19 ans et 3 mois, soit 2 mois de plus qu'en 2021.

La mensualité moyenne est de 41 EUR, soit 20 EUR (33 %) de moins qu'en 2021.

### Evolution du montant moyen du Prêt Vert (EUR)



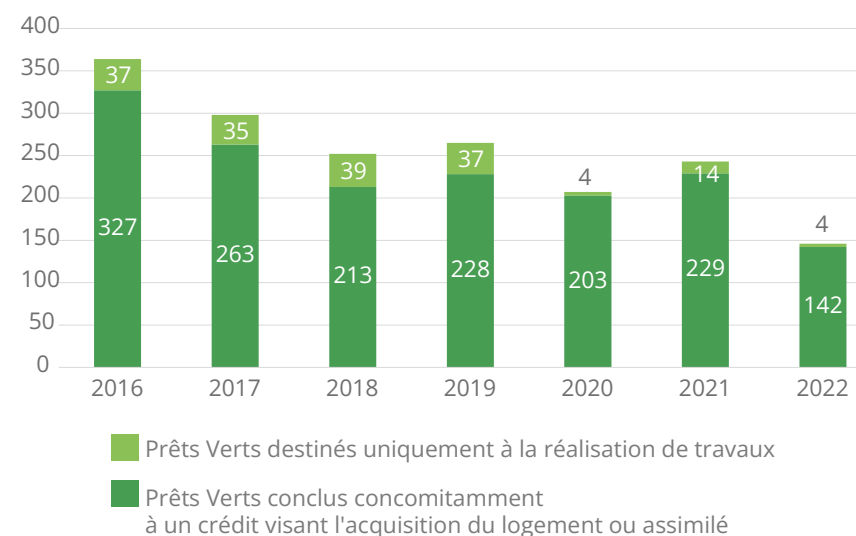
### Caractéristiques des logements

76 % des logements se situent dans l'une des 7 communes suivantes : Anderlecht (26 %), Molenbeek-Saint-Jean (15 %), Schaerbeek (12 %), Laeken (8 %), Forest (6 %), Jette (4 %) et Berchem-Sainte-Agathe (4 %).

Les sommes prêtées sont affectées principalement au remplacement des menuiseries extérieures, à l'installation d'un système de chauffage performant et à l'isolation des façades et des toitures.

74 % du nombre de Prêts Verts concernent des appartements (72 % en 2021), tandis que 26 % (28 % en 2021) concernent des maisons.

### Evolution du nombre de Prêts Verts



En comparaison avec l'année précédente, le nombre de Prêts Verts a logiquement diminué de 39,9 %, le Prêt Vert n'est en effet plus commercialisé depuis le 1<sup>er</sup> avril 2022. Il est remplacé par le crédit Ecoreno, sous forme hypothécaire ou à la consommation, à un taux de 0 % ou 1 % selon la catégorie des revenus du ménage.

23 Prêts Verts portent sur des montants supérieurs à 15.000 EUR alors qu'en 2021, ils étaient au nombre de 43 (47 %). Ces prêts supérieurs à 15.000 EUR représentent 35 % des montants financés en 2022 contre 38 % en 2021.



Les Prêts Verts accordés indépendamment de l'achat d'un logement ont diminué, passant à 4 unités contre 14 en 2021.

#### *Le crédit ECORENO*

#### Demandes de crédit travaux introduites après le 1<sup>er</sup> avril 2022 - Phase transitoire

Dans l'attente de l'adoption du nouvel arrêté crédits du Fonds, les crédits travaux accordés par le Fonds (associés ou non à l'acquisition d'une habitation) ont bénéficié d'un taux unique de 0 %.

Durant cette période, lorsque les demandes de crédit travaux n'étaient pas associées à l'acquisition d'une habitation et portaient sur des montants inférieurs ou égaux à 25.000 EUR, les crédits ont été consentis sous forme de promesse d'hypothèque.

**297** crédits-travaux<sup>16</sup> à taux 0 % ont été financés pour un total de 5.961.477 EUR soit un montant moyen de 20.072 EUR. La durée moyenne de ces 297 crédits est de 21 ans et 6 mois pour des mensualités moyennes de 72 EUR.

Parmi ces 297 crédits :

- **40** ont été octroyés (dont un à un emprunteur du Fonds) sous forme de promesse d'hypothèque pour un total de 700.563 EUR, soit un montant moyen de **17.514 EUR**. Leur durée moyenne est de 14 ans et 6 mois, la mensualité moyenne s'établit à 99,6 EUR et tous bénéficient d'un taux à 0 %.

Ci-après figurent les principales différences socio-économiques entre ces emprunteurs et l'ensemble du public servi par le Fonds en 2022 :

<sup>16</sup>. Demandes de crédits introduites entre le 1<sup>er</sup> avril et le 31 juillet 2022.



Moyennes	Opérations générales	ECORENO transitoires en promesse d'hypothèque
Revenus imposables globalement	21.583 EUR	34.694 EUR
Revenus mensuels net (AF comprises)	2.849 EUR	3.434 EUR
% de ménages relevant du barème social	78 %	46,5 %

- 226 ont été accordés à un taux 0 %, **en association avec l'acquisition d'une habitation**, pour un montant total de 4.349.550 EUR soit un montant moyen de crédit de 19.246 EUR<sup>17</sup>. Le pourcentage des crédits dont les emprunteurs relèvent du barème de revenus du logement social s'élève à 83,3 %.
- **31** ont été consentis en dehors de toute opération d'acquisition, mais moyennant une inscription hypothécaire, pour un total de 919.364 EUR, soit un montant moyen de 29.657 EUR.

Répartition des crédits Ecoreno transitoires en fonction de la commune où se situe le bien, objet du crédit

Commune	Nombre	%
Anderlecht	52	17,5
Molenbeek-Saint-Jean	42	14,1
Schaerbeek	32	10,8
Jette	23	7,7
Forest	22	7,4
Laeken	20	6,7
Evere	16	5,4
Berchem-Sainte-Agathe	13	4,4
Koekelberg	12	4
Ganshoren	11	3,7
Saint-Gilles	11	3,7
Neder-Over-Heembeek	8	2,7
Uccle	7	2,4
Woluwe-Saint-Lambert	6	2,0
Etterbeek	5	1,7
Bruxelles <sup>(1)</sup>	4	1,3
Auderghem	3	1
Saint-Josse-ten-Noode	3	1
Ixelles	3	1
Watermael-Boitsfort	3	1
Woluwe-Saint-Pierre	1	0,3
Haren	0	0
<b>Total</b>	<b>297</b>	<b>100</b>

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

17. Les frais d'hypothèque des crédits travaux sont intégrés dans le crédit acquisitif.

Pour les demandes de crédits travaux introduites après le 1<sup>er</sup> août 2022

*a. Les crédits ECORENO à la consommation*

Pour rappel, ce crédit est limité à 25.000 EUR et porte sur une durée maximale de 10 ans avec un taux de 0 % ou 1 % en fonction des revenus et du profil des ménages.

Du 1<sup>er</sup> août au 31 décembre 2022, le Fonds a réalisé **90** crédits ECORENO à la consommation pour un montant total de 1.637.904 EUR, soit un **montant moyen de 18.199 EUR**.

24 crédits ont bénéficié d'un taux à 1 % et 66 d'un taux à 0 %. Le taux moyen est de 0,26 %.

La durée moyenne est de 9 ans et 6 mois.

Lors de leur demande de crédit, 6 ménages ont reçu un accompagnement de l'asbl Réseau Habitat et 16 de Homegrade afin de déterminer les travaux à envisager en priorité. Le Réseau Habitat, Homegrade et le Fonds accompagnent et guident les candidats-emprunteurs afin de donner la priorité aux travaux de salubrité, de sécurité, d'habitabilité et d'amélioration de la performance énergétique.

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

Crédits ECORENO réalisés après le 1 <sup>er</sup> août 2022	ECORENO à la consommation		
	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	%
Travaux éligibles aux primes ECO	284.359	7.109	17 %
Travaux éligibles aux primes RENO	386.730	6.971	24 %
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	142.985	10.999	9 %
Travaux non-éligibles aux primes	823.830	13.505	50 %
	<b>1.637.904</b>	<b>18.199</b>	<b>100 %</b>

**56 %** des travaux financés au moyen d'un crédit ECORENO à la consommation entraînent dans le périmètre visé par les primes RENOLUTION.

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

Commune	Nombre	%
Anderlecht	12	13,3
Schaerbeek	12	13,3
Forest	7	7,8
Jette	6	6,7
Uccle	6	6,7
Saint-Gilles	6	6,7
Molenbeek-Saint-Jean	6	6,7
Evere	5	5,6
Laeken	4	4,4
Auderghem	4	4,4
Ixelles	4	4,4
Koekelberg	3	3,3
Neder-Over-Heembeek	3	3,3
Woluwe-Saint-Lambert	3	3,3
Ganshoren	2	2,2
Berchem-Sainte-Agathe	2	2,2
Bruxelles <sup>(1)</sup>	1	1,1
Etterbeek	1	1,1
Saint-Josse-ten-Noode	1	1,1
Watermael-Boitsfort	1	1,1
Woluwe-Saint-Pierre	1	1,1
Haren	0	0
<b>Total</b>	<b>90</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> La commune de Bruxelles est scindée en : Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek.

Les principales différences socio-économiques de ces emprunteurs par rapport l'ensemble du public servi par le Fonds en 2022 se présentent comme suit

Moyennes	Opérations générales	ECORENO consommation
Revenus imposables globalement	21.583 EUR	41.073 EUR
Revenus mensuels net (AF comprises)	2.849 EUR	3.864 EUR
% de ménages relevant du barème social	78 %	36 %

b. Les crédits ECORENO hypothécaires

112 crédits ECORENO hypothécaires ont été octroyés du 1<sup>er</sup> août au 31 décembre 2022 pour un montant total de 2.630.991 EUR, soit un montant moyen de crédit de **23.491 EUR**, pour une durée moyenne de 22 ans et 3 mois. 110 de ces crédits (98 %) sont conclus avec un taux à 0 %. Le taux moyen est de 0,02 %.

Parmi ces 112 crédits :

- **95** sont associés à l'acquisition d'une habitation pour un montant total de 2.085.606 EUR (montant moyen 21.954 EUR). La durée moyenne de ces crédits est de 23 ans et 10 mois. Un seul bénéficiaire du taux de 1 %, les 94 autres étant à 0 %.

Crédits ECORENO hypothécaires dont la demande a été introduite après le 1 <sup>er</sup> août 2022	Crédits ECORENO hypothécaires associés à une acquisition		
	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	%
Travaux éligibles aux primes ECO	190.506	7.056	9 %
Travaux éligibles aux primes RENO	538.345	5.727	26 %
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	180.250	8.583	9 %
Travaux non-éligibles aux primes	1.176.505	13.072	56 %
	<b>2.085.606</b>	<b>21.954</b>	<b>100 %</b>

44 % des travaux financés au moyen d'un crédit ECORENO hypothécaire à l'occasion de l'acquisition d'une habitation entrent dans le périmètre visé par les primes RENOLUTION. Les raisons expliquant ce pourcentage inférieur à 50 % sont les suivantes :

- Les travaux réalisés en main-d'œuvre personnelle ne sont pas éligibles aux primes RENOLUTION, même pour la valeur des matériaux ;
- Certains travaux nécessaires au confort de l'habitabilité ne sont pas éligibles aux primes comme les cuisines équipées ou certains aménagements des sanitaires.

76 % des ménages emprunteurs ayant contracté un crédit ECORENO hypothécaire concomitamment à l'acquisition de leur habitation, entrent dans les barèmes du logement social.

- 17 crédits ECORENO hypothécaires ont été consentis à des ménages qui n'ont pas conclu le crédit ECORENO lors de l'achat de leur habitation. Le montant total de ces crédits s'élève à 527.245 EUR (soit un montant de crédit moyen de **31.014 EUR**). La durée moyenne de ces crédits est de 17 ans et 10 mois. Un seul bénéficie du taux de 1 %, les 16 autres du taux 0 %. Le taux moyen est 0,06 %.

Crédits ECORENO hypothécaires dont la demande a été introduite après le 1 <sup>er</sup> août 2022	Crédits ECORENO hypothécaires associés à une acquisition		
	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	%
Travaux éligibles aux primes ECO	44.425	11.106	8 %
Travaux éligibles aux primes RENO	129.550	10.796	25 %
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	27.000	9.000	5 %
Travaux non-éligibles aux primes	326.270	21.751	62 %
	<b>527.245</b>	<b>31.014</b>	<b>100 %</b>

Pour les crédits Ecoreno hypothécaires non associés à une acquisition, une minorité des travaux financés (41 %) sont concernés par les primes Renolution. Les raisons expliquant ce pourcentage sont les mêmes que pour le crédit Ecoreno à la consommation auxquelles s'ajoute le motif suivant : les frais d'acte hypothécaire et les frais de notaire ne sont pas éligibles aux primes Renolution.

Inauguration Chaussée de Wavre © Fotostudio Leemans



Répartition des crédits Ecoreno hypothécaires non associés à une acquisition, en fonction de la commune dans laquelle se situe le gage

Commune	Nombre	%
Anderlecht	22	19,6
Molenbeek-Saint-Jean	16	14,3
Laeken	11	9,8
Schaerbeek	11	9,8
Evere	8	7,1
Forest	5	4,5
Jette	5	4,5
Neder-Over-Heembeek	5	4,5
Ganshoren	4	3,6
Uccle	4	3,6
Etterbeek	4	3,6
Berchem-Sainte-Agathe	3	2,6
Bruxelles <sup>(1)</sup>	3	2,6
Saint-Gilles	2	1,8
Auderghem	2	1,8
Saint-Josse-ten-Noode	2	1,8
Ixelles	2	1,8
Koekelberg	1	0,9
Woluwe-Saint-Lambert	1	0,9
Watermael-Boitsfort	1	0,9
Woluwe-Saint-Pierre	0	0
Haren	0	0
<b>Total</b>	<b>112</b>	<b>100</b>

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

Tout comme pour les crédits Ecoreno à la consommation, les profils des emprunteurs diffèrent de ceux de l'ensemble du public servi par le Fonds en 2022 :

Moyennes	Opérations générales	ECORENO hypothécaires concomitants à une acquisition auprès du Fonds	ECORENO hypothécaires non-concomitants à une acquisition auprès du Fonds
Revenus imposables globalement	21.583 EUR	22.056 EUR	29.779 EUR
Revenus mensuels net (AF comprises)	2.849 EUR	3.101 EUR	3.095 EUR
% de ménages relevant du barème social	78 %	76 %	58,8 %

### c. Les crédits travaux au taux du crédit acquisitif

Jusqu'au 31 mars 2022, le taux des demandes de crédits travaux, associés ou non à un crédit acquisitif, était identique à celui du crédit acquisitif (1,7 % à 2,5 %).

**223** crédits travaux, portant sur des demandes de crédit ouvertes avant le 1<sup>er</sup> avril 2022, ont été octroyés au taux du crédit acquisitif pour un montant total de 3.049.150 EUR (soit un montant moyen de 13.673 EUR). La durée moyenne de ces crédits est de 23 ans et 6 mois et le taux moyen appliqué est de 1,81 %.

A noter que **81,6 %** des ménages emprunteurs relèvent des barèmes du logement social.

Ces 223 crédits sont répartis en :

- 201 crédits travaux associés à l'acquisition d'une habitation
- 22 crédits travaux seuls.

Les caractéristiques de ces crédits sont les suivantes :

Crédits travaux au taux acquisitif	Nombre	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	Durée moyenne	% des ménages dans les barèmes du logement social	Taux moyen en %
Associés à une acquisition	201	2.493.250	12.786	24 ans 9 mois	81	1,82
Non-associés à une acquisition	22	555.900	19.854	20 ans 6 mois	85,7	1,77
<b>TOTAL</b>	<b>223</b>	<b>3.049.150</b>	<b>13.673</b>	<b>23 ans 6 mois</b>	<b>81,6</b>	<b>1,79</b>

Comparaison entre les crédits ECORENO et les opérations générales

	PRÊTS VERTS BRUXELLOIS	CRÉDITS ECORENO			OPÉRATIONS GÉNÉRALES DU FONDS	
		TRANSITOIRE	HYPOTHÉCAIRE	CONSOMM.	TRAVAUX	ACQUISITION AVEC OU SANS TRAVAUX
Nombre	146	297	112	90	223	1.033
Montant total	1.330.300	5.961.477	2.630.991	1.637.904	3.049.150	230.111.397
Montant moyen	9.112	20.072	23.491	18.199	13.673	222.760
Taux moyen	0,47	0	0,02	0,26	1,81	1,68
Durée moyenne	19 ans 3 mois	21 ans 6 mois	22 ans 3 mois	9 ans 6 mois	23 ans 6 mois	26 ans 5 mois
Mensualité moyenne	40,73	75,44	86,10	172,87	58,88	857,48
Revenu mensuel moyen	2.684	3.002	3.145	3.849	2.676	2.818
Revenu imposable moyen	19.650	22.777	23.017	40.874	20.331	20.923
% ménages dans le barème social	74,7 %	77,4 %	67 %	36 %	80,9 %	79,4 %
% de jeunes ménages (moins de 40 ans)	63,7 %	64,6 %	67 %	49,4 %	64 %	67,8 %
Nombre moyen de personnes à charge	1,63	1,29	1,21	1,15	1,62	1,34
Nombre moyen de membres du ménage	3,09	2,78	2,68	2,72	3,12	2,83

### 1.1.2 CRÉDITS EN COURS

Le nombre total de crédits en cours fin 2022 est de **13.091** (contre 11.835 en 2021 et 10.966 en 2020) en fonds B2, soit une croissance de 10,6 % (7,9 % en 2021).

**700** crédits ont été soldés en cours d'année soit une progression de 1,4 % par rapport à 2021 (690 en 2021, 722 en 2020). 201 ont été soldés à terme, 3 après terme et 496 avant terme (contre 551 en 2021 et 617 en 2020).

### Crédits soldés

Parmi les 496 (42.882.053,37 EUR) crédits soldés avant terme :

- 44 % (41 % en 2021) ont été remboursés après la vente du gage (3 après une vente publique forcée) ;
- 41 % (44 % en 2021) ont fait l'objet d'un refinancement auprès d'une autre institution financière ;
- 14 % (14,8 % en 2021) ont été remboursés par des emprunteurs qui avaient pris une avance sur l'échéancier pendant la durée du crédit, principalement suite à un remboursement anticipé volontaire et ont depuis payé le solde de leur crédit par des moyens propres ;
- 1 % ont été remboursés par anticipation suite au décès de l'emprunteur.

En analysant les remboursements des crédits en 2022, les éléments suivants peuvent être observés :

- Les sommes affectées en 2022 au remboursement anticipé de ces 700 crédits s'élèvent à 49.215.652 EUR (contre 54.514.078 EUR en 2021 et 48.268.845 EUR en 2020). En outre, 227.269 EUR ont été perçus à titre d'indemnités de emploi.
- Le nombre de crédits remboursés anticipativement a diminué de 10 %. Ceci est lié à la suppression de l'adaptation quinquennale des taux en 2020, à la hausse des taux sur le marché bancaire et à la conjoncture économique.

### Vente de l'habitation de l'emprunteur

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

**307** emprunteurs (contre 331 en 2021) ont proposé de l'exercer selon la procédure prévue par l'acte. Le Fonds n'a exercé aucun droit de préemption en 2022.

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

- 30 % des ventes sont motivées par la recherche d'un logement mieux adapté à la situation familiale ;
- 7 % des ventes sont motivées par un déménagement hors Bruxelles, à l'étranger ou pour motifs professionnels ;
- 6 % des ventes sont motivées par des raisons familiales ou de santé ;
- 5 % des ventes sont motivées par des raisons financières (charges de copropriété lourdes, travaux importants à prévoir, mensualité lourde) ;
- 52 % des ventes sont motivées par plusieurs des raisons énumérées ci-dessus.



### Adaptation du taux d'intérêt

En 2022, 1.700 ménages dont le crédit aurait dû faire l'objet d'une adaptation quinquennale du taux ont reçu une lettre les informant que cette adaptation ne serait pas appliquée, à l'exception des emprunteurs pouvant bénéficier d'une diminution du taux en raison d'une modification de leur situation familiale et financière.

439 ménages emprunteurs bénéficiaient déjà du taux minimum.

Sur les 1.261 ménages restants, 107 ménages ont obtenu une diminution de leur taux et le taux est resté inchangé pour 1.154 ménages (dont 107 auraient vu leur taux augmenter).

### Variation du taux des crédits B2 et B2A confondus

Tendance de la variation	Nombre de crédits	%
Pas de variation	1.593	94
Baisse du taux	107	6
Total	1.700	100

### Travaux de sécurité

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

Le Fonds contraint également l'emprunteur à équiper le logement de détecteurs de fumée conformes aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.

Comme en 2021, aucune majoration du taux n'a été appliquée en 2022.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, le délai pour la réalisation des travaux et la remise des attestations de sécurité est passé de 6 mois à 24 mois. En 2022, aucune demande de délai supplémentaire n'a été reçue.

### Mise à disposition du gage – évolution patrimoniale – décharge

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

En 2022, 22 emprunteurs (contre 17 en 2021) ont eu l'autorisation de louer totalement et temporairement leur bien. Les raisons de ces locations sont principalement :

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

Il est à noter qu'un emprunteur a loué le gage partiellement, moyennant un loyer inférieur ou égal à celui pratiqué par une AIS pour le même type de bien (2 en 2021). Dans ce cas, aucune majoration n'a été appliquée. Pour les autres cas, une majoration de 1 % a été appliquée suite à la location totale du gage à un loyer supérieur à celui pratiqué par une AIS.

Enfin, 27 emprunteurs ont sollicité et obtenu, dans le cadre de leur divorce ou de leur séparation de fait, une sortie d'indivision. Dans 18 cas, l'emprunteur qui reste dans le gage a sollicité et obtenu un crédit complémentaire afin de racheter la part de l'autre et/ou de pouvoir exécuter quelques travaux dans le logement.

### *Sursis en capital et/ou intérêts*

Dans le cadre de la gestion de la crise énergétique, le secteur financier a décidé d'un soutien aux ménages rencontrant des difficultés à assurer le paiement des mensualités de leur crédit immobilier. La mesure prévoit la possibilité d'obtenir un report de paiement du capital des échéances futures, sur 12 mois consécutifs, avec prolongation de la durée du crédit. Les demandes doivent être introduites entre le 1<sup>er</sup> octobre 2022 et le 31 mars 2023. La demande de report est possible pour tout crédit hypothécaire destiné au financement du logement principal et conditionnée :

- à la préexistence d'un plan de paiement entre le débiteur et son fournisseur d'énergie (ou à l'introduction de la demande d'un tel plan) ;
- à l'absence d'arriérés de paiement au 31 mars 2022 ;
- à la possession d'actifs mobiliers (hors épargne) inférieurs ou égaux à 10.000 EUR.

18 demandes de report de paiement ont été enregistrées dans ce cadre. 14 ont été accordées et 4 demandes ont été refusées pour les motifs suivants :

- 2 demandes portaient sur des emprunteurs fichés négativement à la Centrale des Crédits aux Particuliers ou affichant régulièrement des arriérés auprès du Fonds ;
- 1 demande portait sur des emprunteurs qui venaient de termi-

ner un sursis de 14 mois, en tout début de contrat, alors même que le risque hypothécaire dégagé par leur crédit nécessitait encore 4 années pour être amorti ;

- 1 demande portait sur des emprunteurs surendettés pour avoir recouru, quelques mois avant leur demande de report, à plusieurs ouvertures de crédit à la consommation.

En outre, en dehors de ces mesures de soutien, 38 demandes de sursis contractuels ont été soumises au Comité de décision dont 34 ont été acceptées. Les conditions définies pour l'octroi de tels sursis sont strictes : absence d'arriérés, sursis en capital uniquement, durée de 6 mois maximum sur toute la durée du contrat, changement radical mais temporaire dans les revenus du ménage impliquant une charge globale excédant les 40 %.

### **1.1.3 GESTION DES PAIEMENTS**

Fin 2022, **13.091** contrats de crédit hypothécaire étaient en cours de remboursement (fonds B1, FIS, B2, PER et VERT), pour un solde, au 31 décembre, de **1.418.680.440 EUR**.

De ces contrats, 1.181 représentant 722 clients, soit 9,02 % de l'encours, sont en arriéré pour un montant total hors pertes exceptionnelles à 2.658.765 EUR (contre 2.681.449 EUR en 2021).

En 2022, une perte exceptionnelle a été actée pour 39 contrats de crédit pour un montant total de 43.422 EUR. Pour 2 de ces dossiers, la vente publique n'a pas permis de désintéresser le Fonds et il subsistait une dette après la vente. Après enquête de solvabilité, il s'est avéré que ces emprunteurs étaient insolubles. Aucun profit n'a été acté. Pour le reste des dossiers, le montant des créances est trop faible pour envisager des mesures de recouvrement.

*Répartition des contrats selon le montant des arriérés*

Type arriérés	Nombre clients	Solde arriérés (EUR)	Solde moyen par contrat (EUR)
> 3 mois <sup>(1)</sup>	387	2.532.307	6.543
≤ 3 mois <sup>(2)</sup>	335	126.457	377
<b>Total</b>	<b>722</b>	<b>2.658.765</b>	<b>3.682</b>

<sup>(1)</sup> Créances à partir d'un solde supérieur à 50 EUR

<sup>(2)</sup> Clients en arriérés de plus de 5 EUR

Ce montant d'arriérés reste néanmoins raisonnable et ne représente que 0,19 % du solde restant dû, au 31 décembre 2022, de l'ensemble des crédits en cours de remboursement.

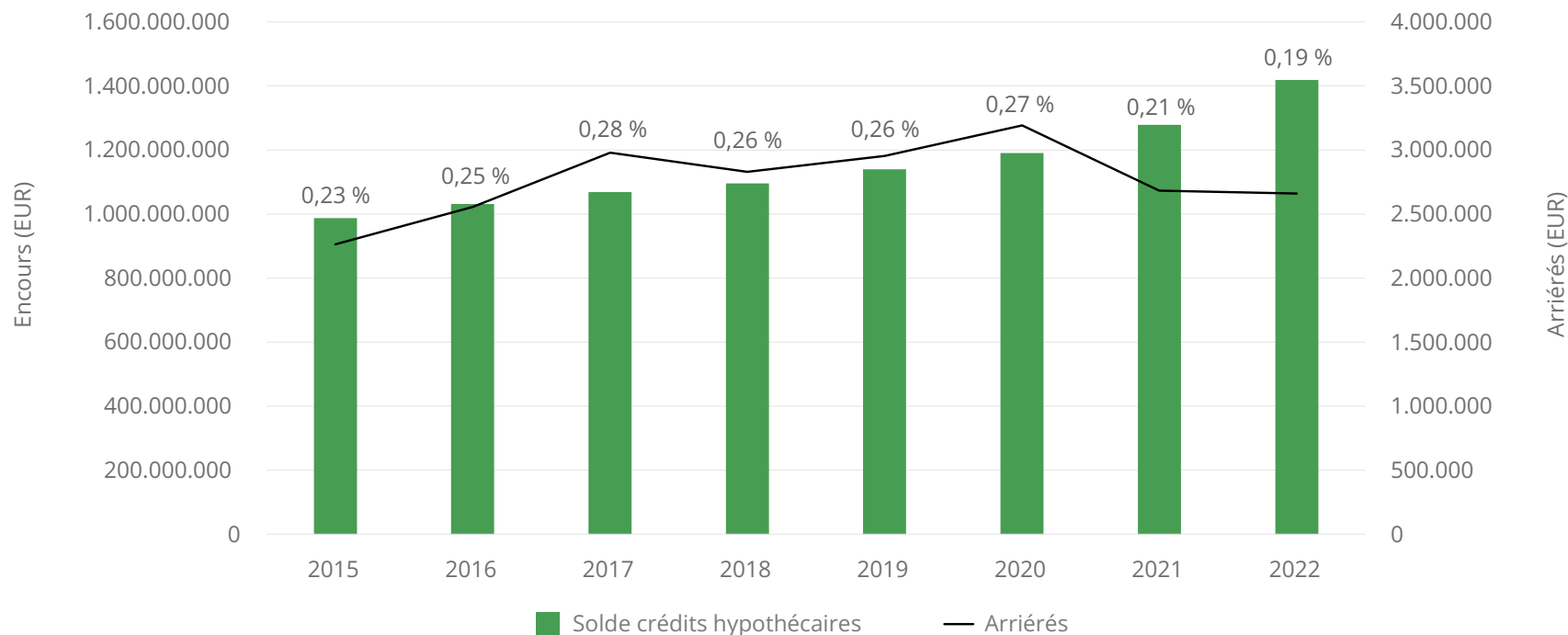
Une diminution de l'arriéré moyen est constatée : celui-ci est de 3.682 EUR (contre 3.714 EUR au 31 décembre 2021).

Les informations communiquées par la Banque nationale de Belgique (BNB), relatives à la Centrale des crédits aux particuliers, font état, pour la Belgique, de 0,65 % de contrats hypothécaires défaillants. Il est rappelé que seuls les contrats accusant un retard de paiement de mensualité pendant trois mois ou plus, et de plus de 50 EUR sont enregistrés à cette Centrale, en sorte que le « petit » contentieux n'est pas reflété dans cette proportion.

En ce qui concerne le Fonds, 368 contrats sont enregistrés à la centrale au 31 décembre 2022, soit 2,8 % des contrats.

	National	Fonds
<b>Nombre de contrats</b>	3.327.705	13.091
<b>Nombre de contrats défaillants</b>	21.810	368
<b>Pourcentage (%)</b>	<b>0,65 %</b>	<b>2,8 %</b>
<b>Arriérés/montants exigibles (EUR)</b>	867.891.000	1.202.421

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



Le graphique ci-avant représente l'évolution des arriérés au regard de l'évolution du solde restant dû, soit une diminution cette année.

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

La procédure peut être résumée comme suit :

- commandement de payer, préalablement à la saisie - exécution immobilière ;
- saisie - exécution immobilière proprement dite, qui ne peut être faite que quinze jours après le commandement de payer ;

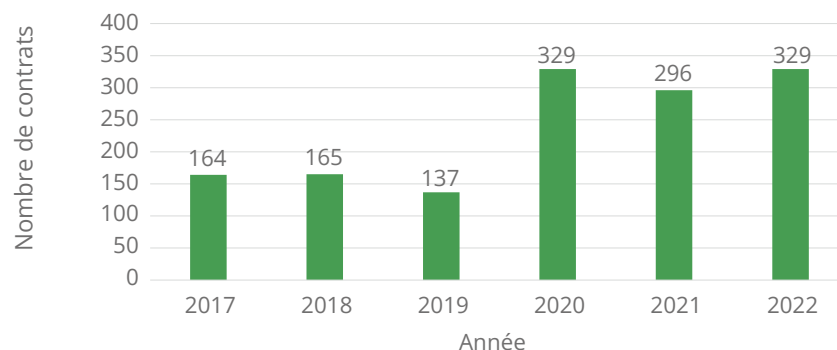
- transcription de la saisie - exécution ;
- requête en nomination du notaire chargé de la vente forcée ;
- adjudication publique.

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

Par ailleurs, et comme déjà souligné ci-dessus, le Fonds a l'obligation légale de communiquer à la Centrale des crédits aux Particuliers de la Banque nationale de Belgique, tout défaut de paiement d'une mensualité due qui n'a pas été payée ou l'a été incomplètement trois mois après la date de son échéance, ou encore toute mensualité due qui n'a pas été payée ou l'a été incomplètement un mois après l'envoi d'une lettre recommandée qui reprend les conséquences du non-paiement, étant entendu que cette lettre doit elle-même être envoyée dans les trois mois de l'échéance impayée.

En 2022, **329** contrats de crédit ont été signalés avec un défaut de paiement à la Centrale des crédits aux Particuliers (contre 296 en 2021).

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



Fin 2022, 29 procédures de conciliation étaient pendantes et 54 nouvelles tentatives de conciliation ont été entamées devant le juge des saisies en 2022. Des 83 procédures concernées :

- Dans 52 cas, un plan d'apurement a été fixé ;
- Dans 16 cas, le juge a constaté la non conciliation ;

- Dans 11 cas, les arriérés ont été remboursés ;
- Dans 1 cas, une vente publique a eu lieu suite au décès de l'emprunteur ;
- Dans 3 cas, la procédure était toujours en cours.

Durant l'année 2022, 16 commandements préalables convertis en saisie-exécution immobilière ont été réalisés.

Dans 6 dossiers, le Fonds a demandé la vente forcée :

- 4 ventes sont toujours en cours ;
- Dans les 2 autres dossiers, la vente a été suspendue suite à la conclusion d'un plan d'apurement.

En 2022, 4 ventes publiques ont été entamées par des tiers :

- Dans 3 dossiers, la vente a été réalisée ;
- Dans 1 dossier, la procédure est encore en cours.

Enfin, en cours d'exercice, 7 ménages emprunteurs ont entamé une procédure de règlement collectif de dettes, contre 5 en 2021, 7 en 2020, 9 en 2019 et 9 en 2017. Au total 29 ménages sont aujourd'hui en règlement collectif de dettes.

Le Fonds, s'il est concerné par des arriérés de paiement de la part d'un emprunteur, a théoriquement le droit de poursuivre la cession des créances que son emprunteur détient sur des tiers, tel l'employeur, ou encore de poursuivre la saisie du salaire. Ceci n'est possible que si l'emprunteur dispose d'un salaire dépassant les quotités non saisissables, lesquelles augmentent en fonction du nombre d'enfants à charge. Ces quotités sont déterminées par arrêté royal. Bien que cette possibilité existe, elle est néanmoins rarement mise en œuvre. Néanmoins 2 saisies sur salaire ont été entamées en 2022.

## 1.2 SECTEUR VENTE DE LOGEMENTS

### EN RÉSUMÉ

- **579** visites ont été réalisées en 2022. **144** logements ont été vendus sous le statut du droit constaté<sup>18</sup>, contre 173 en 2021, **soit une diminution de 17 %**.
- Parmi les **171** actes authentiques d'acquisition signés en 2022, et portant principalement sur un logement, **142 (83 %)** ont été financés par un **crédit du Fonds**.

**83 %** des ménages avaient des revenus relevant des barèmes du **logement social**, 13 % disposaient de revenus modestes et 4 % de revenus moyens<sup>19</sup>.

Parmi les ménages qui n'ont pas contracté leur crédit au Fonds, **79 %** relevaient des barèmes de revenus du logement social, 11 % disposaient de revenus « modestes » et 10 % de revenus moyens.

- **64** logements sur les 162 vendus dans le cadre du programme de l'Alliance habitat l'ont été avec l'application d'une **partie du prix « différée »** qui représente en moyenne 27 % du prix d'achat HTVA. 92 % de ces ménages ont des revenus relevant des barèmes du logement social, 6 % des revenus modestes et 2 % des revenus moyens. Sans ce dispositif, ils auraient été dans l'incapacité d'acquies un logement neuf adapté à la composition de leur ménage.

- Le montant moyen du **crédit** s'élève à **208.091 EUR** et la mensualité moyenne à **795 EUR**.
- La newsletter a récolté **16.750 inscriptions** depuis sa mise en service en 2019, dont 1.880 inscriptions en 2022.
- 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 a été abrogé par l'arrêté du 07 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Les conditions futures des ventes des logements du Fonds sont reprises dans le contrat de gestion 2022-2026 conclu avec la Région.

<sup>18</sup> Définition du droit constaté : offre acceptée par le Fonds sans clause suspensive, ce qui rend la vente parfaite.

<sup>19</sup>. On se référera aux barèmes de revenus du secteur crédits, au point 1.1 Secteur crédits immobiliers.

### 1.2.1 MISE EN VENTE

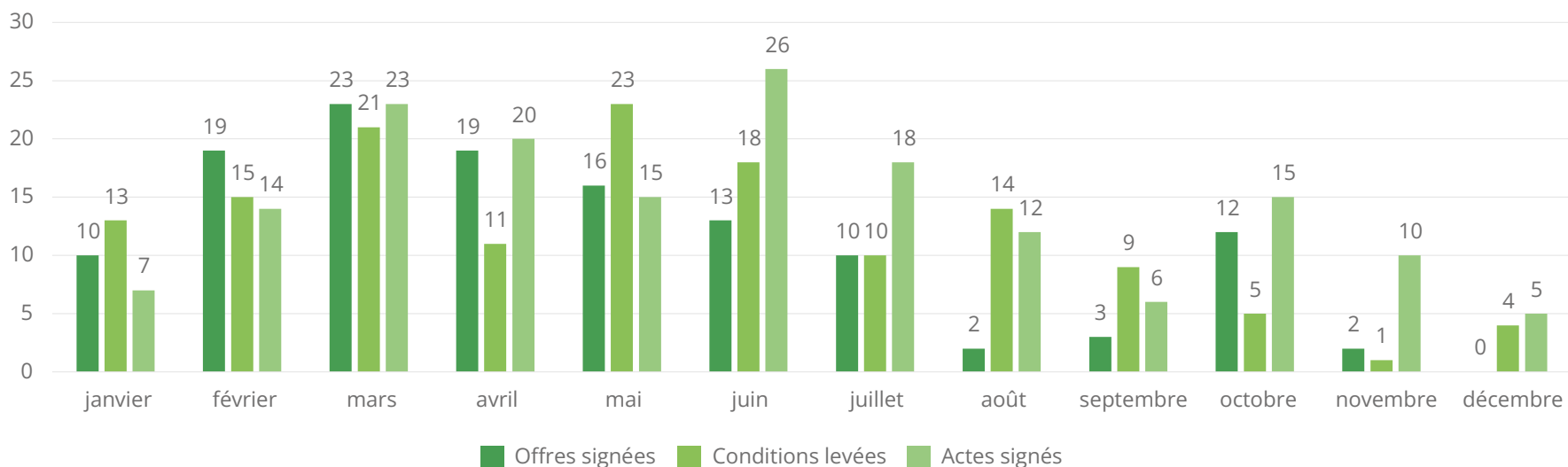
En 2022, la commercialisation des logements de 7 sites s'est poursuivie, à savoir les projets « Sucrerie », « Dormont », « Groeninckx », « Steyls », « Erasme ». La vente des projets « Emaillerie » et « Faïnes » s'est achevée.

**144 logements** ont fait l'objet d'un droit constaté contre 173 en 2021.

La diminution du nombre des ventes s'explique par le fait qu'il n'y a pas eu de nouveau projet commercialisé en 2022, donnant lieu à une offre plus restreinte aux futurs acquéreurs.

La conjoncture actuelle a impacté l'offre de logements neufs dans la Région de Bruxelles-Capitale, ce qui a néanmoins profité au Fonds qui a vendu pratiquement l'intégralité de son stock de logements. En outre, la rareté des logements neufs a occasionné une augmentation des prix sur le marché privé, ce qui a rendu encore plus attractifs les logements vendus au prix de revient par le Fonds.

Évolution mensuelle des ventes



Etat d'avancement par projet

Projets	Nombre logements à vendre	Nombre de ménages lors des visites ou des présentations	Analyse de faisabilité des demandes	Offres signées	Droits constatés	Actes signés	Crédits FDL	Nombre de logements restant à vendre	Nombre de ventes clôturées
Sans Souci	24							0	24
Delta	22							0	22
Jardins Potagers	40							0	40
Van Volxem	12							0	12
Loutrier	11							0	11
Sucrierie	62	151	14	13	7	7	4	3	59
Pléiades	15							0	15
Dormont	24	14	1					1	23
Groeninckx	19	18	2	1	1	1	1	1	18
Nautilus AH	10							0	10
B-House AH	30							0	30
Destouvelles	19							0	19
Faïnes	36	3			1	1	1	0	36
Mons-Albert AH	19							0	19
Vandenpeereboom (CLTB)	32							0	32
Steyls AH	199	284	90	78	71	75	68	13	186
Erasmus AH	64	19	6	5	7	9	7	1	63
Emallerie AH	4			1	1	1	1	0	4
Saules AH	80	90	16	31	56	77	60	1	79
<b>Total</b>	<b>722</b>	<b>579</b>	<b>129</b>	<b>129</b>	<b>144</b>	<b>171</b>	<b>142</b>	<b>20</b>	<b>702</b>



Parmi les **171** actes authentiques d'acquisition signés en 2022, 142 (83 %) ont été financés par un crédit du Fonds, tandis que 28 (16 %) ont été financés par un crédit contracté en banque. 1 acquéreur (moins de 1 %) disposait de suffisamment de fonds propres et n'a pas dû emprunter.

Les sites « Steyls », « Erasme » et surtout « Les Saules », ont rencontré un certain succès. Cela s'explique notamment par la possibilité

d'obtenir une partie du prix différée, mais aussi par la raréfaction de logements neufs sur le marché.

La vente des emplacements de parking, dont la construction est exigée dans le cadre des permis d'urbanisme et d'environnement, demeure problématique. Des solutions sont à l'étude et seront opérationnelles en 2023, dont la mise en vente par le biais d'agences immobilières spécialisées et la mise en location temporaire des emplacements durant le temps nécessaire à leur commercialisation.

*Types de logements et emplacements de parking restant à vendre par projet*

Projet en phase de commercialisation	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	Parkings
Jardins Potagers	0	0	0	0	0	2
Loutrier	0	0	0	0	0	1
Sucrerie	0	0	1	2	0	16
Pléiades	0	0	0	0	0	10
Dormont	1	0	0	0	0	14
Groeninckx	1	0	0	0	0	11
Nautilus AH	0	0	0	0	0	6
Destouvelles	0	0	0	0	0	3
Fâines	0	0	0	0	0	21
Mons-Albert AH	0	0	0	0	0	18
Steyls AH	0	4	8	1	0	96
Erasme AH	0	1	0	0	0	23
Saules AH	0	0	1	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>221</b>
<b>%</b>	<b>10 %</b>	<b>25 %</b>	<b>50 %</b>	<b>15 %</b>	<b>0 %</b>	

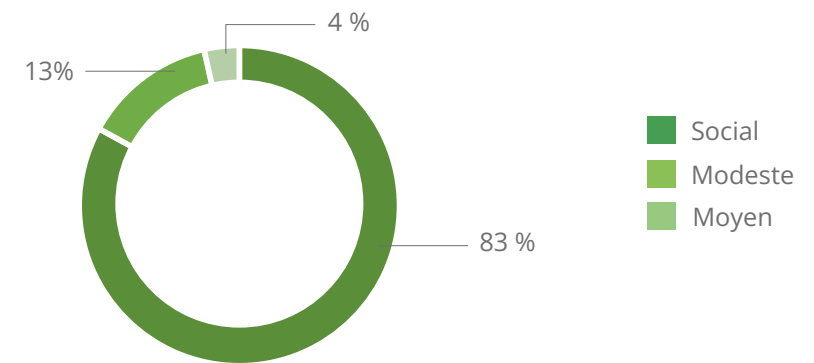
## Profil des ménages acquéreurs

Les 171 ménages ayant acquis un logement produit par le Fonds représentent au total 391 personnes. La composition moyenne de ces ménages est de 2,30 personnes.

Sur les 142 ménages acquéreurs ayant contracté un crédit du Fonds pour l'acquisition d'un logement, 87 % disposent de revenus professionnels, parmi lesquels 58 % sont employés, 39 % sont ouvriers et 3 % ont un statut d'indépendant. 13 % bénéficient d'un revenu de remplacement parmi lesquels 70 % sont au chômage, 12 % bénéficient du revenu d'intégration et 18 % perçoivent des allocations de la mutuelle.

Le montant moyen du crédit s'élève à 208.091 EUR. La mensualité moyenne, 795 EUR, représente une charge de remboursement de 30 % au regard des ressources mensuelles nettes moyennes des ménages qui s'élèvent à 2.316 EUR (hors allocations familiales).

## Répartition des ménages ayant acquis un logement au moyen d'un crédit du Fonds par catégories de revenus<sup>20</sup>



Parmi les 29 actes authentiques signés en 2022 par des ménages qui n'ont pas contracté leur emprunt au Fonds, 28 ont conclu leur crédit auprès d'une banque. 76 % des ménages avaient des revenus



Faïnes © Fonds du Logement

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

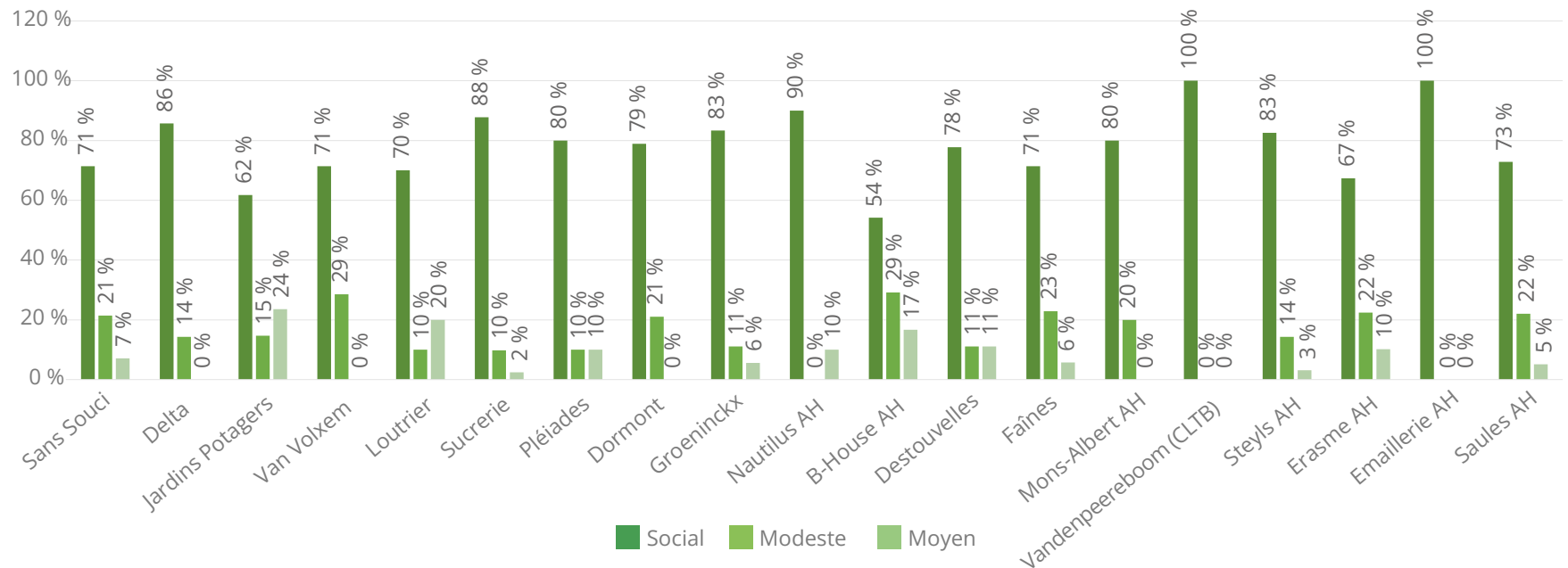
relevant des barèmes du logement social, 10 % disposaient de revenus modestes et 14 % de revenus moyens. Le seul ménage qui n'a pas

dû contracter un emprunt, disposait de revenus relevant du barème du logement social.

Profil socio-économique des différents ménages acquéreurs selon le type de logement acquis

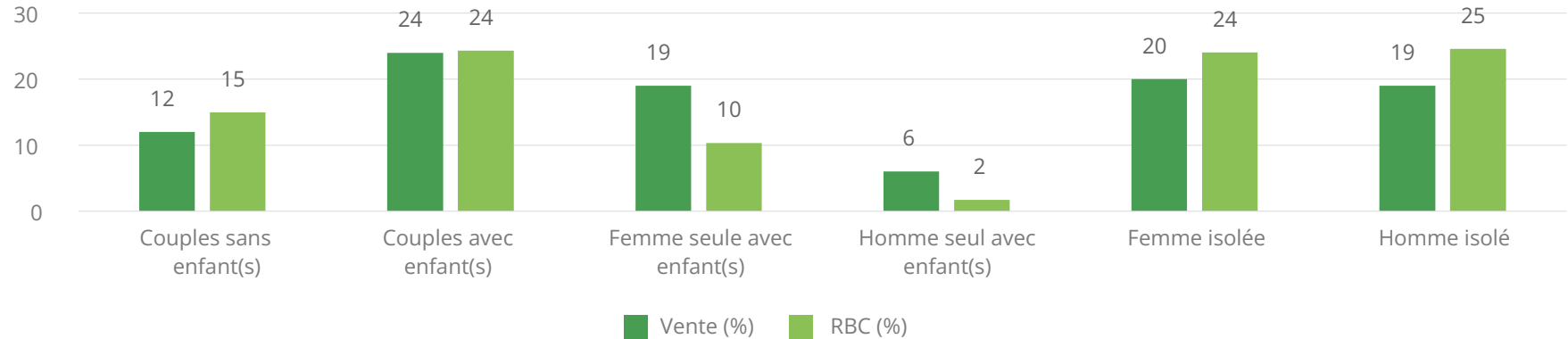
Type de Logement	Type de ménage		Revenu imposable moyen (EUR)	Ressources nettes moyennes (EUR)	Apport personnel moyen (EUR)	Age moyen
	Personne isolée ou ménage monoparental	Tout autre ménage				
Studio	1	0	19.366	1.673	10.000	31
1 chambre	40	7	21.334	2.049	20.552	37
2 chambres	75	16	20.294	2.249	31.657	36
3 chambres	16	12	32.399	3.002	29.846	36
4 chambres	2	2	30.606	2.593	24.013	38
<b>Total/moyenne</b>	<b>134</b>	<b>37</b>	<b>24.800</b>	<b>2.313</b>	<b>23.214</b>	<b>36</b>

Répartition des catégories de revenus par projet (%)

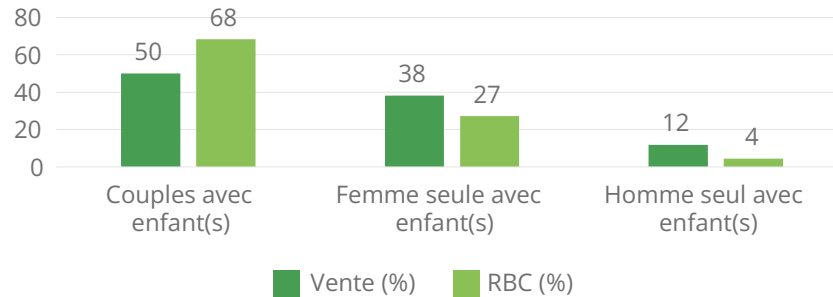


## Statistiques générées sur les nouveaux ménages acquéreurs

### Type de ménages acquéreurs

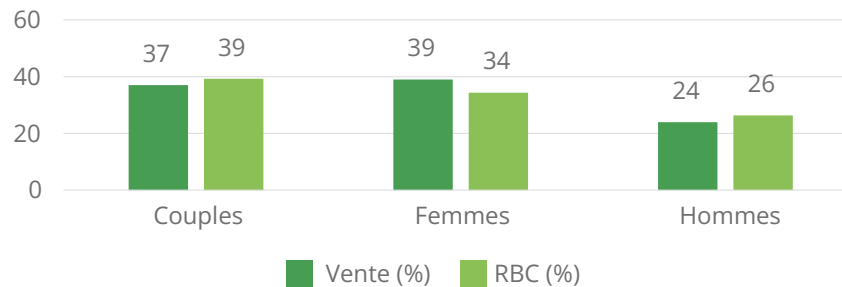


### Ménage acquéreurs avec enfant(s)



Sur l'ensemble des ménages acquéreurs, 49 % avaient une charge de famille. Les ménages monoparentaux représentent 50 % de ces ménages dont une majorité (76 %) gérés par une femme.

### Ménage acquéreurs



Il est encourageant de noter que même si le prix moyen d'un logement du Fonds est supérieur au montant moyen d'un crédit hypothécaire, ces logements restent tout de même accessibles à des ménages davantage fragilisés comme les ménages monoparentaux, les personnes isolées et les femmes qui représentent ici 39 % des ménages acquéreurs.

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

3 acquéreurs d'un logement du Fonds ont revendu leur bien parmi lesquels 2 ont été redevables au Fonds d'une indemnité. L'un d'un montant de 69.266 EUR et l'autre d'un montant de 28.342 EUR.

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

### *Réglementation*

L'abrogation de 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 a entraîné celle des articles 30 et 30 bis qui régissaient les conditions des ventes des logements produits par le Fonds. Ce fut l'occasion d'harmoniser la réglementation des ventes par rapport à celle des crédits qui oblige désormais l'acquéreur à établir sa résidence principale dans 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.

La condition liée à la détention d'un droit réel a également été alignée à celle des crédits, à savoir que 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.

Enfin comme précisé ci-avant, les dispositions relatives au calcul de l'indemnité liée à la revente endéans les dix premières années de l'acquisition, ont fait l'objet de modifications.

## **1.2.2 ALLIANCE HABITAT**

En 2022, la commercialisation dans le cadre du programme de l'Alliance habitat des projets « Erasme », « Les Saules » et « Steyls » s'est poursuivie. Parmi les 162 ménages ayant acquis un logement dans le programme Alliance habitat, 83 % des ménages (134) entrent dans la catégorie de revenus du logement social, 13 % (21) dans celle des revenus modestes et 4 % (7) dans celle des revenus moyens.

### *Alliance habitat - Répartition des ménages par catégorie de revenus*

64 ménages (37 pour le projet « Steyls », 3 pour le projet « Erasme » et 24 pour le projet « Les Saules ») sur 162 (soit 39 %) ont bénéficié d'une partie du prix « différée<sup>21</sup> », de sorte que la mensualité du crédit soit supportable pour l'acquéreur. 59 (92 %) ménages entrent dans la catégorie des revenus des barèmes du logement social, 4 (6 %) ménages sont repris dans catégorie des revenus modestes et 1 (2 %) des revenus moyens.

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

La partie différée du prix s'élève en moyenne à 65.642 EUR (62.933 EUR en 2021) par ménage. Au total, cela équivaut à 2.440.300 EUR pour « Steyls », 233.670 EUR pour « Erasme » et 1.527.100 EUR pour « Les Saules ».

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

Projets	Revenus du logement social	Revenus modestes	Revenus moyens
Steyls AH	36	1	0
Erasme AH	2	1	0
Saules AH	21	2	1
Nombre	59	4	1
%	<b>92 %</b>	<b>6 %</b>	<b>2 %</b>

Sur la dotation, un montant de 7.776.155 EUR a été utilisé pour le dispositif de la partie du prix différée, soit 15 % de la dotation pour les 384 premiers logements (38,4 %) vendus relevant du programme de 1.000 logements. Compte tenu de l'augmentation des coûts de construction, on constate une augmentation du recours à une partie du prix différée, laquelle ne pourra que s'accroître lors de la mise en production du solde des logements du programme Alliance habitat en cours de construction.

L'échantillon des logements vendus dans le cadre de l'Alliance habitat qui avoisine fin 2022 environ un peu plus du tiers des logements vendus montre que 75 % des ménages relèvent actuellement du barème des revenus du logement social, 17 % des revenus modestes et 8 % des revenus moyens.

123 ménages (32 %) ont bénéficié du dispositif de partie du prix différée depuis le lancement du programme. De ces ménages, 92 % relèvent du barème des revenus du logement social, 6 % des revenus modestes et 2 % des revenus moyens.

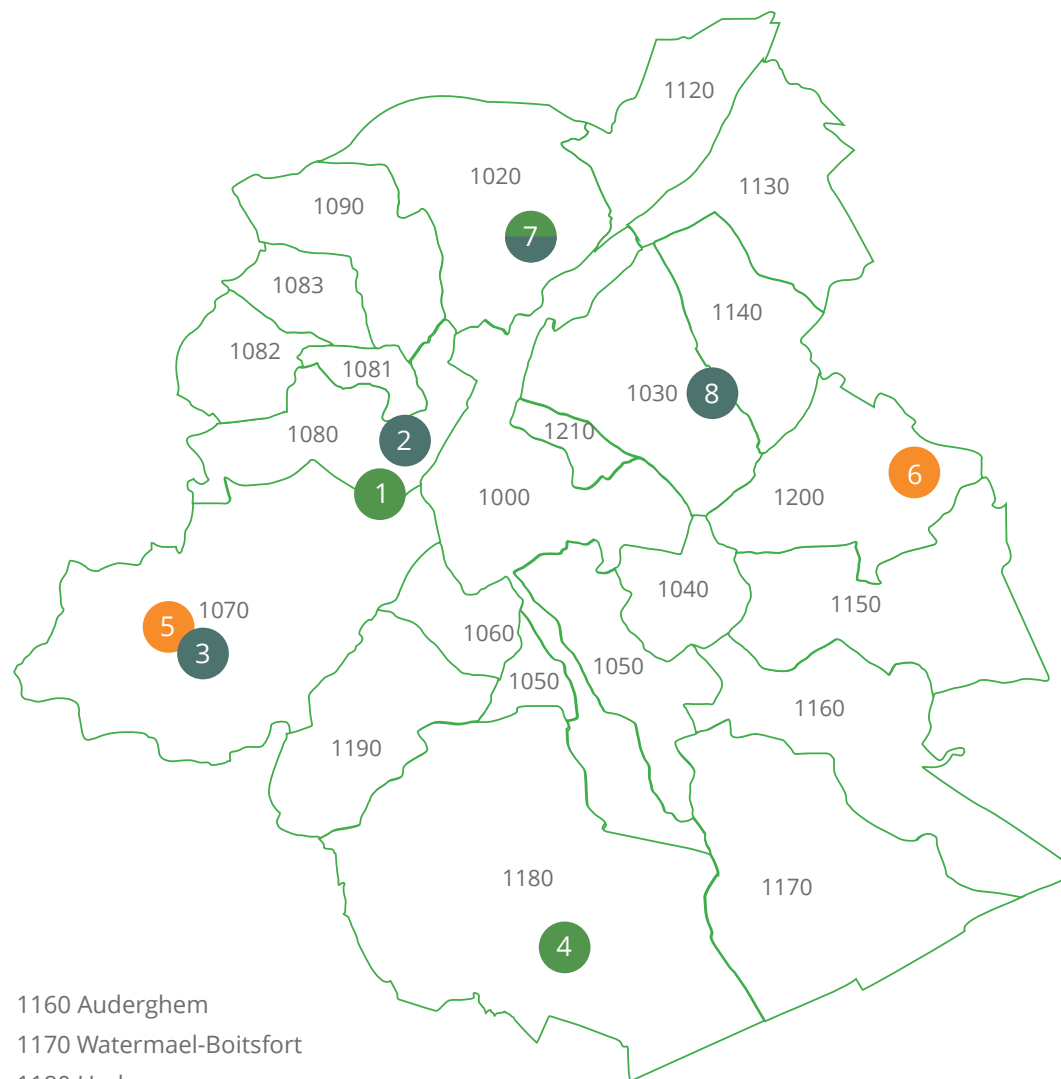


## 1. Inventaire des activités / 1.2 Vente de logements

682 logements en production / Situation au 31/12/2022

- 1 BIRMINGHAM – MALHERBE – ENSOR / 38 logements
- 2 VANDENPEEREBOOM – DE GUNST / 36 logements
- 3 TRÈFLES / 467 logements
- 4 SAINT-JOB / 13 logements
- 5 LA BRAISE / 16 logements
- 6 VANDERVELDE / 14 logements
- 7 STEYLS – DELVA (Hippodrome) / 75 logements (bloc A)
- 8 JOSAPHAT / 23 logements

- CRV
- Alliance habitat
- Centre d'hébergement



1000 Bruxelles  
1020 Laeken  
1030 Schaerbeek  
1040 Etterbeek  
1050 Ixelles  
1060 Saint-Gilles  
1070 Anderlecht  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

1081 Koekelberg  
1082 Berchem-Sainte-Agathe  
1083 Ganshoren  
1090 Jette  
1120 Neder-Over-Heembeek  
1130 Haren  
1140 Evere  
1150 Woluwe-Saint-Pierre

1160 Auderghem  
1170 Watermael-Boitsfort  
1180 Uccle  
1190 Forest  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
1210 Saint-Josse-ten-Noode

## 1.3 SECTEUR LOCATIF



### EN RÉSUMÉ

- **105 logements** ont été attribués, dont 86 à des nouveaux ménages.
- **75 ménages** ont quitté leur logement (61 ont quitté définitivement le Fonds et 14 ont muté vers un autre logement)
- **Le taux d'occupation** reste stable avec **96 %** fin 2022, ce qui est supérieur à l'objectif de 95 % fixé dans le contrat de gestion. 1.473 logements sont loués, dont 1.456 à des ménages (dont 2 logements à un même locataire dont la mutation est en cours) et 17 dans le cadre de collaborations.
- Le Fonds a étendu sa collaboration avec BePark qui gère dorénavant **242 emplacements ou boxes de parking**. (A terme, ce seront 264 emplacements avec la gestion des 22 de l'immeuble « Pléiades »).
- Le service social a mené **120** guidances sociales et budgétaires, dont 27 nouvelles. 51 % (48 % en 2021) des guidances ont concerné des familles monoparentales.

### 1.3.1 OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

#### 1.3.1.1 Candidats locataires

En 2022, conformément à l'article 16 de l'arrêté du 21 décembre 2017 réglementant le secteur de l'aide locative, 3.745 candidats locataires (3.704 en 2021) ont reçu un courrier les invitant à renouveler et à actualiser leur candidature. Parmi les candidats locataires concernés, la demande de 1.340 ménages (1.323 en 2021) a été radiée du registre pour les motifs suivants :

- 39 en raison d'un dépassement du barème d'accessibilité à l'aide locative ;
- 7 en raison du non-respect des conditions patrimoniales, les candidats s'avérant être propriétaires d'un bien immobilier affecté au logement ;
- 118 en raison de la non transmission des documents manquants permettant de vérifier la recevabilité de la demande et ce, malgré l'envoi d'un courrier de rappel ;
- 1.142 en raison de l'absence de renouvellement de la candidature ;
- 34 en raison du refus des 2 propositions de logement qui leur ont été faites.

Le Fonds a enregistré **2.402 nouvelles demandes de location** en 2022 (2.227 en 2021).

Parmi les nouvelles demandes, 1.700 étaient complètes et répondaient aux conditions d'admission à l'aide locative, soit 71 % (81 % en 2021). Concernant ces nouvelles demandes, un logement a été attribué dans l'année à 2 candidats, dans le cadre d'une collaboration avec des asbl.

**4.349 ménages candidats locataires** figurent au registre fin 2022 (4.143 fin 2021). Selon l'année de leur inscription, ils sont répartis comme suit :



	Nombre	%
Avant 2015	148	3,5
2015	106	2
2016	144	3,5
2017	181	4
2018	288	7
2019	450	10
2020	468	11
2021	866	20
2022	1.698	39

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

Type de logements	% logements	% demandes
Studio	6	1
1 chambre	16	24
2 chambres	32	31
<b>Total petits logements</b>	<b>54</b>	<b>56</b>
3 chambres	27	30
4 chambres	14	12
<b>Total logements moyens</b>	<b>41</b>	<b>42</b>
5 chambres	4	2
6 chambres et plus	1	0
<b>Total grands logements</b>	<b>5</b>	<b>2</b>

Parmi les nouvelles candidatures, on constate une augmentation de demandes pour un logement 1 chambre (40 % contre 38 % en 2021) et un logement 2 chambres (26 % contre 24 % en 2021). 30 % (contre 32 % en 2021) concernent des logements avec 3 ou 4 chambres, tandis que moins de 2 % des ménages ont besoin d'un logement plus grand (3 % en 2021).

Si l'on considère l'ensemble du registre des candidats locataires, les besoins en logements moyens (3 ou 4 chambres) concernent 42 % des candidatures (identique en 2021) tandis que 2 % des ménages (identique en 2021) devraient disposer d'un logement de 5 chambres et plus.

On constate que l'offre du patrimoine de l'aide locative en logements moyens (3 à 4 chambres) est légèrement inférieure à la demande.

Néanmoins, le nombre de candidats en attente ne pourra que croître de manière importante dans les prochaines années étant donné que le Plan logement est pratiquement finalisé et qu'aucun programme de construction de nouveaux logements n'est prévu.

### Situation professionnelle des nouveaux ménages candidats locataires

Parmi les candidats ayant mentionné leur situation professionnelle, 61 % sont sans emploi et disposent d'un revenu de remplacement, 5 % sont pensionnés et 34 % ont un revenu de travail<sup>22</sup>.

#### Composition des nouveaux ménages candidats locataires

Composition des ménages	Nouveaux ménages candidats locataires		Nombre total d'occupants
	Nombre	%	
Petits ménages	704	41	770
Ménages avec 1 ou 2 enfants	603	36	1.719
Ménages avec 3 ou 4 enfants	332	20	1.644
Ménages avec 5 enfants ou plus	59	3	423
<b>Total</b>	<b>1.698</b>	<b>100</b>	<b>4.556</b>

#### 1.3.1.2 Locataires et nouveaux ménages locataires

Les **ménages locataires** sont au nombre de **1.455** (contre 1.430 en 2021 et 1.412 en 2020). **86** nouveaux ménages ont rejoint les locataires du Fonds.

#### Composition des ménages locataires

Composition des ménages	Ménages locataires		Nouveaux ménages locataires	
	Nombre	%	Nombre	%
Petits ménages	379	26	24	28
Ménages avec 1 ou 2 enfants	573	39	44	51
Ménages avec 3 ou 4 enfants	391	27	18	21
Ménages avec 5 enfants ou plus	112	8	0	0
<b>Total</b>	<b>1.455</b>	<b>100</b>	<b>86</b>	<b>100</b>

22. La mention de la situation professionnelle dans le formulaire de demande d'inscription au registre n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, 8 % parmi les nouveaux candidats locataires ne l'ont pas mentionnée.

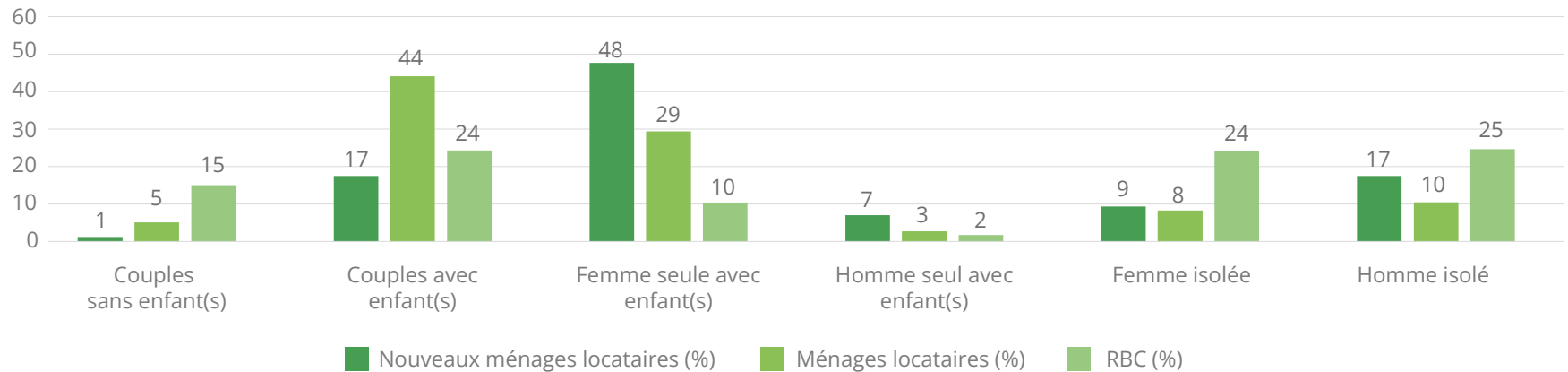
Le pourcentage de petits ménages sans enfant et de ménages moyens (1 ou 2 enfants) est stable par rapport à 2021 et représente **65 %** des ménages.

Contrairement au constat fait en 2021, le nombre de nouveaux locataires dont le ménage est de petite ou de moyenne taille est à nouveau en diminution (68 % en 2022 contre 77 % en 2021, 58 % en 2020 et 85 % en 2019).

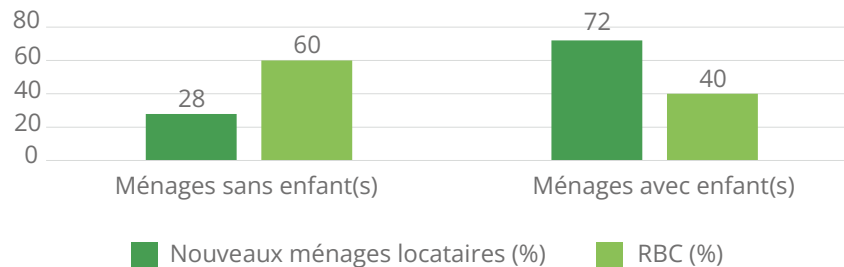
Parmi les locataires ayant des enfants, les ménages moyens (1 ou 2 enfants) représentent 39 %, les grands ménages (3 ou 4 enfants) 27 %, alors que les très grands ménages (5 enfants ou plus) représentent 8 %, ce qui reste stable par rapport à l'année 2021.

Concernant les nouveaux locataires, 220 personnes ont été relogées (contre 262 en 2021, 315 en 2020 et 577 en 2019), à raison de 2,6 personnes en moyenne par logement (contre 3,2 en 2021, 3,8 en 2020 et 2,5 en 2019).

Statistiques générées sur les nouveaux ménages locataires



Ménages avec ou sans enfant(s)



Parmi les nouveaux locataires, les ménages monoparentaux gérés par une femme sont surreprésentés.

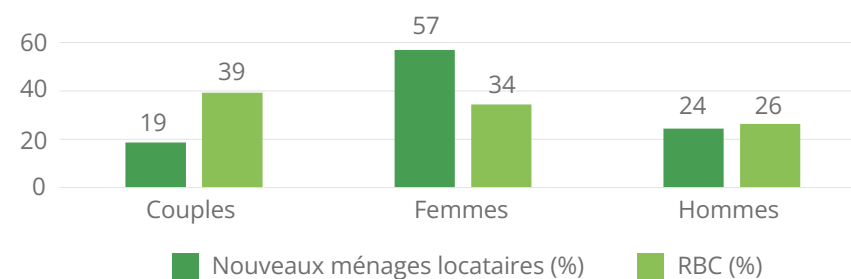
La forte présence de ménages avec enfant(s) peut s'expliquer par la configuration des logements mis en location par le Fonds. La majorité des logements comporte plus d'une chambre.

Par ailleurs, on constate une disparité entre la part de femmes isolées et la part d'hommes isolés. Cela pourrait s'expliquer par le fait que certains hommes considérés comme isolés fiscalement gardent leur enfant la moitié du temps. En effet, lors d'une séparation,



l'enfant est très souvent repris dans la composition de ménage de la mère alors même qu'une garde partagée à 50 % a été établie. Le père, qui pourtant assume les mêmes charges, sera considéré comme isolé. Cela vient donc également accroître de manière erronée le nombre d'hommes isolés. Toutefois, la non-prise en compte de ces situations dans ces statistiques ne devrait pas modifier drastiquement les tendances.

#### Parts de femmes et d'hommes



Les nouvelles attributions de logements en 2022 ont bénéficié à plus de 57 % de femmes isolées avec ou sans charge de famille.

Ressources des ménages locataires avec et sans allocations familiales

Composition des ménages	Ménages locataires			Nouveaux ménages locataires		
	Nombre	Revenus nets moyens sans AF (EUR)	Revenus nets moyens avec AF (EUR)	Nombre	Revenus nets moyens sans AF (EUR)	Revenus nets moyens avec AF (EUR)
Petits ménages	380	1.501	1.501	24	1.391	1.391
Ménages avec 1 ou 2 enfants	572	2.160	2.425	44	1.786	2.061
Ménages avec 3 ou 4 enfants	391	2.312	3.130	18	2.007	2.916
Ménages avec 5 enfants ou plus	112	2.722	4.146	0	-	-
<b>Total/moyenne</b>	<b>1.455</b>	<b>2.077</b>	<b>2.511</b>	<b>86</b>	<b>1.722</b>	<b>2.053</b>

On observe que les allocations familiales continuent à représenter une part substantielle des revenus globaux des ménages. Cette part est de 11 % pour les ménages de taille moyenne, reste de 26 % pour les grands ménages et de 34 % pour les très grands ménages.

Rapport entre le montant à payer et les ressources des ménages

Composition des ménages	Loyer et ressources des ménages locataires			Loyer et ressources des nouveaux ménages		
	Nombre ménages	MAP moyen (EUR)	% des revenus	Nombre ménages	MAP moyen (EUR)	% des revenus
Petits ménages	380	513	34	24	430	31
Ménages avec 1 ou 2 enfants	572	706	29	44	604	29
Ménages avec 3 ou 4 enfants	391	827	26	18	825	28
Ménages avec 5 enfants ou plus	112	1.065	26	0	-	-
<b>Total/moyenne</b>	<b>1.455</b>	<b>716</b>	<b>29</b>	<b>86</b>	<b>602</b>	<b>29</b>

Le montant à payer mensuel moyen mis à charge de l'ensemble des locataires en 2022 est de **716 EUR**, ce qui représente une augmentation de près de 10 % par rapport à 2021 (653 EUR). Le montant du revenu d'intégration à quant à lui connu une augmentation de plus de 15 % en 2022 et l'allocation de chômage de plus de 11 %. Le loyer représente un pourcentage des ressources légèrement en hausse par rapport à 2021 mais demeure en dessous du seuil des 30 % (29 % en 2022 contre 27 % en 2021).

Evolution du montant mensuel moyen à charge des nouveaux ménages

Composition des ménages	% des revenus								
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ménages avec 1 enfant maximum	35	35	41	31	32	32	28	29	31
Ménages avec 2 ou 3 enfants	33	33	29	29	29	30	31	29	27
Ménages avec 4 enfants ou plus	24	27	30	29	30	31	28	28	30

Répartition des nouveaux ménages locataires en 2022 selon leur statut socio-professionnel et leurs revenus mensuels nets (hors allocations familiales)

Statut socio-professionnel <sup>(1)</sup>	≤ revenu d'intégration <sup>(2)</sup>		> revenu d'intégration et ≤ allocation chômage maximum <sup>(3)</sup>		> allocation chômage maximum et ≤ 2.000 EUR		> 2.000 EUR		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Sans emploi	36	41,86	5	5,81	3	3,49	3	3,49	47	54,65
Ouvrier	5	5,81	3	3,49	2	2,33	10	11,63	20	23,26
Employé	0	0	5	5,81	5	5,81	9	10,47	19	22,09
Indépendant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pensionné	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>47,67</b>	<b>13</b>	<b>15,12</b>	<b>10</b>	<b>11,63</b>	<b>22</b>	<b>25,58</b>	<b>86</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> Déterminé en fonction du revenu le plus élevé d'un des conjoints

<sup>(2)</sup> Le revenu d'intégration au 31-12-2022, soit 1.600,03 EUR (contre 1.384,54 EUR en 2021)

<sup>(3)</sup> Montant maximum de l'allocation de chômage au 31-12-2022, soit 1.881,88 EUR (contre 1.671,02 EUR en 2021)

Parmi les nouveaux ménages locataires, 45 % des chefs de ménage ont un emploi (contre 41 % en 2021, 43 % en 2020 et 32 % en 2019). 55 % des ménages disposent d'un revenu de substitution, ce qui est nettement inférieur à 2021 (59 %). Le pourcentage des nouveaux

ménages qui ont des revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration (48 %) est en nette augmentation par rapport à 2021 (33 %), 2020 (40 %) et 2019 (40 %).

Répartition de l'ensemble des ménages locataires selon leur statut socio-professionnel et leurs revenus mensuels nets (hors allocations familiales)

Statut socio-professionnel <sup>(1)</sup>	≤ revenu d'intégration <sup>(2)</sup>		> revenu d'intégration et ≤ allocation chômage maximum <sup>(3)</sup>		> allocation chômage maximum et ≤ 2.000 EUR		> 2.000 EUR		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Sans emploi	398	27,35	98	6,74	31	2,13	218	14,98	745	51,20
Ouvrier	55	3,78	49	3,37	36	2,47	175	12,03	315	21,65
Employé	20	1,37	23	1,58	23	1,58	91	6,25	157	10,79
Indépendant	11	0,76	5	0,34	1	0,07	9	0,62	26	1,79
Pensionné	81	5,57	23	1,58	9	0,62	99	6,80	212	14,57
<b>Total</b>	<b>565</b>	<b>38,83</b>	<b>198</b>	<b>13,61</b>	<b>100</b>	<b>6,87</b>	<b>592</b>	<b>40,69</b>	<b>1.455</b>	<b>100</b>

<sup>(1)</sup> Déterminé en fonction du revenu le plus élevé d'un des conjoints

<sup>(2)</sup> Le revenu d'intégration au 31-12-2022, soit 1.600,03 EUR (contre 1.384,54 EUR en 2021)

<sup>(3)</sup> Montant maximum de l'allocation de chômage au 31-12-2022, soit 1.881,88 EUR (contre 1.671,02 EUR en 2021)

Caractéristiques du logement quitté

Type de logement	Nombre	%
Adapté	0	0
Inadapté	0	0
Salubre	37	43
Insalubre	26	30
Sous-occupé	0	0
Surpeuplé	23	27
<b>Total</b>	<b>86</b>	<b>100</b>

La majorité des nouveaux locataires ont quitté un logement car il ne correspondait pas aux critères de salubrité ou était en surpeuplement.

Attribution des logements

**105** logements ont été attribués à des ménages dont 3 se sont désistés après attribution et ont par conséquent été radiés du registre des candidats en attente d'un logement.

Deux ménages ont bénéficié d'une priorité en raison d'une collaboration avec deux asbl : « Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales » et « Lliving ».

14 logements ont été attribués par mutation ; 6 pour raison de sur-occupation du logement, 2 vers un logement mieux adapté (raison médicale), 3 pour raisons sociales et 3 dans le cadre de travaux urgents à réaliser dans le logement.

Les délais d'attente pour obtenir un logement du Fonds demeurent importants. 86 % des nouveaux locataires ont attendu plus de 4 ans (contre 65 % en 2021).

Inauguration projet chaussée de Wavre © Fotostudio Leemans



23. Départs définitifs/nombre de logements du parc locatif.

24. Départs en ce compris les mutations/nombre de logements du parc locatif.

## Départs durant l'année

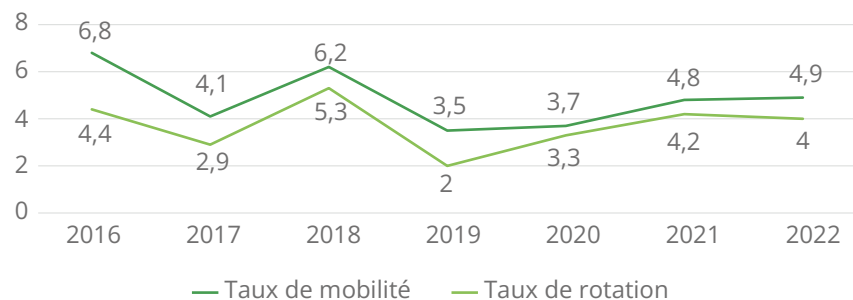
75 ménages locataires du Fonds ont quitté leur logement en 2022 (61 départs définitifs, 12 mutations, 2 mutations de 2021 sorties en 2022). 77 états des lieux de sortie ont été effectués en 2022. En effet, aux 75 ménages précités viennent s'ajouter 1 commerce et 1 collaboration. Les logements de 2 ménages ayant bénéficié d'une mutation n'ont pas encore été libérés et feront l'objet d'un état des lieux de sortie en 2023.

Le taux de rotation locative<sup>23</sup>, 4 %, reste stable par rapport à 2021 (4,2 %), tout comme le taux de mobilité<sup>24</sup> (4,9 % contre 4,8 % en 2021).

Année	Nombre de départs définitifs	Nombre de mutations	Nombre de logements	Taux de mobilité (%)	Taux de rotation (%)
2016	50	28	1.140	6,8	4,4
2017	36	15	1.229	4,1	2,9
2018	67	11	1.265	6,2	5,3
2019	29	22	1.471	3,5	2
2020	49	6	1.471	3,7	3,3
2021	63	9	1.498	4,8	4,2
2022	61	14	1.530	4,9	4



### Évolution des taux de mobilité et de rotation de 2016 à 2022 (%)



La moyenne des dégâts locatifs réclamés par le Fonds aux locataires sortants en 2022 s'élève à 497 EUR, moyenne légèrement supérieure à 2021 (441 EUR), mais nettement inférieure à celle de 2020 (833 EUR).

### Composition des ménages locataires sortants (départs définitifs)

Composition des ménages	Ménages		Locataires		Nombre d'enfants	Nombre de cohabitants	Nombre total d'occupants
	Nombre	%	Isolés	Vivant en couple			
Isolés	14	23		14		1	15
Deux adultes	0	0					0
Ménages avec 1 enfant	14	23	14	7	14		35
Ménages avec 2 enfants	17	28	34	6	22	1	63
Ménages avec 3 enfants	9	15	27	4	10	1	42
Ménages avec 4 enfants	4	6	16		8		24
Ménages avec 5 enfants	2	3	10		4		14
Ménages avec 8 enfants	1	2	8		2		10
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>31</b>	<b>60</b>	<b>3</b>	<b>203</b>

## Gestion des garages et commerces

Indépendamment des logements, le patrimoine de l'aide locative se compose de :

Type	Nombre	Occupés	Vides
Garages	17	17*	0
Emplacements de parking	329	305**	24***
Magasins/Commerces	11	9	2
Salles communautaires	4	4	0

\* 16 sont loués et un garage est réservé aux équipes du Fonds du Logement

\*\* 59 sont loués, 242 sont en gestion chez BePark, 13 sont réservés aux équipes du Fonds du Logement et 4 sont utilisés comme emplacements pour vélos à « Dormont »

\*\*\* dont 22 qui à terme, seront gérés par BePark

Le taux d'occupation des surfaces commerciales est de 82 %.

En 2022, le patrimoine de l'aide locative comporte **346** emplacements de parking ou garages.

Le taux d'occupation des emplacements de parking est en nette augmentation avec 93 % (contre 80 % en 2021 et 71 % en 2020). Le taux d'occupation des garages est de 100 % ces 2 dernières années.

Pour pallier les difficultés rencontrées au niveau de la location des parkings, le Fonds a conclu une convention de concession de services avec la société BePark qui gère dorénavant une partie des emplacements de parking. Au 31 décembre, 242 emplacements ou boxes (immeubles « Scutenaire », « Mariën », « Delta », « Groeninckx », « Jardins Potagers », « Steyls », « Berger », « Coenraets », « Faïnes », « Dormont », « Saint-Joseph », « Marconi ») sont gérés par BePark. À terme, 22 emplacements supplémentaires pour « Pléiades » seront proposés en gestion.

## 1.3.2 CONTRATS EN COURS

### 1.3.2.1 Gestion générale

#### Guidance sociale

Le service social a mené **120** guidances sociales et budgétaires, dont 27 nouvelles. En fin d'exercice, 61 accompagnements étaient clôturés et 59 guidances étaient en cours.

La durée de l'accompagnement des dossiers clôturés varie de 9 mois (25 %) à 18 mois (28 %). 47 % des guidances ont duré plus de 18 mois.

52 % (contre 48 % en 2021) des guidances concernent des familles monoparentales, 23 % (contre 30 % en 2021) des couples avec enfants et 23 % (contre 20 % en 2021) des personnes isolées. Les 2 % restant concernent des couples sans enfant (identique à 2021).

En concertation avec le service contentieux, le service social a démarré ou poursuivi 41 guidances budgétaires.

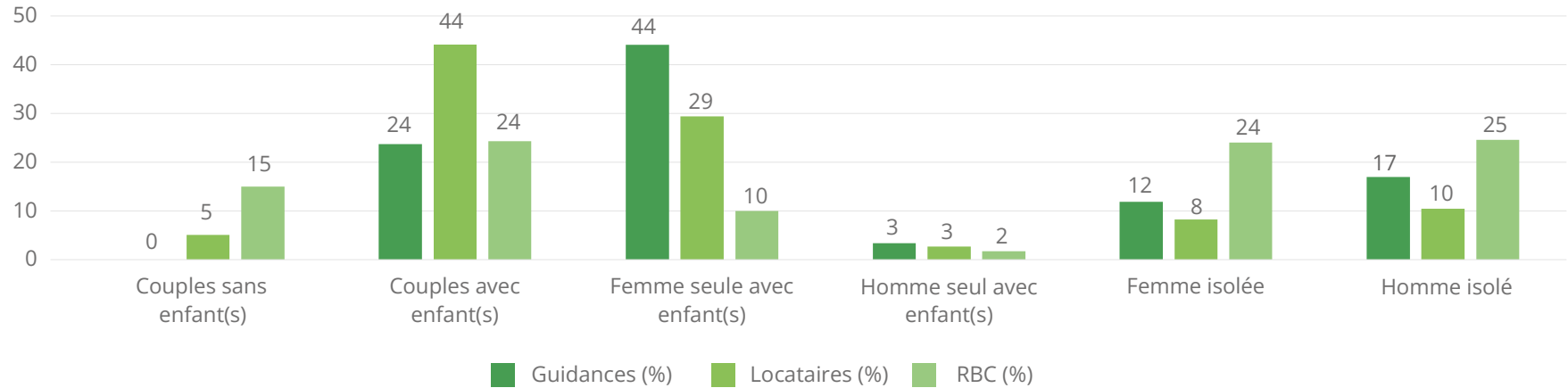
Les 3 nouveaux locataires ayant signé un contrat à durée déterminée (ainsi que 6 locataires ayant signé un contrat à durée déterminée avant 2021) ont été suivis par le service social. 5 dossiers ont été clôturés avant la fin de l'année.

Dans le cadre du projet pilote « **Requette-Lemaire** », 12 guidances se sont clôturées en 2022.

## Statistiques genrées sur les 59 guidances en cours fin 2022

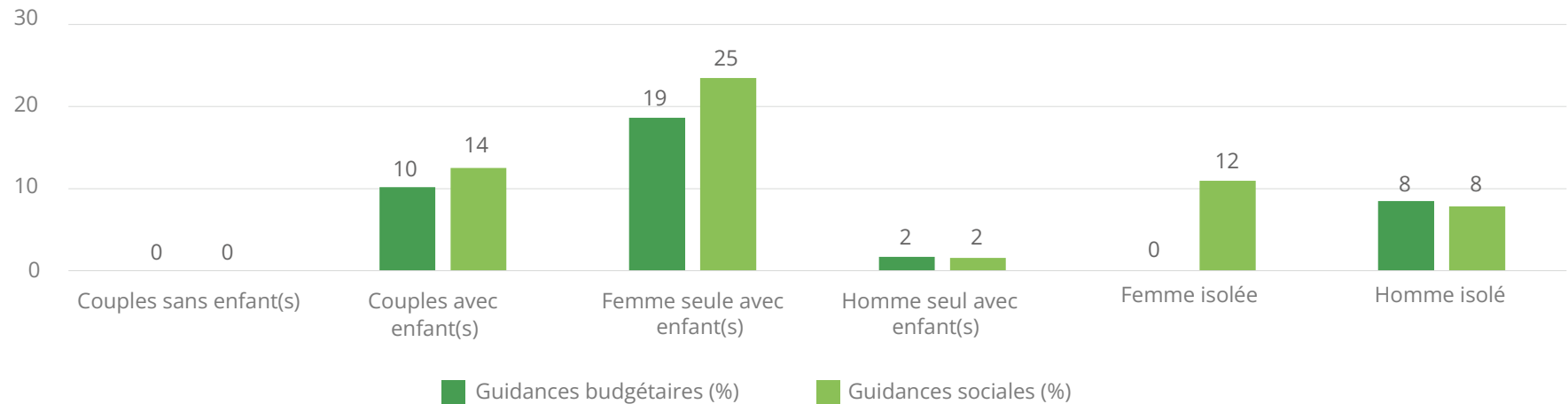
59 ménages bénéficiaient d'une guidance fin 2022, ce qui représente 4 % des locataires. Ce pourcentage augmente légèrement pour les ménages isolés (6 %) ou les ménages monoparentaux gérés par une femme (6 %).

### Ménages locataires bénéficiant d'une guidance au 31/12/2022



Les ménages monoparentaux avec une femme à leur tête représentent près de la moitié des guidances en cours fin 2022. Ce chiffre démontre la grande vulnérabilité de ce type de ménage.

### Type de guidance par catégorie de ménage



Un accompagnement est rarement mis en place pour gérer une seule problématique. Il s'agit souvent d'une combinaison de difficultés rencontrées par le ménage. Cela étant, 23 ménages étaient principalement suivis pour une guidance budgétaire. Pour les 36 autres, il s'agissait principalement d'une guidance sociale portant sur des thématiques comme la gestion du logement ou des difficultés familiales. Parmi ceux-ci, 4 accompagnements ont été initiés par le centre de prévention des violences familiales et conjugales et soutenus par une guidance en interne du Fonds. Ces accompagnements concernaient 4 femmes avec une charge de famille qui avaient quitté un centre d'accueil pour victime de violences intra-familiales.

### Enquête

Conformément à l'arrêté du Gouvernement du 21 décembre 2017 relatif au secteur de l'aide locative, les locataires sont soumis à l'enquête une année sur deux. 686 formulaires (744 en 2021) ont été envoyés en juillet. A la fin de l'année, 12 dossiers sont incomplets (1,75 %) et 87 locataires n'ont remis aucun document (12,68 %). Pour ces 99 locataires (14,43 %), aucune diminution du montant à payer n'a été accordée à dater de l'indexation au 1<sup>er</sup> janvier 2023. A moins qu'ils ne bénéficient des allocations de relogement, le loyer contractuel a été appliqué.

Après indexation, le montant mensuel moyen à payer par les locataires s'élève en 2022 à **716 EUR**, ce qui représente en moyenne 29 % des revenus des ménages (contre 27 % en 2021 et 28 % en 2019). Ce montant n'est néanmoins pas définitif, compte tenu du nombre de révisions du montant à payer intervenant en début d'exercice suite à la réaction des locataires retardataires.

27 % des locataires ayant reçu l'enquête cette année s'acquittent du montant minimum à payer pour leur logement. Les loyers et montants à payer des locataires n'ayant pas fait l'objet de l'enquête en 2022 ont été uniquement indexés.

### Répartition des ménages locataires selon qu'ils bénéficient ou non d'allocations de loyers

Ménages bénéficiant d'allocations loyer à	Nombre	%
100 % (allocations normales)	21	2
50 % (allocations normales)	94	6
100 % (handicapés/personnes âgées)	9	1
<b>Total (A)</b>	<b>124</b>	<b>9</b>
Ne bénéficiant plus d'allocations de loyers (B)	434	30
Ne bénéficiant pas d'allocations de loyers (C)	125	8
Allocations de loyer en attente (D)	772	53
<b>Total (A) + (B) + (C) + (D)</b>	<b>1.455</b>	<b>100</b>

Le nombre d'allocations de loyer en attente est justifié par le délai pour obtenir une décision de l'Administration Bruxelles Logement. Par ailleurs, l'état du logement quitté par les candidats ne pouvant faire l'objet d'un constat, l'appréciation du caractère insalubre ou inadéquat de ce dernier est basée cette année sur les déclarations des ménages.

En 2022, le Fonds a examiné 99 demandes de révision du montant mensuel à payer. Une suite positive a été réservée à 78 de ces demandes (79 %, contre 76 % en 2021). Dans la plupart des cas, elle était motivée par une modification des ressources du ménage ou concernait des locataires qui avaient réagi tardivement ou incomplètement à l'enquête.

## Mutations

Durant l'année, 54 nouvelles demandes de mutation ont été introduites et 9 demandes ont été refusées. Fin 2022, le registre des candidats à la mutation comporte 228 candidatures considérées comme étant recevables et 11 sont encore en cours d'analyse.

### Motif de la demande de mutation

Nombre de chambres	Logement adapté	Sous-occupation	Sur-occupation	Raison sociale	Travaux	Total
Avant 2017	18	8	9	0	0	35
2017	8	1	4	0	0	13
2018	11	10	18	0	0	39
2019	15	6	14	0	0	35
2020	12	4	15	1	0	32
2021	15	8	18	0	0	41
2022	16	2	15	0	0	33
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>39</b>	<b>93</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>228</b>

41 % des demandes concernent une sur-occupation du logement. Pour 42 % des ménages, les demandes de mutation concernent la demande d'un logement adapté à la situation médicale des locataires, notamment pour des problèmes de mobilité. Pour la plupart de ces demandes, le nombre de chambres convient toujours ou doit être augmenté/diminué d'une unité. 17 % des demandes concernent une sous-occupation du logement actuel.

L'analyse de ces demandes permet de constater que pour certains candidats ayant besoin d'un logement pour personne à mobilité réduite, le Fonds ne dispose pas dans son patrimoine de logements adaptés alors même que certains logements « adaptés PMR » de son patrimoine ne trouvent pas de candidats preneurs. En effet, les demandes de mutation portent principalement sur des logements PMR de 3 et 4 chambres.

### Demandes de mutation en fonction du type de logement nécessaire

Nombre de chambres	Logement adapté	Sous-occupation	Sur-occupation	Raison sociale	Travaux	Total
1 chambre	19	14	1			34
2 chambres	18	9	16	1		44
3 chambres	31	16	56			103
4 chambres	24		13			37
5 chambres	3		6			9
6 chambres			1			1
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>39</b>	<b>93</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>228</b>

## Baux

Le Fonds est parfois amené à proposer des contrats à durée déterminée (18 mois) en cas de doute par rapport aux capacités de

certain candidats à assumer leurs obligations contractuelles. En 2022, 3 contrats à durée déterminée ont été prorogés en un bail de 9 ans.

Par ailleurs, 1 bail a glissé, passant de l'asbl vers l'occupant qui devient signataire d'un bail d'une durée de 9 ans.

Concernant les fins de bail, 13 renons ont été notifiés par le Fonds pour dépassement de barèmes. Le Fonds a également été amené à notifier un renon pour 26 emplacements de parking. Dans le cadre des renons pour dépassement du barème, les locataires sont informés des possibilités d'achat et de crédit auprès du Fonds. Des solutions telles que les groupes d'épargne collective et solidaire et le Community Land Trust leur sont également proposées.

En tenant compte des emplacements de parking, le Fonds a réceptionné 48 renons notifiés par les locataires (63 en 2021) dont 46 concernent un logement.

5 ménages (11 %) sont devenus propriétaires d'une habitation et 25 ménages (54 %) ont reçu un logement social ou communal en attribution. Le nombre de départs en raison de l'attribution d'un logement social a fortement augmenté (20 % en 2021). Le nombre de départs justifiés par l'acquisition d'un logement est en recul par rapport à 2021 (20 % en 2021, 28 % en 2020, 9 % en 2019).

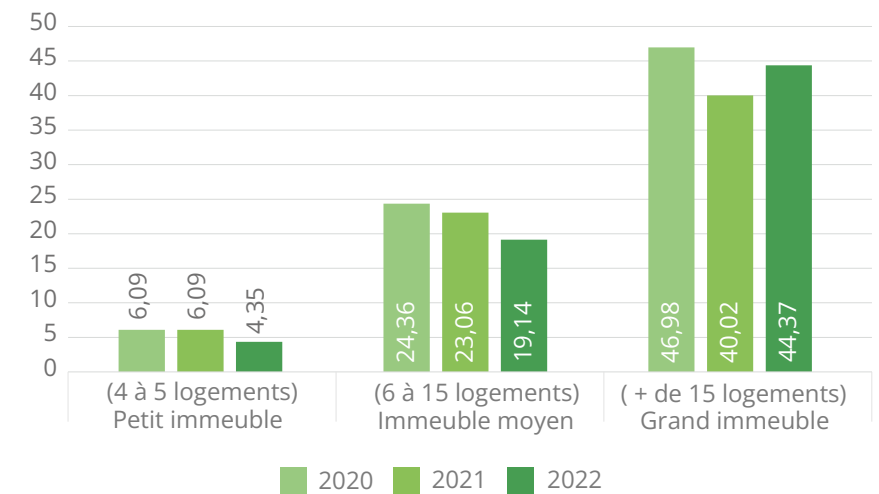
### Charges locatives

En 2022, 177 décomptes de charges locatives (contre 214 en 2021, 93 en 2020 et 209 en 2019) ont été adressés aux occupants sous forme d'un décompte annuel global, reprenant l'intégralité des charges tant privatives que communes.

**963.163 EUR** (provisions comprises) de charges locatives ont été imputés aux locataires durant l'année.

Les 177 décomptes concernaient 829 logements (contre 980 en 2021), qui représentent 58 % du nombre de logements du parc locatif concernés par un décompte de charges.

*Moyenne mensuelle des charges communes pour un logement selon le type d'immeuble (EUR)*



Le coût mensuel moyen des charges locatives par logement (hors consommations relatives au chauffage et à l'eau) avoisine les 23 EUR (identique à 2021, 25 EUR en 2020).

Des différences significatives sont constatées, selon que le logement se situe dans un immeuble petit (4 à 5 logements), moyen (entre 6 et 15 logements) ou grand (au-delà de 15 logements). En effet, le coût moyen oscille entre 4 et 44 EUR par mois selon le type de bâtiment. La disparité de charges communes suivant le type d'immeuble résulte principalement des techniques spéciales propres aux différents sites ainsi que de leur charge d'entretien.

## Cellule copropriété

Depuis sa création en 2017, la cellule copropriété exerce sa mission principale de « syndic bénévole intérimaire ». L'objectif est de mettre en œuvre une pédagogie de la vie en copropriété au service des acquéreurs dans les immeubles récemment mis en vente par le Fonds de Logement.

La mission consiste à mettre en place une gestion technique et financière, dès la transmission de la gestion des immeubles à la cellule copropriété. Celle-ci se charge de pérenniser les bases d'une gestion efficace et transparente, avant de permettre aux nouveaux copropriétaires de choisir un syndic professionnel qui correspond à leurs besoins et leurs attentes. La mission de la cellule se termine alors, pour chaque immeuble, au terme d'une à deux années de gestion.

Durant cette année 2022, la cellule copropriété a transmis à des syndics professionnels la gestion de trois immeubles (« Groeninckx », « Faïnes » et « Reine-Destouvelles »), en collaboration avec l'ensemble des copropriétaires, ainsi que celle du projet « Wiertz » en copropriété avec la Commune d'Ixelles.

Cette année a également permis à la cellule de concentrer son attention et ses actions dans la gestion d'autres immeubles tels que le complexe « Steyls-Hippodrome », « Pléiades », « Emaillerie » et « Les Saules », où le Fonds du Logement reste copropriétaire, et pour la plupart desquels la cellule est membre actif dans les conseils de copropriété.

Après la période de pandémie durant laquelle les Assemblées générales ont été postposées à plusieurs reprises et où les réunions ne pouvaient être tenues que de manière virtuelle, il a été constaté que la gestion de certaines copropriétés devait être améliorée. De nouveaux syndics ont donc été mis en place pour remettre l'accent sur une gestion efficace et proactive, avec une énergie nouvelle, principalement pour les immeubles en cours de réception définitive.

2023 permettra de prendre en gestion l'immeuble « Malherbe », dont la réception provisoire est prévue début d'année, mais également transmettre la gestion vers un syndic professionnel des immeubles « Iris » et « Perce-Neige » du site Erasme. Le Fonds restera également actif dans les conseils de copropriété des immeubles transmis récemment et proches des réceptions définitives.

### 1.3.3 GESTION DES PAIEMENTS

En 2022, le coût de la location à charge des locataires a atteint **13.204.266 EUR**, soit :

Type de charges	Montant
Loyer/montants à payer	12.811.868 EUR
Réductions sociales et exonérations*	- 1.424.147 EUR
Charges locatives	963.163 EUR
Allocations de loyers	676.988 EUR
Loyers parkings	118.285 EUR
Récupérations diverses (dommages locatifs, frais judiciaires, indemnité d'occupation etc.)	58.108 EUR
<b>Total</b>	<b>13.204.265 EUR</b>

\* Intervention du Fonds dans le paiement du loyer, qui tient compte des revenus des ménages

Au 31 décembre 2022, 2.232 contrats sont en cours (dont 1.476 concernent des logements).

De ces contrats, 443 clients présentent un arriéré pour un montant total de 940.634 EUR (contre 1.032.861 EUR en 2021), allocations de relogement incluses, soit une diminution de presque 9 % de l'arriéré par rapport à 2021. Ce montant inclut les arriérés de garantie locative pour les dossiers antérieurs à la modification de la réglementation de l'aide à la constitution de garantie locative.

Il représente 7,1 % du montant total mis à charge des locataires en 2022.

*Répartition des clients selon l'ancienneté des arriérés :*

Clients en arriéré	Nombre clients	Solde total (EUR)	Solde moyen par client (EUR)
> 3 mois <sup>(1)</sup>	342	906.253	2.650
≤ 3 mois <sup>(2)</sup>	101	34.111	338
<b>Total</b>	<b>443</b>	<b>940.364</b>	<b>2.123</b>

<sup>(1)</sup> Créances à partir d'un solde supérieur à 50 EUR

<sup>(2)</sup> Clients en arriérés de plus de 5 EUR

Le contrat de gestion conclu en 2022 avec la Région de Bruxelles-Capitale précise que : « Afin de réduire au maximum les risques de défaillances des locataires ou des emprunteurs et donc de moins-values sur la réalisation d'actifs, le Fonds s'engage à adopter une politique sociale de recouvrement axée sur la prévention, la tentative de recouvrement amiable par le biais notamment de plan d'apurement et si nécessaire l'intervention du CPAS ou de tout autre organisme social concerné.

→ Il propose au cas par cas la mise en place d'un plan d'apurement permettant le remboursement des sommes dues et, si cela se justifie, l'intervention financière du CPAS ou de tout autre organisme social concerné ;

→ S'il n'obtient pas les résultats escomptés auprès du débiteur, le Fonds exécute sa créance dans les plus brefs délais, conformément aux dispositions légales applicables aux différentes missions, de manière à éviter autant que possible des situations de surendettement dans le chef du débiteur ».

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

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

Au 31 décembre 2022, 258 plans d'apurement étaient en cours de remboursement.

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

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



Année	Nombre contrats	Arriérés au 31/12 (EUR)	Perte actée 31/12 (EUR)	Arriérés pertes actées incluses 31/12 (EUR)
2017	1.611	812.093	161.660	973.754
2018	1.674	941.421	14.226	955.647
2019	1.935	999.397	56.183	1.055.580
2020	2.016	1.098.702	70.741	1.169.443
2021	2.221	1.032.861	4.712	1.037.573
<b>2022</b>	<b>2.232</b>	<b>940.364</b>	<b>85.854</b>	<b>1.026.218</b>

Le Fonds a acté une perte exceptionnelle de 85.855 EUR en fin d'exercice. Elle concerne 16 anciens locataires pour lesquels il n'y avait plus aucun espoir de recouvrement. Aucun profit exceptionnel n'a été acté.

En 2022, 18 nouvelles procédures ont été entamées dont :

- 16 pour arriérés de loyers ;
- 1 pour occupation sans titre ni droit ;
- 1 pour une libération de garantie locative à la suite d'un décès.

Parmi ces procédures :

- Dans 15 dossiers, un plan d'apurement a été fixé et est respecté ;
- Dans 1 dossier, un départ volontaire des locataires a été négocié ;
- Dans 2 dossiers, l'endettement des locataires ne permettait plus de poursuivre la relation avec le Fonds. Malheureusement dans ces dossiers, le Fonds a été contraint de procéder à l'expulsion des locataires .

Une procédure pendante de 2021 s'est soldée par une expulsion.

Le nombre de procédures entamées était de 18 en 2021, 34 en 2020 et 17 en 2019.

Par ailleurs, et à l'instar des emprunteurs, 13 locataires sont en procédure de règlement collectif de dettes dans le cadre des articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire. En 2022, un seul ménage a entamé une telle procédure.

### 1.3.4 PATRIMOINE

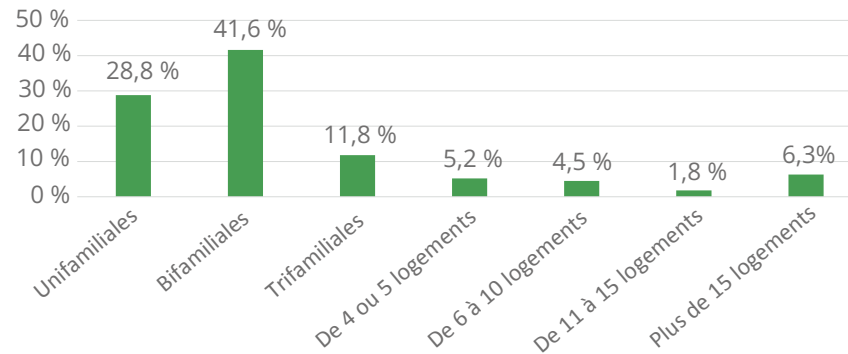
#### 1.3.4.1 Immeubles et logements

##### Immeubles

Fin 2022, **378** immeubles constituent l'ensemble du patrimoine de l'aide locative. Il s'agit de bâtiments faisant ou ayant déjà fait l'objet d'opérations de location dans le cadre de l'aide locative (dits « immeubles anciens »).

Ces immeubles sont principalement situés dans les 5 communes suivantes : Schaerbeek (21,43 %), Bruxelles (9,26 %), Anderlecht (11,11 %), Molenbeek-Saint-Jean (10,58 %) et Jette (10,58 %). Les autres sont répartis dans les communes de la première couronne. 4 autres immeubles sont en cours de développement et seront à terme intégrés au patrimoine locatif.

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



*Logements*

Fin 2022, **1.530** logements constituent le patrimoine de l'aide locative, ce nombre comprend les logements occupés, ceux libérés ayant déjà fait l'objet d'une opération de location précédente et les nouveaux logements en attente d'une première location.

**116** logements supplémentaires sont toujours en construction dans le cadre de la production de logements destinés à l'aide locative.

Pour ces derniers, on se réfèrera au point 1.5. Production de logements et opérations immobilières.

Parmi les logements du patrimoine, 1.476 logements sont occupés, soit un taux global d'occupation de **96,47 %** du patrimoine.

54 logements inoccupés ont le statut suivant :

→ 25 logements en remise en état locatif dont :

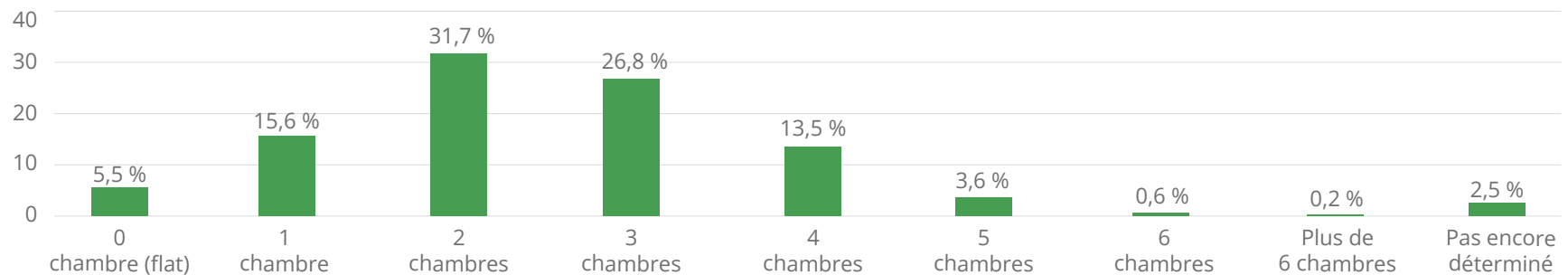
- » 10 logements attribuables
- » 6 logements en fin d'intervention
- » 7 logements en cours de travaux
- » 1 logement en attente d'intervention
- » 1 logement sinistré

→ 29 logements en rénovation dont :

- » 4 logements attribuables
- » 6 logements réceptionnés
- » 13 logements en cours de travaux
- » 2 logements dont les travaux sont commandés
- » 3 logements au stade d'étude
- » 1 logement sinistré

Dès la réalisation des **116** logements en cours de production, le patrimoine de l'aide locative comportera **1.646** logements.

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



### 1.3.4.2 Gestion du patrimoine immobilier

En 2022, les dépenses relatives à la rénovation et à la maintenance des logements de l'ancien patrimoine se sont élevées globalement à **3.942.168 EUR**, dont 1.719.266 EUR pour les travaux d'entretien et 2.222.902 EUR pour les investissements. Ce dernier montant prend en compte tous les travaux amortissables, aussi bien les projets de rénovation que les travaux substantiels effectués en sites occupés (renouvellement de toiture, la réfection de façade, placement de menuiseries extérieures et de chaudières).

Ces montants concernent l'ensemble des travaux payés en 2022, en excluant le coût des interventions de l'équipe de maintenance du Fonds (sauf les matériaux).

En comparaison avec l'exercice 2021, une augmentation de **712.353 EUR** est relevée. L'augmentation importante des dépenses en investissement s'explique d'une part, par les travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine et d'autre part, par la hausse des prix des matériaux à la suite de l'indexation des accords-cadres. On observe une stabilisation des dépenses en entretien.

Evolution des dépenses depuis 2000 dans ce secteur

Année	Logements rénovés	Logements remis en état locatif	Investissement (EUR)	Entretien	Total (EUR)
2000	32		1.267.874	559.134	1.827.008
2001	40		900.545	1.419.881	2.320.426
2002	49		1.084.021	1.030.811	2.114.832
2003	49		1.351.929	1.059.374	2.411.303
2004	48		1.010.601	1.064.272	2.074.873
2005	39		541.880	889.418	1.431.298
2006	36	23	1.296.285	1.098.683	2.394.968
2007	23	36	941.845	747.938	1.689.783
2008	22	42	1.168.974	926.046	2.095.020
2009	20	49	991.762	1.163.764	2.155.526
2010	16	43	1.111.398	863.695	1.975.093
2011	14	57	965.761	871.956	1.837.717
2012	6	39	1.954.141	962.694	2.916.835
2013	15	68	3.015.077	1.219.357	4.234.434
2014	23	43	3.429.009	1.240.239	4.669.248
2015	20	71	2.414.740	1.340.396	3.755.136
2016	12	90	3.826.088	1.327.039	5.153.127
2017	40	58	4.101.914	1.713.591	5.815.505
2018	21	60	2.581.828	1.352.697	3.934.525
2019	28	41	2.496.616	1.781.040	4.277.656
2020	16	48	1.961.451	1.332.231	3.293.682
2021	21	52	1.518.546	1.711.269	3.229.815
2022	19	48	2.222.902	1.719.266	3.942.168
<b>Total</b>	<b>609</b>	<b>868</b>	<b>42.155.187</b>	<b>27.394.791</b>	<b>69.549.978</b>

En 2022, **67** logements, dont 19 ayant fait l'objet d'une rénovation et 48 d'une remise en état locatif, ont été rénovés et achevés.

### Rénovations

Le coût moyen des travaux des 19 logements issus d'une rénovation s'élève à 502 EUR par m<sup>2</sup> brut habitable (contre 513 EUR en 2021) pour une superficie moyenne de 125 m<sup>2</sup> par logement (contre 150 m<sup>2</sup> en 2021).

Il s'agit essentiellement de logements qui ont été occupés sur une période de plus de 20 ans.

### Remises en état locatif

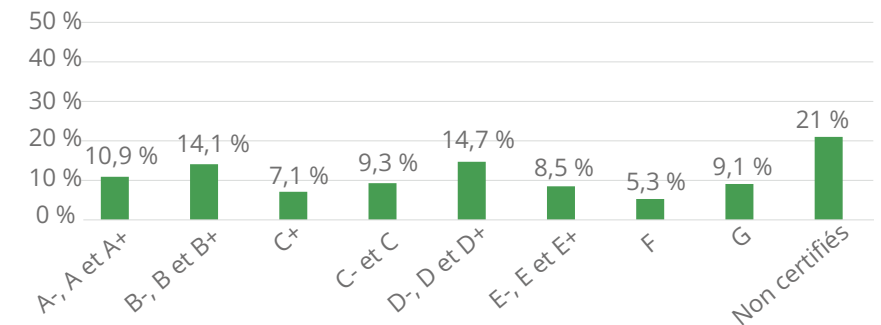
En 2022, 48 logements ont fait l'objet d'une remise en état locatif (contre 52 en 2021), pour un coût moyen de 2.149 EUR (contre 2.615 EUR en 2021) par logement. Ce coût ne comprend pas celui de l'équipe technique, ni des matériaux, lorsque les travaux sont effectués par celle-ci. En moyenne, un délai de 1,05 mois (contre 0,88 mois en 2021) a été nécessaire pour remettre un logement en état, en prenant comme point de départ l'état des lieux de sortie.

### Stratégie « RENOLUTION »

Au 31/12/2022, 1.208 logements sont en possession d'une certification, soit l'équivalent de 79 % du patrimoine.

En 2022, 133 logements ont fait l'objet d'une certification PEB ou d'une actualisation du certificat arrivé à échéance.

### Niveau PEB des 1.530 logements



Pour répondre aux objectifs climatiques de la Région visant la neutralité carbone d'ici 2050, le Fonds a mis en place dès 2022 un plan annuel de travaux d'amélioration de la performance énergétique de 50 logements pour tendre vers un niveau moyen de certificat PEB de « C+ » pour l'ensemble du patrimoine d'ici 2040. La priorité est donnée aux immeubles de 2 à 3 logements qui présentent les certificats les moins performants. Outre les rénovations en sites occupés, les rénovations de logements libérés intègrent systématiquement les travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique.

En 2022, 56 logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Un partenariat a été mis en place avec BRUSOL en tiers investisseur pour équiper 33 logements de panneaux photovoltaïques dont la production est autoconsommée.

Un audit énergétique a été réalisé dans 3 grands ensembles du début des années 2000 dont les techniques HVAC amorties doivent être remplacées.

Ces audits ont permis d'identifier les techniques les plus performantes à mettre en œuvre. Les travaux sont programmés en 2023.

L'immeuble de la rue Saxe-Cobourg comportant 7 logements avec une consommation d'énergie moyenne très élevée par mètre carré par an été proposé dans le cadre de l'appel à projet RENOLAB. Il s'agit d'une rénovation pilote en matière d'énergie et de durabilité. La première étape qui est la phase de conception a été lauréate fin 2022. Ce projet nécessitera des mutations et l'introduction d'un permis d'urbanisme.

Les logements situés dans des immeubles ayant fait l'objet de travaux liés à l'économie d'énergie font systématiquement l'objet d'une nouvelle certification. Un cadastre énergétique a été mis en place de façon à suivre l'évolution des consommations d'énergie du patrimoine par rapport aux objectifs fixés.

### Visites du patrimoine

Au cours de l'année 2022, les inspections commencées en 2021 dans les logements dont les baux sont antérieurs à 2010 se sont achevées, soit 103 logements sur 367 logements. A ces visites s'ajoutent les 64 immeubles comportant au moins 4 logements pour lesquels les visites ont essentiellement été centrées sur les parties communes. Outre les aspects de sécurité et de salubrité qui restent prioritaires, l'analyse de l'aspect énergétique du logement est également prise en considération pour permettre d'établir les priorités du plan de rénovation énergétique.

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

Commune	Nombre	%
Schaerbeek	255	15,50
Molenbeek-Saint-Jean	227	13,80
Anderlecht	197	11,98
Bruxelles <sup>(1)</sup>	146	8,88
Saint-Gilles	125	7,60
Ixelles	95	5,78
Forest	87	5,29
Jette	83	5,05
Berchem-Sainte-Agathe	67	4,07
Saint-Josse-ten-Noode	68	4,07
Woluwe-Saint-Lambert	67	4,07
Laeken	73	4,44
Neder-Over-Heembeek	50	3,04
Haren	36	2,19
Etterbeek	28	1,70
Uccle	10	0,61
Koekelberg	14	0,85
Evere	13	0,79
Woluwe-Saint-Pierre	4	0,24
Ganshoren	1	0,06
Auderghem	0	0
Watermael-Boitsfort	0	0
<b>Total</b>	<b>1.646</b>	<b>100</b>

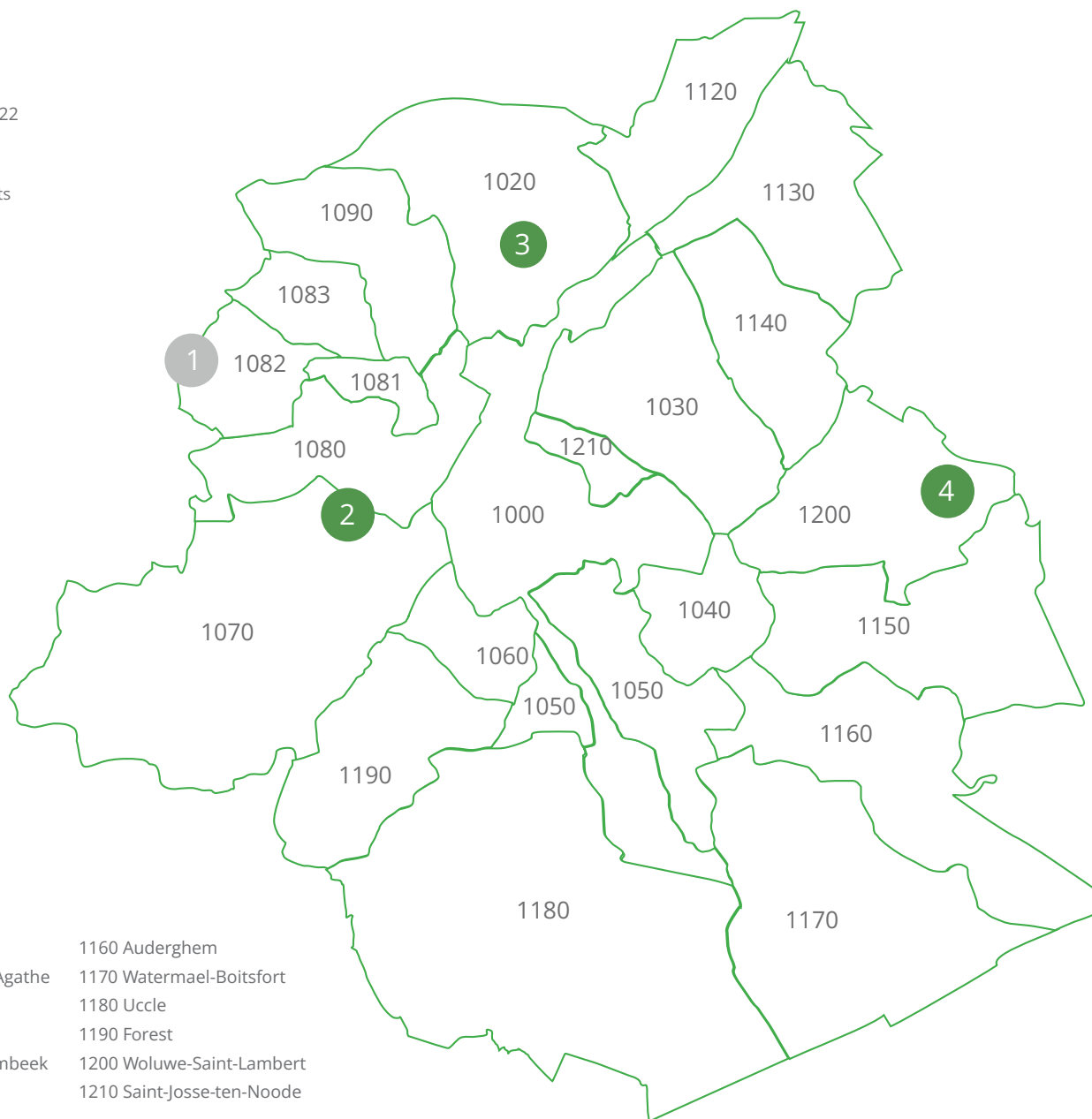
<sup>(1)</sup> La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

## 1. Inventaire des activités / 1.3 Secteur locatif

116 logements en production / Situation au 31/12/2022

- 1 COGNASSIER / 8 logements
- 2 BIRMINGHAM - MALHERBE - ENSOR / 55 logements
- 3 STEYLS-DELVA (Hippodrome) A / 20 logements
- 4 VANDERVELDE / 33 logements

- Plan logement
- Programmes antérieurs au Plan logement



1000 Bruxelles  
1020 Laeken  
1030 Schaerbeek  
1040 Etterbeek  
1050 Ixelles  
1060 Saint-Gilles  
1070 Anderlecht  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

1081 Koekelberg  
1082 Berchem-Sainte-Agathe  
1083 Ganshoren  
1090 Jette  
1120 Neder-Over-Heembeek  
1130 Haren  
1140 Evere  
1150 Woluwe-Saint-Pierre

1160 Auderghem  
1170 Woluwe-Saint-Lambert  
1180 Uccle  
1190 Forest  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
1210 Saint-Josse-ten-Noode

## 1.4 AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE



### EN RÉSUMÉ

- **1.076** ménages ont obtenu une aide pour constituer la garantie locative, contre 947 ménages en 2021. **652** au moyen d'un **crédit** à tempérament à taux zéro et **424** en s'affiliant au **fonds mutuelliste BRU-GAL**.
- Les **ménages monoparentaux** représentent la majorité des ménages avec enfants : 71 % des ménages emprunteurs et 79 % des ménages adhérents.
- Le montant moyen du **crédit** accordé s'élève à **1.346 EUR** en 2022 (1.254 EUR en 2021). Le montant moyen des avances récupérables dans le cadre d'une adhésion **BRU-GAL** est de **1.406 EUR** (1.296 EUR en 2021).
- 147 ménages réfugiés ukrainiens ont introduit une demande avec ou sans l'aide d'un service d'accompagnement. 106 contrats ont été signés, ce qui représente 10 % des aides octroyées en 2022.
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêt du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement a été approuvé par le Gouvernement le 10 novembre 2022. Il a été publié au Moniteur belge le 18 janvier 2023 et entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2023.

### Réglementation

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêt du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement a été approuvé par le Gouvernement le 10 novembre 2022. Fin d'année, il n'est pas encore publié au Moniteur belge. Les principales propositions approuvées par le Conseil d'administration le 23 septembre 2021 y sont reprises.

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :

- Les barèmes d'accessibilité à l'aide régionale sont désormais ceux applicables aux crédits du Fonds du Logement.
- Les mineurs sous tutelle sont éligibles.
- La durée du bail de minimum 12 mois et l'obligation de domiciliation ne sont pas applicables dans le cadre de la location d'un logement de transit, d'un bail de logement étudiant ou de la location d'un logement par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études pour autant que cet étudiant apporte la preuve de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central.
- En cas d'inaction du membre adhérent au fonds BRU-GAL durant plus de 6 mois après la fin du contrat de bail, le Fonds peut se subroger dans les droits de celui-ci afin de libérer la garantie locative ayant fait l'objet de l'aide consentie.

La proposition visant à remonter la contribution minimale de 6 EUR à 10 EUR n'a pas été retenue.

## Organisation

**Le délai moyen<sup>25</sup> de traitement des dossiers est de 6 jours calendrier en 2022.** Dans 75 % des cas, ce délai est de 2 jours.

Le temps moyen entre le moment où une demande est introduite et celui où elle peut être considérée comme complète, c'est-à-dire le temps que met le ménage pour constituer son dossier et fournir l'ensemble des documents nécessaires, est de 23 jours calendriers contre 29 jours en 2021. Dans 70 % des cas, ce délai est de 10 jours calendrier.

Ce temps est toutefois très variable d'une demande à l'autre et dépend notamment de la complétude du dossier remis par le ménage au départ ou encore de sa réactivité lorsqu'il lui est demandé des informations complémentaires.

Le Fonds poursuit les mesures mises en places en 2021 pour faciliter le processus :

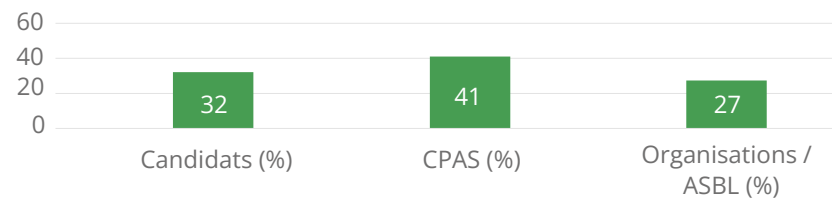
- Les ménages ont la possibilité de se faire aider par le Fonds pour l'ouverture de comptes individualisés auprès de la Caisse de Dépôts et Consignations lors d'un rendez-vous physique au siège.
- Le Fonds a renforcé les contacts réguliers avec les ménages qui introduisent une demande d'aide afin de les orienter au mieux dans leurs démarches.
- Les documents demandés sont limités au strict minimum en fonction de la situation du ménage.

<sup>25</sup> Il s'agit du délai moyen s'écoulant entre le moment où le dossier est considéré comme complet, préalable indispensable à la possibilité de statuer sur la demande, et le moment où l'aide est versée sur un compte ouvert à cet effet.

## 1.4.1 OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

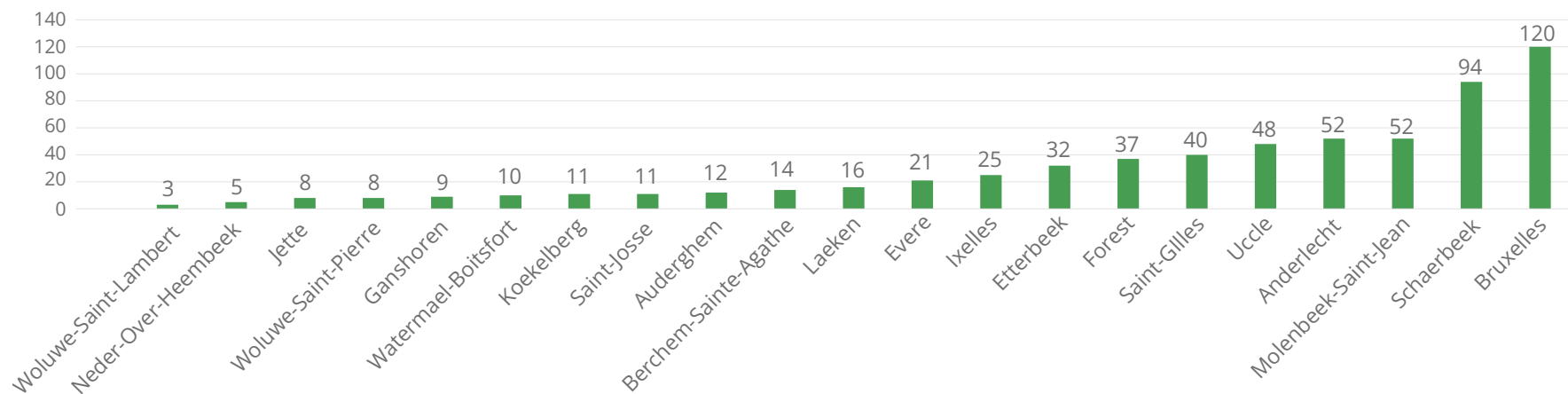
### Demande d'aide

**1.632** demandes d'aide ont été introduites pendant l'exercice 2022 contre 1.539 en 2021, soit une augmentation de 6 %. En y ajoutant les 186 dossiers en cours de traitement au 1<sup>er</sup> janvier 2022, cela porte à 1.818 le nombre de dossiers suivis en cours d'exercice. Parmi ceux-ci, **652** (36 %) ont abouti à la conclusion d'un contrat de crédit à la consommation. Cela représente une augmentation de près de 25 % par rapport à l'année dernière. **424 demandeurs** (23 %) ont obtenu une avance via l'adhésion au fonds BRU-GAL. Le montant des sommes prêtées s'élève à 877.748 EUR pour les crédits et à 595.955 EUR pour les aides BRU-GAL.



Parmi les 1.632 demandes, 41 % des ménages ont déclaré avoir été envoyés par un CPAS contre 50 % en 2021 et 44 % en 2020. 27 % des ménages signalent avoir été orientés vers le Fonds par une organisation ou une asbl.





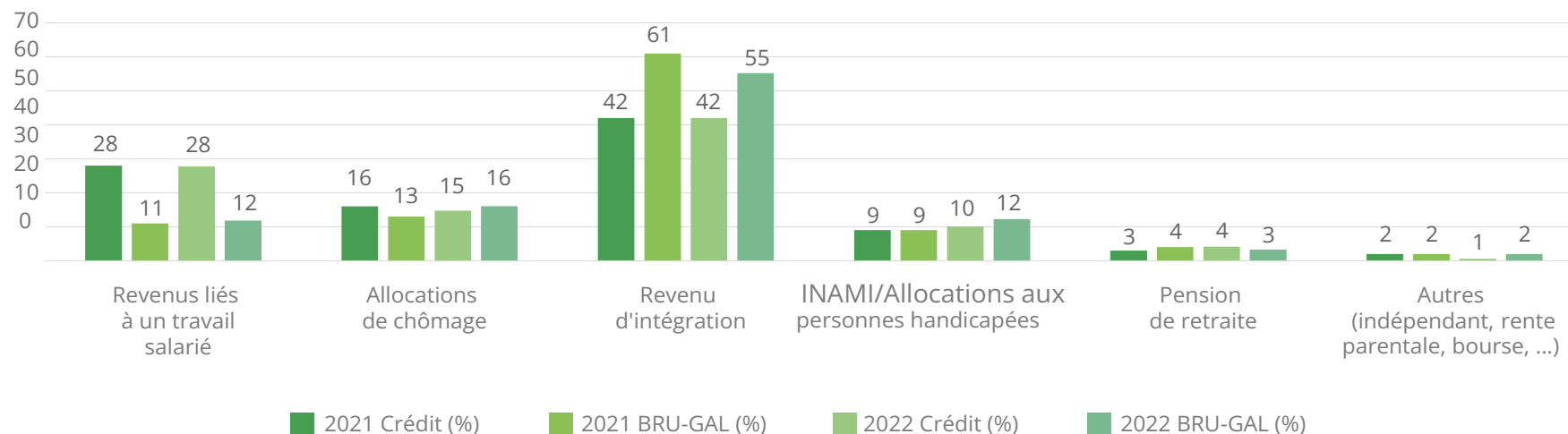
Certains candidats, pourtant jugés capables d'assumer un crédit, ont finalement bénéficié d'une aide BRU-GAL, car ils ont déclaré se sentir incapables de rembourser un crédit. Lorsqu'une telle déclaration est faite auprès d'un créancier, le crédit ne peut être octroyé, en vertu des dispositions du Code de droit économique (paragraphe 2, Article VII.77).

Au 31 décembre 2022, 141 demandes demeurent encore en cours de traitement.



	2021				2022							
	Demandes	Contrats crédits	Contrats BRU-GAL	Total contrats	Demandes	% variation	Contrats crédits	% variation	Contrats BRU-GAL	% variation	Total contrats	% variation total contrats
Janvier	113	37	20	57	107	-5 %	27	-27 %	23	15 %	50	-12 %
Février	141	28	40	68	122	-13 %	35	25 %	24	-40 %	59	-13 %
Mars	159	56	46	102	148	-7 %	57	2 %	43	-7 %	100	-2 %
Avril	138	51	38	89	111	-20 %	46	-10 %	37	-3 %	83	-7 %
Mai	131	56	28	84	146	11 %	50	-11 %	37	32 %	87	4 %
Juin	152	49	57	106	151	-1 %	71	45 %	42	-26 %	113	7 %
Juillet	116	47	35	82	146	26 %	51	9 %	42	20 %	93	13 %
Août	125	46	34	80	149	19 %	58	26 %	33	-3 %	91	14 %
Septembre	146	33	25	58	168	15 %	64	94 %	39	56 %	103	78 %
Octobre	103	42	38	80	140	36 %	64	52 %	35	-8 %	99	24 %
Novembre	108	41	30	71	141	31 %	66	61 %	35	17 %	101	42 %
Décembre	107	37	33	70	103	-4 %	63	70 %	34	3 %	97	39 %
<b>Total</b>	<b>1.539</b>	<b>523</b>	<b>424</b>	<b>947</b>	<b>1.632</b>	<b>6 %</b>	<b>652</b>	<b>25 %</b>	<b>424</b>	<b>0 %</b>	<b>1.076</b>	<b>14 %</b>
<b>Moyenne</b>	<b>128</b>	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>79</b>	<b>136</b>	<b>6 %</b>	<b>54</b>	<b>25 %</b>	<b>35</b>	<b>0 %</b>	<b>90</b>	<b>14 %</b>

Statut socio-professionnel des ménages bénéficiaires d'une aide (%)



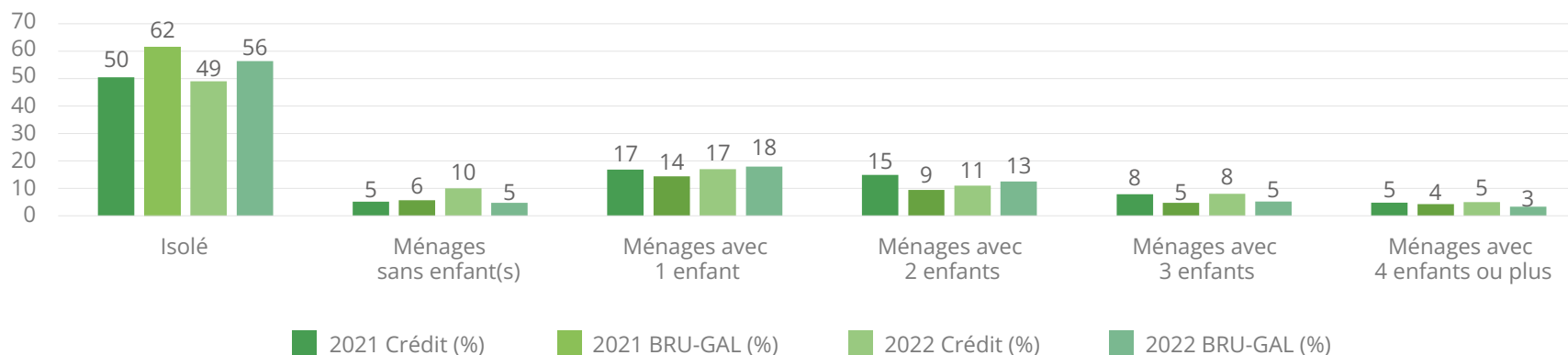
468 emprunteurs (72 %) bénéficient de revenus de remplacement contre 369 (87 %) pour BRU-GAL.

**Le revenu moyen mensuel net** des ménages emprunteurs, allocations familiales comprises, s'élève à **1.864 EUR**. Celui des ménages adhérents du fonds BRU-GAL, allocations familiales comprises, s'élève à **1.584 EUR**. Ces revenus représentent une augmentation de 11 % par rapport aux revenus moyens en 2021 (1.686 EUR pour les emprunteurs et 1.423 EUR pour les adhérents BRU-GAL). Cette hausse peut s'expliquer par deux raisons. Premièrement, les différents revenus de remplacement ont été indexés à plusieurs reprises de manière

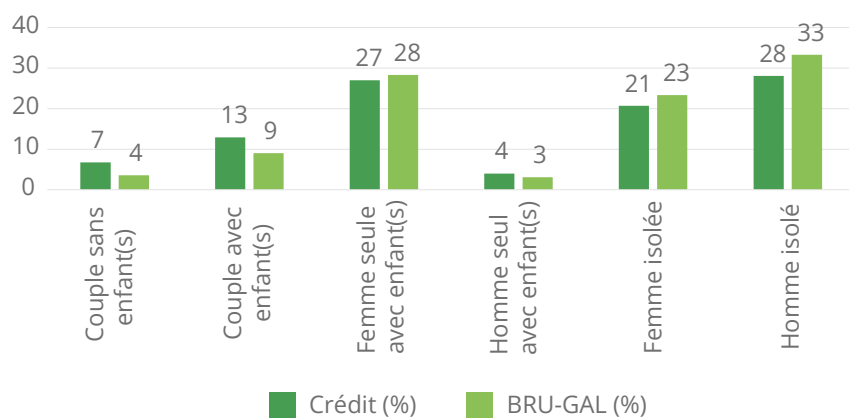
importante en 2022. Le revenu d'intégration a, par exemple, bénéficié d'une hausse de 10 % entre janvier et décembre 2022. Deuxièmement, il est possible qu'au vu de l'augmentation importante du montant des loyers sur le marché locatif, des ménages avec des revenus plus élevés n'ont pas eu d'autre choix que de faire appel à l'aide du Fonds.

Le statut socio-professionnel des emprunteurs reste fort différent de celui des adhérents notamment concernant les revenus liés à un travail salarié.

### Composition des ménages bénéficiaires d'une aide (%)



En 2022, les ménages monoparentaux représentent une grande majorité des ménages avec enfants : 71 % des ménages emprunteurs et 79 % des ménages adhérents.



Une femme est à la tête de 87 % des ménages monoparentaux. De manière plus générale, le fait qu'il y ait une forte représentation de femmes isolées ou seules avec charge de famille signifie que le dispositif d'aide parvient à apporter un soutien aux ménages les plus précarisés, qui rencontrent des difficultés sur le marché locatif. En effet, les femmes étant statistiquement plus pauvres que les hommes, l'accès au logement leur est plus difficile.

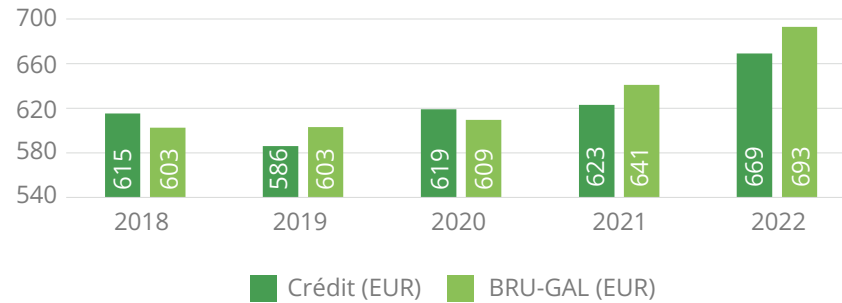
### Loyer

Le loyer moyen du nouveau logement s'élève à **669 EUR** pour les emprunteurs et à **693 EUR** pour les adhérents BRU-GAL.

Le constat que le loyer moyen assumé par les ménages adhérents à BRU-GAL est supérieur à celui assumé par les ménages ayant recours au crédit se confirme.

Ceci s'explique par le fait que si le loyer est trop important, les mensualités du crédit ne sont pas supportables pour le ménage qui est

dès lors orienté vers une adhésion au fonds BRU-GAL dont les cotisations sont nettement inférieures.

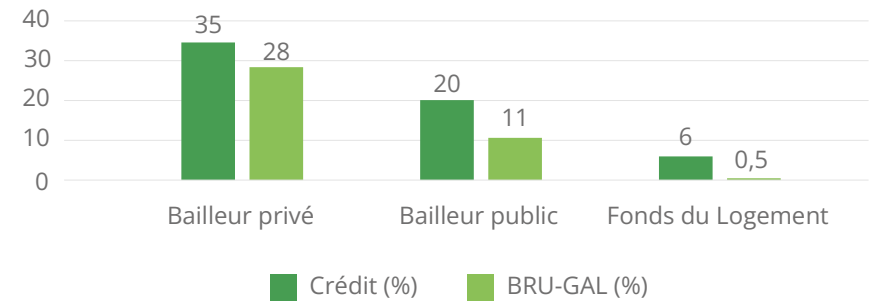


Cette situation peut varier d'une année à l'autre car elle est également dépendante de la durée des baux. En effet, plus longue est la durée du bail, plus longue sera la durée possible de remboursement et plus acceptable sera la mensualité du crédit.

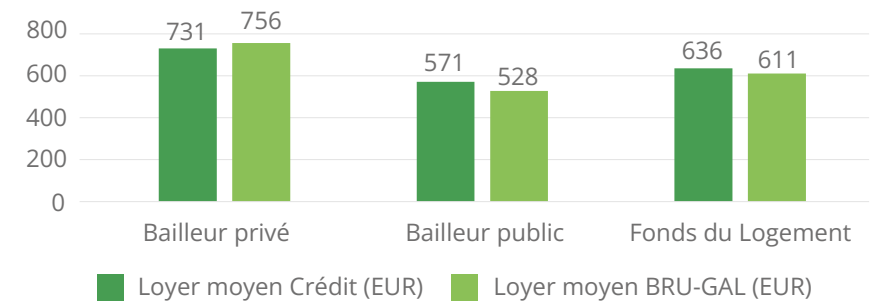
Or, le dispositif BRU-GAL propose des contributions dont le montant n'est pas calculé en fonction de la garantie locative à constituer mais des ressources financières du ménage.

Une évolution rapide et alarmante du montant des loyers est constatée sur le marché locatif privé. En effet, le montant moyen des loyers assumés par les ménages emprunteurs ou adhérents a augmenté de 18 % entre le début et la fin de l'année, passant de 662 EUR pour les deux premiers mois de l'année à 783 EUR pour les deux derniers mois. Cette augmentation est bien plus élevée que l'inflation qui a pourtant battu des records en 2022. Il est possible que cette augmentation soit une des conséquences de l'interdiction d'indexation des loyers pour les logements présentant une mauvaise performance énergétique. Les bailleurs proposeraient alors un loyer plus élevé en début de bail pour combler cette future perte financière potentielle.

## Logement



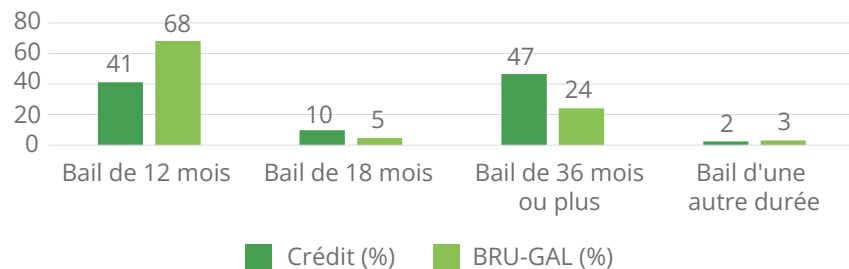
330 logements (31 %) sont mis en location par un bailleur public (Régie Foncière, CPAS ou AIS). 69 ménages locataires du Fonds ont obtenu une aide en vue de la constitution de leur garantie. Parmi les ménages ayant bénéficié d'un logement à gestion publique, une part plus importante a obtenu un crédit. En effet, le montant moyen des garanties locatives pour ces logements étant inférieur à celui des logements mis en location par des bailleurs privés, des crédits plus restreints, dont le remboursement était plus soutenable, ont pu être proposés à ces ménages.



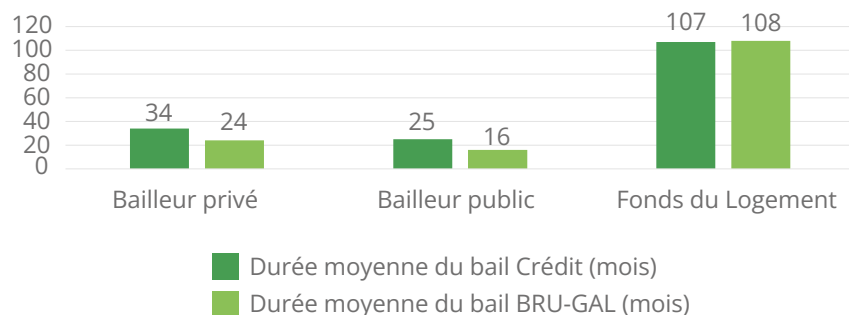
Cette année encore, le montant moyen des loyers pratiqués par les différents bailleurs publics (CPAS, Régie Foncière, AIS) se démarque nettement du montant moyen des loyers de logements privés.

## Durée du bail

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

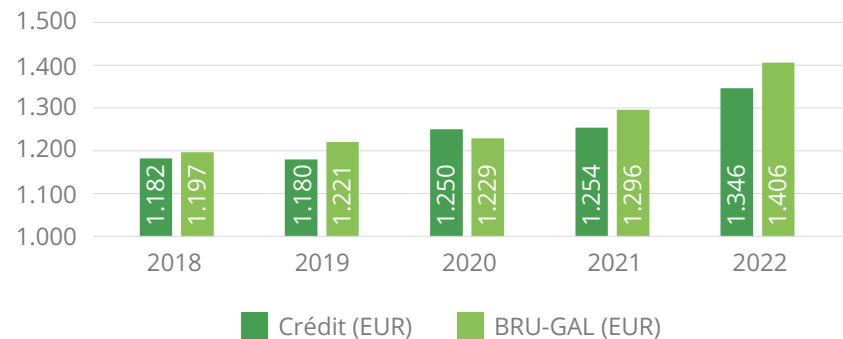


La durée moyenne du bail concédé par le Fonds est nettement supérieure à celle accordée par les autres bailleurs, y compris les bailleurs publics.



## Durée et montant de l'aide accordée

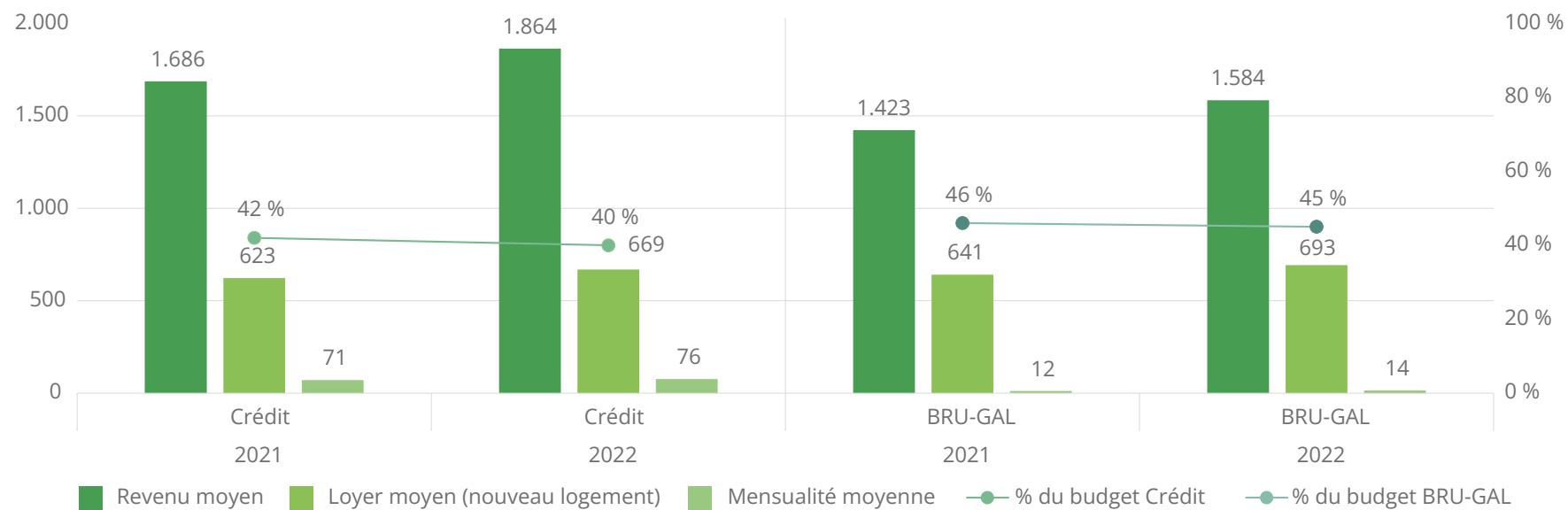
Le montant moyen du crédit accordé en 2022 s'élève à **1.346 EUR**. Le montant moyen des avances récupérables dans le cadre d'une adhésion BRU-GAL atteint **1.406 EUR**.



Le montant moyen des avances est supérieur au double du loyer moyen pour les adhérents. Ceci s'explique par le fait que pour les logements mis en location par les AIS, il arrive fréquemment que la garantie à constituer corresponde à deux mois de loyer contractuel sans réduction.

Par contre, le montant moyen des crédits est inférieur au double du loyer moyen pour les emprunteurs du fait que certains d'entre eux n'empruntent pas le montant total de la garantie locative.

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



Les emprunteurs affectent en moyenne **40 %** du budget mensuel au paiement du loyer et au remboursement du crédit pour la garantie locative. Ce pourcentage est supérieur de 5 % pour l'adhérent au fonds BRU-GAL qui consacre en moyenne **45 %** de son budget au paiement du loyer et à la contribution au fonds mutuelliste.

En 2022, le profil-type du ménage emprunteur est similaire à celui des années précédentes. Il s'agit d'une personne seule qui bénéficie d'un revenu de remplacement et qui a pris en location un logement souvent subventionné avec un bail de longue durée.

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

### Octroi d'une deuxième aide

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

11 ménages ont bénéficié d'une deuxième aide alors qu'ils n'avaient pas encore restitué la première et 2 ménages emprunteurs ont bénéficié d'un nouveau crédit alors qu'ils n'avaient pas non plus encore remboursé le premier.

Sur ces 13 ménages :

- 4 ménages ont restitué la première aide dans les jours qui ont suivi l'octroi de la deuxième.
- 9 ménages ont signalé qu'ils ne pourraient pas récupérer la garantie locative en raison de dégâts locatifs. Etant en ordre de paiement de leur contribution, une deuxième aide leur a été accordée et un plan d'apurement a été conclu pour le remboursement de la première aide. 3 de ces ménages ne respectent pas le plan de paiement établi.

Enfin, sur les 13 ménages, 4 qui avaient bénéficié d'une aide BRU-GAL ont pu obtenir un crédit à la consommation.

### *Demandes d'aide n'ayant pas abouti*

Parmi les **1.818 demandes** traitées durant l'année 2022 :

- 322 demandes (18 %) ont été classées sans suite, après avertissement écrit du Fonds, faute de nouvelles du candidat.

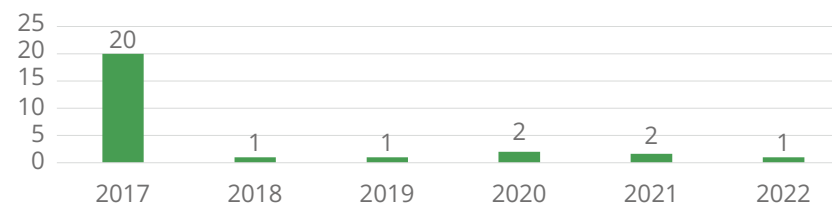
Ce chiffre est fortement en baisse par rapport à l'année dernière (- 37 %). Cette évolution est certainement la conséquence de l'accompagnement plus soutenu des ménages par le Fonds, mis en place depuis ces 2 dernières années. Cela se traduit notamment par des contacts réguliers avec les ménages, initiés par le Fonds lors du traitement de leur demande. Ce suivi permet notamment de relancer des dossiers pour lesquels il n'y avait plus de nouvelle.

- 154 demandes (8 %) ont été annulées par les candidats eux-mêmes, parce qu'ils avaient trouvé une autre solution, qu'ils ne prenaient plus le logement visé, ou encore parce que le bailleur n'acceptait pas la garantie locative déposée sur un compte bloqué comme prévu par la loi.

- 107 demandes (6 %) ont été déclarées irrecevables en vertu de la réglementation, parce que le logement visé se situait en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale (33), ou que le bail était prévu pour une durée inférieure à un an (26). 18 candidats visaient un logement social. 24 candidats disposaient de revenus imposables dépassant le plafond de revenu maximum d'admission, 3 candidats étaient mineurs d'âge, 2 candidats étaient propriétaires d'un bien immobilier et 1 candidat ne pouvait pas se domicilier à l'adresse du bien à prendre en location.

- 18 demandes (1 %), bien que recevables, ont abouti à un refus du Fonds pour les raisons suivantes : 13 candidats désiraient prendre en location un logement avec un loyer estimé trop élevé par rapport à leurs ressources financières. 4 candidats avaient encore une dette envers le Fonds en matière de garantie locative. 1 candidat cumulait ces 2 motifs.

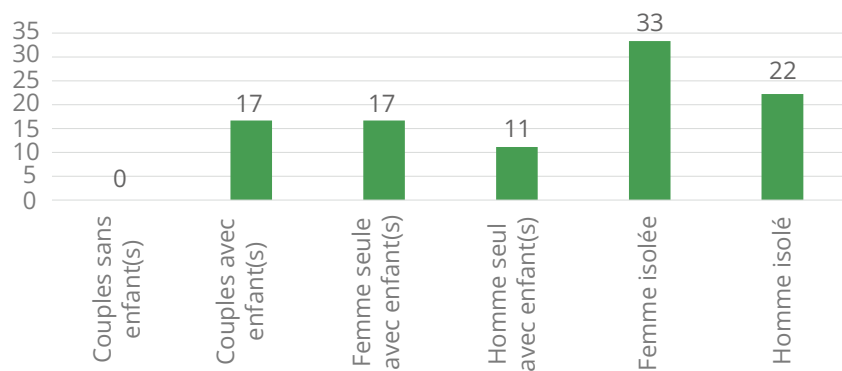
### *Evolution du nombre de demandes refusées (%)*



Depuis la création du fonds BRU-GAL en 2018, le nombre d'aides refusées a fortement chuté, ce qui démontre que l'objectif du fonds mutualiste est atteint. Ce fonds offre en effet une solution concrète aux ménages qui n'ont pas accès au crédit à la consommation en raison d'un problème d'endettement ou du fait de revenus trop précaires.



Refus (%)



Concernant le type de ménage à qui l'aide a été refusée, on observe une forte proportion de personnes isolées et plus particulièrement de femmes. Cependant, ces ménages sont très peu nombreux (18) et il est difficile de tirer des conclusions sur un groupe si limité. En outre, cette statistique étant tenue pour la première fois, aucun point de comparaison n'est possible. Il sera donc important de tenir à jour cette dernière pour vérifier si cette tendance se confirme.



Répartition des aides à la garantie locative par commune

Localisation du logement pris en location	Nombre crédits	% crédits	Nombre BRU-GAL	% BRU-GAL	Nombre total	%
Bruxelles	102	15,64	47	11,08	149	13,80
Schaerbeek	75	11,50	57	13,44	132	12,30
Molenbeek-Saint-Jean	53	8,13	31	7,31	84	7,80
Anderlecht	58	8,90	23	5,42	81	7,50
Uccle	46	7,06	25	5,90	71	6,60
Ixelles	44	6,75	22	5,19	66	6,10
Saint-Gilles	41	6,29	19	4,48	60	5,60
Etterbeek	23	3,53	19	4,48	42	3,90
Jette	25	3,83	17	4,01	42	3,90
Laeken	27	4,14	15	3,54	42	3,90
Forest	18	2,76	23	5,42	41	3,80
Evere	21	3,22	18	4,25	39	3,60
Woluwe-Saint-Lambert	22	3,37	17	4,01	39	3,60
Neder-Over-Heembeek	21	3,22	11	2,59	32	3
Auderghem	11	1,69	19	4,48	30	2,80
Haren	18	2,76	12	2,83	30	2,80
Woluwe-Saint-Pierre	15	2,30	7	1,65	22	2
Koekelberg	9	1,38	12	2,83	21	2
Watermael-Boitsfort	10	1,53	7	1,65	17	1,60
Saint-Josse-ten-Noode	7	1,07	8	1,89	15	1,40
Berchem-Sainte-Agathe	5	0,77	7	1,65	12	1,10
Ganshoren	1	0,15	8	1,89	9	0,80
<b>Total</b>	<b>652</b>	<b>100</b>	<b>424</b>	<b>100</b>	<b>1.076</b>	<b>100</b>

## 1.4.2 GESTION DES CRÉDITS ET DES AFFILIATIONS AU FONDS BRU-GAL

Fin 2022, l'encours des aides à la constitution de garantie locative est le suivant:

	Crédits				Affiliations BRU-GAL			
	Nombre crédits octroyés	Crédits liquidés en cours d'année (EUR)	Nombre crédits en cours au 31/12	Encours (EUR)	Nombre affiliations réalisées	Avances versées dans l'année (EUR)	Affiliations en cours au 31/12	Encours fonds BRU-GAL (EUR)
2018	340	401.963	432	323.410	393	470.239	393	455.102
2019	529	621.724	743	589.104	603	735.732	974	1.162.439
2020	421	526.150	808	524.381	342	420.354	1.192	1.418.095
2021	523	655.885	796	594.110	424	549.808	1.371	1.967.903
<b>2022</b>	<b>652</b>	<b>877.747</b>	<b>1.034</b>	<b>829.221</b>	<b>424</b>	<b>595.955</b>	<b>1.522</b>	<b>1.871.772</b>

## 1.4.3 GESTION DES PAIEMENTS

### Crédits à tempérament

Durant l'exercice 2022, le niveau des arriérés, **147.834 EUR** a augmenté par rapport à 2021 (112.492 EUR). Le ratio des arriérés au regard de l'encours des crédits pour la constitution d'une garantie locative a néanmoins diminué : 17,8 % (contre 18,9 % en 2021). Cette diminution est un signal positif au regard de l'augmentation du nombre de prêts en cours au 31 décembre 2022 (652 nouveaux contrats ont été conclus dans l'année).

Des 1.034 contrats en cours de remboursement en fin d'exercice, 326 clients présentent un arriéré en fin d'exercice soit 31,5 %, contre 30 % fin 2021.

Type arriéré	Nombre clients	Solde total (EUR)	Solde moyen par client (EUR)
> 3 mois <sup>(1)</sup>	262	143.210	547
≤ 3 mois <sup>(2)</sup>	63	4.623	73
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>147.919</b>	<b>455</b>

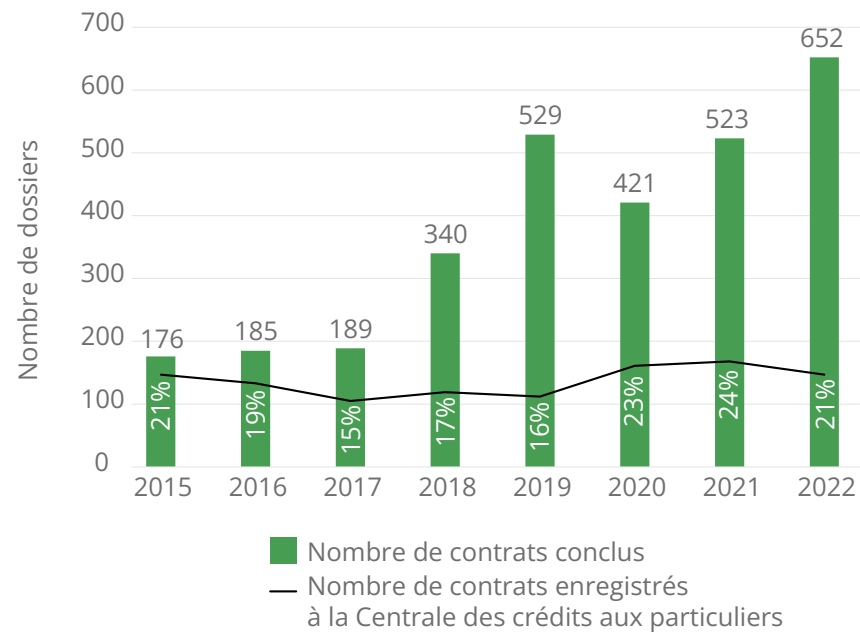
<sup>(1)</sup> Créances à partir d'un solde supérieur à 50 EUR

<sup>(2)</sup> Clients en arriérés de plus de 5 EUR

Durant l'année 2022, **136** contrats ont été enregistrés à la Centrale des crédits aux particuliers pour un défaut de paiement de plus de trois mois, soit 13,2 % des contrats. Au total à la date du 31 décembre 2022, 218 contrats étaient fichés, soit 21 % des contrats.

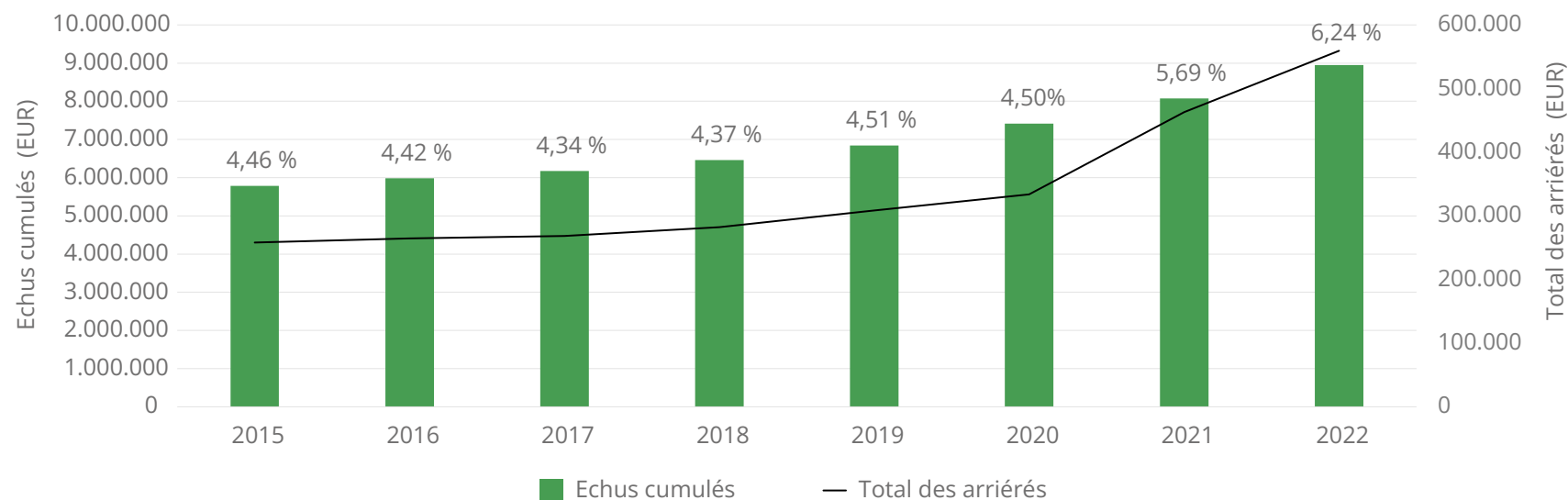
En comparaison, à l'échelle nationale, les contrats de prêt à tempérament enregistrés comme défaillants à la Centrale des crédits aux particuliers étaient de l'ordre de 6,6 % (6,8 % en 2021).

*Nombre de défauts de paiement enregistrés en 2022 à la Centrale des crédits aux particuliers au regard du nombre de contrats conclus dans l'année*



Inauguration du projet Malherbe © Serge Brison

### Evolution des arriérés cumulés au regard des échus cumulés



*Echus cumulés = la somme des mensualités normales exigibles, des remboursements anticipés du prêt et des frais comptabilisés.*

Le niveau des défauts de paiement dans le secteur des crédits pour constitution d'une garantie locative est élevé mais les moyens juridiques dont dispose le Fonds pour recouvrer ses créances sont particulièrement limités. Le profil moyen socio-économique des emprunteurs exclut en pratique toute possibilité de saisie sur salaire. Il n'est pas non plus possible de procéder en dernier recours à une expulsion du logement étant donné que le Fonds est tiers au bail, ou de mettre le bien en vente puisqu'il n'est pas en gage. Il n'existe en définitive que deux moyens de recours : signaler l'identité de l'emprunteur défaillant à la Centrale des crédits aux particuliers, (ceci constitue par ailleurs une obligation légale pour le Fonds), pour autant que ce dernier n'y soit pas déjà répertorié et menacer d'entamer une procédure judiciaire. L'exécution de ce type de jugement, à savoir le remboursement des sommes auquel est condamné l'emprunteur, est particuliè-

rement problématique. Comme en 2021, aucune procédure n'a été entamée en 2022.

En 2022, 326 dossiers étaient en cours de traitement au niveau du service contentieux (arriérés plus de 5 EUR). Un seul emprunteur (contre 6 en 2021) a entamé une procédure de règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire et 78 plans d'apurement sont en cours.

Enfin, 18 contrats ont été actés comme pertes exceptionnelles, pour un montant total de 10.288 EUR, le Fonds n'espérant plus pouvoir récupérer les créances concernées. Aucun profit exceptionnel n'a été acté en 2022. De ce fait, le montant total des créances irrécouvrables pour le secteur depuis 1999, est porté à 276.217 EUR.

## Affiliations au Fonds BRU-GAL

Au 31 décembre 2022, 1.522 contrats d'adhésions à BRU-GAL et autant de contrats de mises à disposition d'une garantie locative étaient en cours.

De ces contrats, 581 clients présentaient un arriéré de contribution ou de restitution de l'aide pour un montant total de **279.137 EUR**.

Répartition des clients selon l'ancienneté des arriérés :

Type arriéré	Nombre contrats en arriéré	Arriéré total (EUR)	Arriéré moyen par contrat (EUR)
> 3 mois <sup>(1)</sup>	499	276.897	555
≤ 3 mois <sup>(2)</sup>	82	2.240	27
<b>Total</b>	<b>581</b>	<b>279.137</b>	<b>480</b>

<sup>(1)</sup> Créances à partir d'un solde supérieur à 10 EUR dans les catégories de 3 mois à plus d'un an

<sup>(2)</sup> Clients en arriérés de plus de 5 EUR

En 2022, 191 aides ont été rendues exigibles et 133 ont été remboursées.

Au 31 décembre 2022, 588 dossiers étaient en cours de traitement au niveau du service contentieux (arriérés de plus de 5 EUR).

Parmi ces dossiers :

- 35 ont été mis en perte pour un montant de 38.153 EUR (3 décès, 3 radiés, 24 impossibles à contacter, 5 pour cause d'insolvabilité) ;

- 179 plans d'apurement étaient en cours dont 70 % sont respectés ;

- 14 ménages étaient en procédure de règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire dont 3 pour lesquels la déclaration de créance a été introduite en 2022.

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

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

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

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

*Garantie Locative – fonds mutuelliste BRU-GAL*

Année	Nombre affiliations dans l'année	Nombre affiliations en cours au 31/12	Total avances versées par année (EUR)	Contributions échues en cours d'année (EUR)	Nombre avances exigibles au cours de l'année	Avances exigibles dans l'année (EUR)	Nombre avances remboursées dans l'année	Avances remboursées dans l'année (EUR)
2018	393	393	470.239	15.850	-	-	10	11.940
2019	603	974	736.023	69.693	105	122.770	22	25.367
2020	342	1.192	420.354	84.425	204	238.724	90	104.618
2021	424	1.371	549.808	110.076	218	263.427	148	177.825
<b>2022</b>	<b>424</b>	<b>1.522</b>	<b>595.955</b>	<b>111.672</b>	<b>191</b>	<b>225.967</b>	<b>133</b>	<b>159.483</b>



## 1.5 PRODUCTION DE LOGEMENTS – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

### EN RÉSUMÉ

Fin 2022, l'encours de la production de logements du Fonds concerne **798** logements à divers stades de développement, dont **116** destinés au secteur locatif et **682** au secteur acquisitif. Cette production mobilise un investissement total de **222.348.736 EUR** hors TVA pour construire **79.496 m<sup>2</sup>** bruts habitables.

Cet investissement est réparti dans différents programmes, à raison de **1.927.771 EUR (2.067.082 EUR TVAC)** pour le secteur de l'aide locative (programmes autres que le Plan logement), **27.464.341 EUR (29.064.673 EUR TVAC)** pour le Plan logement, **14.464.304 EUR** pour les Constructions/Rénovations-Ventes, **168.300.259 EUR** pour le programme de l'Alliance habitat et **10.192.060 EUR** pour deux centres d'hébergement.

En 2022, **32** logements ont été livrés.

L'état d'avancement de la production de ces **798** logements par type de programme se présente comme suit :

#### **8 logements pour l'aide locative (programmes antérieurs au Plan logement) :**

- 1 projet de 8 logements à Berchem-Sainte-Agathe est en phase de recours déposé par la commune de Berchem Sainte-Agathe contre la décision de l'Administration Régionale Urban Brussels qui a délivré le permis d'urbanisme.

#### **108 logements pour le Plan logement :**

- 1 projet de 33 logements à Woluwe-Saint-Lambert dont le permis d'urbanisme est en cours d'instruction ;

- 2 sites représentant 75 logements sont en chantier à Laeken pour 20 logements et Anderlecht pour 55 logements.

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

- 2 projets de 45 logements sont en chantier à Anderlecht et Laeken;
- 1 projet de 13 logements à Uccle est en arrêt de chantier en raison d'une procédure judiciaire initiée par le voisin.

#### **594 logements pour l'Alliance habitat :**

- Le projet Trèfles portant sur 3 lots à Anderlecht, représente 467 logements et plusieurs équipements dont une crèche en phase d'instruction du permis d'urbanisme ;
- 1 projet de 36 logements est en chantier ;
- 1 projet à Schaerbeek de 23 logements est en phase d'attribution dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif ;
- Une acquisition sur le marché privé de 68 logements à Laeken est en stade de chantier.

#### **À ces logements, il faut ajouter 2 centres d'hébergement :**

- Le projet de l'asbl « La Braise » représentant l'équivalent de 16 logements à Anderlecht est en phase d'analyse des offres déposées ;



- Le projet de l'asbl « La Clairière » représentant l'équivalent de 14 logements à Woluwe-Saint-Lambert dont le permis d'urbanisme est en cours d'instruction.

Par rapport à l'exercice 2021 où 148 logements étaient en création dans le secteur de l'aide locative, on note une diminution de 32 unités :

#### Plan logement

- La livraison de 15 logements à Jette (projet Saule) ;
- La livraison de 1 logement issu de la division d'une grande unifamiliale après une rénovation lourde.

#### Aide locative (programme antérieur)

- La livraison de 16 logements à Ixelles (projet Wavre) ;

Dès lors, il reste **116** logements en création dans le secteur de l'aide locative.

Le programme des **Constructions/Rénovations-Ventes (CRV)** en cours de développement pour 58 logements n'a pas évolué.

Dès lors, il reste **682** logements en création dans le secteur de l'acquisitif :

- 594 logements pour l'Alliance habitat ;
- 58 logements pour les CRV ;
- 30 équivalents logements pour les 2 centres d'hébergement.

## 1.5.1 ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

### *Mode de calcul des investissements*

Les montants concernant le secteur acquisitif sont indiqués HTVA. Ceux-ci sont calculés soit sur base des montants initiaux TVAC, diminués du taux de TVA qui leur est appliqué (21 % pour les services et 6 % pour les travaux), soit sur base des derniers montants HTVA tels que présentés au Conseil d'administration. Pour le secteur locatif, les montants HTVA et TVAC sont indiqués. Les coûts au m<sup>2</sup> brut comprennent les emplacements de parking et toutes les surfaces en sous-sol destinées aux locaux techniques et à la circulation.



Logements achevés en 2022 – Investissements réalisés, surface et coût des logements (EUR)

Adresse	Type travaux <sup>(1)</sup>	Coût HTVA (EUR)			Superficie brute en m <sup>2</sup>		Coût (EUR/m <sup>2</sup> brut)		Total log.	Types logements				
		Achat	Travaux & honoraires	Total	Total <sup>(2)</sup>	Habitable <sup>(3)</sup>	Total	Habitable		Studio	1CH	2CH	3CH	4CH
Ixelles, Wavre	C	0	4.608.782	4.608.782	1.737	1.483	2.653	3.108	16	1	0	12	3	0
Saint-Josse Ten-Noode, Potagère	RL	11.992	54.329	66.321	85	73	780	744	1		1			
Jette, Saule	C	656.593	2.835.890	3.492.483	1.480	1.288	2.360	2.712	15	1	4	7	0	3
<b>Total</b>		<b>668.585</b>	<b>7.499.001</b>	<b>8.167.586</b>	<b>3.302</b>	<b>2.844</b>	<b>2.474</b>	<b>2.872</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>Moyennes/ logement</b>		<b>20.893</b>	<b>234.344</b>	<b>255.237</b>	<b>103</b>	<b>89</b>	<b>2.474</b>	<b>2.872</b>						

Légende

Le montant « travaux » correspond à l'ensemble des coûts HTVA – révisions de prix, honoraires et raccordements compris. La moyenne de l'incidence foncière est calculée hors opérations en droit réel démembré.

<sup>(1)</sup> RL : rénovation lourde – C : construction

<sup>(2)</sup> Superficie totale des niveaux, murs de façade et moitié des murs mitoyens compris, déduction faite des surfaces de parking. Pour les logements résultant de la division d'un immeuble, cette superficie est prise au prorata du ou des logement(s) nouvellement créé(s).

<sup>(3)</sup> La surface comprend l'épaisseur des murs de façade, des cloisons et la moitié des murs mitoyens et des murs entre appartements et/ou communs. Cette surface ne comprend pas les greniers, terrasses, balcons et caves non implantées dans le logement ni les communs (escalier, paliers, hall, sas, ...). L'épaisseur des murs séparatifs non mitoyens entre héritages distincts (et non susceptibles de le devenir), les surfaces des trémies d'escalier éventuelles du logement et des gaines techniques traversant celui-ci, font partie de la surface brute habitable. Le cas échéant, cette surface des pièces habitables sous combles se calcule en tenant compte d'une hauteur libre de 1,50 m sous versant de toiture. La surface des mezzanines d'au moins 2,10 m de hauteur libre est à prendre en considération.

Logements en cours de production – investissement au 31-12-22– surfaces et coût des logements (EUR)

	Sites en cours au 31-12-2022	Montants d'investissement en EUR			Surface brute habitable	Coût moyen par m <sup>2</sup> brut habitable HTVA
		Achat	Travaux et honoraires HTVA	Total HTVA		
P0008	Berchem-Sainte-Agathe, Cognassier	70.290	1.857.481	1.927.771	885	2.178
P0030	Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor (PL)	2.612.813	10.583.220	13.196.033	5.203	2.536
P0071	Woluwe St Lambert, Vandervelde <sup>(1)</sup>	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	2.613
P0030	Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor (CRV)	1.634.075	6.618.836	8.252.911	3.254	2.536
P0021	Uccle, Saint-Job	929.401	4.119.943	5.049.344	1.193	4.234
P0021	Uccle, Saint-Job (1 équipement)	42.476	188.291	230.767	55	4.234
P0073	Molenbeek-S-J, Vandenpeereboom -De Gunst	463.475	12.718.543	13.182.018	4.025	3.275
P0113	Schaerbeek, Josaphat	678.930	5.705.070	6.384.000	2.280	2.800
P0067	Anderlecht, Trèfles 1	11.221.806	37.617.169	48.838.975	17.380	2.810
P0083	Anderlecht, Trèfles 2	9.848.756	33.111.617	42.960.373	15.526	2.767
P0089	Anderlecht, Trèfles 3	7.835.667	25.666.782	33.502.449	12.389	2.704
P0067	Anderlecht, Trèfles 1 (4 équipements)	223.563	303.612	527.175	367	1.436
P0083	Anderlecht, Trèfles 2 (3 équipements)	222.437	237.158	459.595	351	1.309
P0089	Anderlecht, Trèfles 3 (13 équipements)	824.740	2.746.199	3.570.939	1.304	2.738
<b>ACQUISITIONS SUR LE MARCHÉ PRIVÉ</b>						
P0133	Laeken, Steyls – Delva (Hippodrome) A	1.055.277	5.477.850	6.533.127	2.308	2.831
P0133	Laeken, Steyls – Delva (Hippodrome) A	150.427	780.855	931.282	329	2.831
P0133	Laeken, Steyls – Delva (Hippodrome) A	3.048.782	15.825.953	18.874.735	6.668	2.831
<b>MISSIONS DÉLÉGUÉES : CENTRES D'HÉBERGEMENT</b>						
P0091	La Braise	769.170	6.057.723	6.826.893	1.800	3.793
P0071	La Clairière <sup>(1)</sup>	750.000	2.615.167	3.365.167	1.220	2.758
<b>Total 12 sites</b>		<b>43.745.016</b>	<b>178.603.721</b>	<b>222.348.736</b>	<b>79.496</b>	<b>2.797</b>

<sup>(1)</sup> Le site Vandervelde est destiné aux 33 logements PL et aux 14 logements du centre d'hébergement « La Clairière ».

Lorsqu'il s'agit d'une acquisition de bâtiment à rénover, le coût du foncier est calculé à 25 % du montant total de l'opération.

Les montants et surfaces des éventuels équipements (locaux communautaires, associatifs ou destinés à une profession libérale, un commerce ou une crèche) ont été scindés des logements sur les sites qu'ils occupent.

La division des coûts des opérations mixtes (PL / CRV) se fait au prorata des surfaces de logements de chacun des secteurs vis-à-vis de la surface totale de chaque opération.

Etat d'avancement et nombre de logements par secteur

Sites	Type opération	Type de secteur & nombre logements				Total log	État d'avancement
		Locatif		Acquisitif			
		AL	PL	CRV	AH		
Molenbeek Saint-Jean, Enghien/Nicolas Doyen	C		33			33	Achevé
Schaerbeek, Fraternité	RL		25			25	Achevé
Forest, Delta	C		40	22		62	Achevé
Haren, Jardins Potagers	C		36	40		76	Achevé
Anderlecht, Delcourt/Aumale	C		9			9	Achevé
Laeken, Steyls	RL		22			22	Achevé
Ixelles, Sans Souci	C			24		24	Achevé
Forest, Van Volxem	RL			12		12	Achevé
Watermael-Boitsfort, Loutrier	C			11		11	Achevé
Bruxelles, Abattoir	R	22				22	Achevé
Neder-Over-Heembeek, Faînes	C	10	53	36		99	Achevé
Molenbeek-Saint-Jean, Vandenboogaerde - Intendant	RL et C			62		62	Achevé
Schaerbeek, Reine - Destouvelles	C		53	19		72	Achevé
Berchem-Sainte-Agathe, Jacques Dormont	C		37	24		61	Achevé
Anderlecht, Maria Groeninckx - De May	C		28	19		47	Achevé
Molenbeek-Saint-Jean, Alphonse Vandenpeereboom	C			32		32	Achevé
Woluwe-Saint-Lambert, Pléiades	RL		34	15		49	Achevé
Anderlecht, Digue du Canal / Boulevard Paepsem	C				10	10	Achevé
Anderlecht, Mons	C				19	19	Achevé
Laeken, Steyls – Delva A'	C				61	61	Achevé
Laeken, Steyls – Delva C-C'	C				138	138	Achevé

Sites	Type opération	Type de secteur & nombre logements					État d'avancement
		Locatif		Acquisitif		Total log	
		AL	PL	CRV	AH		
Ixelles, Wiertz	RL et C	16				16	Achevé
Evere, Grosjean	C				30	30	Achevé
Molenbeek, Ninove (Emaillerie)	C		11		4	15	Achevé
Anderlecht, Erasme	C				64	64	Achevé
Forest, 2 <sup>ème</sup> Armée Britannique	C				80	80	Achevé
Saint-Josse-Ten-Noode, Potagère	RL		1			1	Achevé
Ixelles, Wavre	C	16				16	Achevé
Jette, Saule	C		15			15	Achevé
<b>Total 29 sites achevés</b>		<b>64</b>	<b>397</b>	<b>316</b>	<b>406</b>	<b>1.183</b>	
Berchem-Sainte-Agathe, Cognassier	C	8				8	Permis d'urbanisme
Woluwe-Saint-Lambert, Vandervelde	C		33			33	Permis d'urbanisme
Uccle, Saint-Job	C			13		13	Procédure judiciaire
Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor	C		55	38		93	Chantier
Anderlecht, Trèfles 1	C				181	181	Permis d'urbanisme
Anderlecht, Trèfles 2	C				159	159	Permis d'urbanisme
Anderlecht, Trèfles 3	C				127	127	Permis d'urbanisme
Molenbeek-Saint-Jean, Vandenpeereboom-De Gunst	C				36	36	Chantier
Schaerbeek, Josaphat	C				23	23	Attribution
<b>ACQUISITION DIRECTE</b>							
Laeken, Steyls - Delva A	C		20	7	68	95	Chantier
<b>Total 10 sites en cours</b>		<b>8</b>	<b>108</b>	<b>58</b>	<b>594</b>	<b>768</b>	

Sites	Type opération	Type de secteur & nombre logements				Total log	État d'avancement
		Locatif		Acquisitif			
		AL	PL	CRV	AH		
<b>CENTRES D'HÉBERGEMENT/MISSIONS DÉLÉGUÉES</b>							
Anderlecht, Lemoine / Voets (La Braise)	C			16		16	Analyse des offres
Woluwe-Saint-Lambert, Vandervelde (La Clairière)	C			14		14	Permis d'urbanisme
<b>Total des 2 sites en cours</b>				<b>30</b>		<b>30</b>	
<b>Total 12 sites en cours de développement</b>		<b>8</b>	<b>108</b>	<b>88</b>	<b>594</b>	<b>798</b>	
		<b>116</b>		<b>682</b>			
<b>Total général 41 sites</b>		<b>72</b>	<b>505</b>	<b>404</b>	<b>1.000</b>	<b>1.981</b>	
		<b>577</b>		<b>1.404</b>			
		<b>1.981</b>					



Logements en cours de production – investissements – programmes, surfaces, coûts et incidence foncière (EUR)

Sites en cours	Montants d'investissement (EUR)			Surface brute habitable	Coût moyen du foncier par m <sup>2</sup> brut habitable	Coût moyen par m <sup>2</sup> brut habitable HTVA	Nombre de logements	Incidence foncière par logement	Coût moyen par logement HTVA
	Achat	Travaux et honoraires HTVA	Total HTVA						
<b>AL</b>									
Berchem-Sainte-Agathe, Cognassier	70.290	1.857.481	1.927.771	885	79	2.178	8	8.786	240.971
	<b>70.290</b>	<b>1.857.481</b>	<b>1.927.771</b>	<b>885</b>	<b>79</b>	<b>2.178</b>	<b>8</b>	<b>8.786</b>	<b>240.971</b>
<b>PLAN LOGEMENT Projets en développement propre</b>									
Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor	2.612.813	10.583.220	13.196.033	5.203	502	2.536	<b>55</b>	47.506	239.928
Woluwe St Lambert, Vandervelde <sup>(1)</sup>	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	460	2.613	<b>33</b>	41.301	234.399
<b>Acquisition sur le marché privé</b>									
Laeken, Steyls – Delva (Hippodrome) A	1.055.277	5.477.850	6.533.127	2.308	457	2.831	20	52.764	326.656
	<b>5.031.020</b>	<b>22.433.322</b>	<b>27.464.341</b>	<b>10.471</b>	<b>480</b>	<b>2.623</b>	<b>108</b>	<b>46.584</b>	<b>254.299</b>
<b>CRV</b>									
Anderlecht, Malherbe - Birmingham - Ensor	1.634.075	6.618.836	8.252.911	3.254	502	2.536	38	43.002	217.182
Laeken, Steyls – Delva (Hippodrome) A	150.427	780.855	931.282	329	457	2.831	7	21.490	133.040
Uccle, Saint-Job	929.401	4.119.943	5.049.344	1.193	779	4.234	13	71.492	388.411
Uccle, Saint-Job (1 équipement)	42.476	188.291	230.767	55	779	4.234		42.476	230.767
	<b>2.756.379</b>	<b>11.707.924</b>	<b>14.464.304</b>	<b>4.830</b>	<b>568</b>	<b>2.412</b>	<b>58</b>	<b>46.791</b>	<b>245.406</b>
<b>ALLIANCE HABITAT Projets en développement propre</b>									
Molenbeek-S-J, Vandenpeereboom - De Gunst	463.475	12.718.543	13.182.018	4.025	115	3.275	<b>36</b>	12.874	366.167
Schaerbeek, Josaphat	678.930	5.705.070	6.384.000	2.280	298	2.800	<b>23</b>	29.519	277.565
Anderlecht, Trèfles 1	11.221.806	37.617.169	48.838.975	17.380	646	2.810	<b>181</b>	61.999	269.829
Anderlecht, Trèfles 2	9.848.756	33.111.617	42.960.373	15.526	634	2.767	<b>159</b>	61.942	270.191
Anderlecht, Trèfles 3	7.835.667	25.666.782	33.502.449	12.389	632	2.704	<b>127</b>	61.698	263.799



Travaux et honoraires TVAC log locatifs	Total TVAC log locatifs	Coût moyen par m <sup>2</sup> brut habitable TVAC log locatifs	Coût moyen par logement locatif TVAC
1.996.792	2.067.082	2.336	258.385
<b>1.996.792</b>	<b>2.067.082</b>	<b>2.336</b>	<b>258.385</b>
11.376.962	13.989.774	2.689	254.360
6.850.171	8.213.100	2.775	248.882
5.806.521	6.861.798	2.973	343.090
<b>24.033.653</b>	<b>29.064.673</b>	<b>2.776</b>	<b>269.117</b>

<sup>(1)</sup> Le site Vandervelde est destiné au 33 logements PL et aux 14 logements du centre d'hébergement La Clairière.

Lorsqu'il s'agit d'une acquisition de bâtiment à rénover, l'impact foncier est calculé à 25% du montant total de l'opération.

Les montants et surfaces des éventuels équipements (locaux communautaires, associatifs ou destinés à une profession libérale, un commerce ou une crèche) ont été scindés des logements sur les sites qu'ils occupent.

Le calcul de moyennes de l'incidence foncière ne prend en compte que les opérations en pleine propriété et dont le prix d'achat du terrain est distinct de celui des constructions

Ces moyennes excluent les opérations en droit démembrés (0) et les sites sur lesquels un bâtiment est rénové. (\*)

La division des coûts des opérations mixtes (PL / CRV) se fait au prorata des surfaces de logements de chacun des secteurs vis-à-vis de la surface totale de chaque opération.



Sites en cours et livrés	Montants d'investissement en (EUR)			Surface brute habitable	Coût moyen du foncier par m <sup>2</sup> brut habitable	Coût moyen par m <sup>2</sup> brut habitable HTVA	Nombre de logements	Incidence foncière par logement	Coût moyen par logement HTVA
	Achat	Travaux et honoraires HTVA	Total HTVA						
<b>Compléments de programmes : équipements</b>									
Anderlecht, Trèfles 1 (4 équipements)	223.563	303.612	527.175	367	609	1.436		55.891	131.794
Anderlecht, Trèfles 2 (3 équipements)	222.437	237.158	459.595	351	634	1.309		74.146	153.198
Anderlecht, Trèfles 3 (13 équipements)	824.740	2.746.199	3.570.939	1.304	632	2.738		63.442	274.688
<b>Acquisitions sur le marché privé</b>									
Laeken, Steyls – Delva (Hippodrome) A	3.048.782	15.825.953	18.874.735	6.668	457	2.831	<b>68</b>	44.835	277.570
	<b>34.368.156</b>	<b>133.932.103</b>	<b>168.300.259</b>	<b>60.290</b>	<b>570</b>	<b>2.792</b>	<b>594</b>	<b>57.859</b>	<b>283.334</b>
<b>MISSIONS DÉLÉGUÉES : CENTRES D'HÉBERGEMENT</b>									
La Braise	769.170	6.057.723	6.826.893	1.800	427	3.793	<b>16</b>	48.073	426.681
La Clairière <sup>(1)</sup>	750.000	2.615.167	3.365.167	1.220	615	2.758	<b>14</b>	53.571	240.369
	<b>1.519.170</b>	<b>8.672.890</b>	<b>10.192.060</b>	<b>3.020</b>	<b>503</b>	<b>3.375</b>	<b>30</b>	<b>50.639</b>	<b>339.735</b>
<b>Total 12 sites</b>	<b>43.745.016</b>	<b>178.603.721</b>	<b>222.348.736</b>	<b>79.496</b>	<b>550</b>	<b>2.797</b>	<b>798</b>	<b>54.818</b>	<b>278.633</b>

## 1.5.2 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le parc de l'aide locative du Fonds comprenait 595 logements en 1997. Conformément aux contrats de gestion successifs de 1997 à 2022, 935 nouveaux logements ont été créés.

Les différents projets et missions déléguées décrits ci-après sont des projets en cours ou en voie d'achèvement (y compris la phase de vente ou de location). Les projets clôturés ne sont pas repris dans la liste qui suit.

### 1.5.2.1 Missions déléguées ou assimilées et opérations bénéficiant des charges d'urbanisme

2011

*Ixelles - chaussée de Wavre*

Rénovation/construction.

Programme : 16 logements destinés à la location.

Engagement total : 4.954.441 EUR TVAC soit une moyenne de 309.653 EUR par logement.

Auteur de projet : BEAU ARCHITECTS SPRL.

Entrepreneur : IN ADVANCE SA.



© Marc Detiffe

La convention d'emphytéose avec la Commune d'Ixelles, signée en 2011, stipule le paiement d'un canon annuel indexé d'un montant initial de 5.000 EUR.

Le permis d'urbanisme de cette opération a été délivré fin 2014 et le chantier aurait dû normalement s'achever fin 2017. Depuis le début, d'innombrables malfaçons structurelles ont été constatées. En 2019, plusieurs sous-traitants ont déclaré le non-paiement de leurs factures par l'entreprise générale. Le Fonds a signifié à l'entreprise la rupture du marché suite à plusieurs procès-verbaux de carence et au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, le tribunal du commerce a déclaré l'entreprise en faillite.

La reprise des travaux a été effectuée grâce aux accords-cadres conclus avec plusieurs entreprises, sur base d'un nouveau budget. Le chantier a repris début 2021 mais au fur et mesure de son avancement, l'ampleur des malfaçons de l'entreprise faillie a eu pour conséquence de nombreux suppléments. Courant octobre 2022, les logements ont été livrés et au 31 décembre, 14 logements sur 16 sont loués et occupés.

### *Berchem-Sainte-Agathe - Avenue du Cognassier / Rue du Village Européen*

Construction.

Programme : 8 logements (initialement 10) destinés à la location.

Engagement total : 2.067.082 EUR TVAC.

Auteur de Projet : Atelier d'Architecture ARCANNE.

Entrepreneur : ENTREPRISES GENERALES BALCAEN ET FILS.



© Atelier d'Architecture ARCANNE

Un appel d'offres a été publié le 27 juin 2017, mais le marché n'a pu être attribué car seules 3 offres irrégulières ont été introduites. Dans le cadre d'une nouvelle procédure concurrentielle avec négociation, décidée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 22 février 2018, les 3 soumissionnaires ont été invités à négocier en vue de respecter le budget prévu. Le marché a été attribué le 19 mars 2020 et la demande de permis d'urbanisme introduite dans la foulée. La première commission de concertation de février 2021 a mobilisé plusieurs riverains et a rendu un avis négatif. Le projet a été remanié en concertation avec Urban et a fait l'objet d'une deuxième commission de concertation en novembre 2021, avec un avis favorable d'Urban et défavorable de la Commune. Le permis d'urbanisme a été accordé par Urban Brussels mais la Commune de Berchem Sainte-Agathe s'est opposée et a déposé un recours au Gouvernement de la Région. Au 31 décembre 2022, le dossier a été complété et argumenté à la demande de l'instance qui instruit le recours. La décision est attendue courant du premier trimestre 2023.

### **Centres d'hébergement**

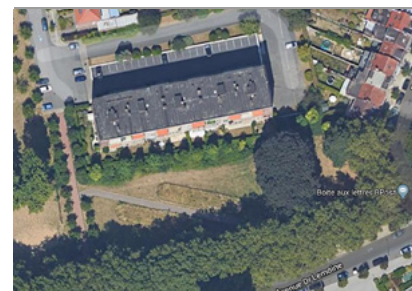
**2016**

#### *Anderlecht – avenue Docteur Lemoine/square Victor Voets – Partenariat avec « La Braise Hébergement »*

Construction.

Programme : Centre de jour et d'hébergement pour une quinzaine d'adultes cérébro-lésés et traumatisés crâniens avec les fonctions nécessaires à l'accompagnement médical. Ce programme est développé pour le compte de l'asbl « La Braise Hébergement » et destiné à la vente. (Équivalent de 16 logements).

Engagement total : 6.826.893 EUR HTVA.



Le Fonds collabore pour ce projet avec l'asbl « La Braise Hébergement » qui accompagne des personnes souffrant d'un traumatisme crânien, d'une maladie ou d'un accident vasculaire cérébral, en vue d'ériger un centre de jour et d'hébergement. L'immeuble est destiné à être vendu à l'asbl à sa livraison. Un subside

régional de 2.200.000 EUR est prévu pour ce projet. Le Fonds a acquis le terrain appartenant à la Commune d'Anderlecht fin 2016. Un premier marché de conception / exécution n'a pu être attribué en 2018. Des contacts avec les autorités régionales et communales ont eu lieu en 2019, avec la participation du BMA, en vue de trouver un consensus quant à l'implantation et au gabarit du bâtiment.

Après remaniement du cahier spécial des charges, le marché de conception / exécution a été publié en novembre 2021 en vue de sélectionner 3 à 5 candidats. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, 4 offres ont été déposées et les analyses étaient toujours en cours au 31 décembre 2022. Cette opération fait partie des « missions déléguées » au Fonds par le Gouvernement.

*Woluwe-Saint-Lambert – rue Vandervelde – Projet mixte en partenariat avec « La Clairière »*

Construction.

Programme : 33 logements (PL) destinés à la location et l'équivalent de 14 logements destinés à être vendus à l'asbl « La Clairière ».

Investissement total : 11.578.267 EUR.

Investissement 33 Logements (PL) : 8.213.100 EUR TVAC, soit une moyenne de 248.882 EUR / logement.

Investissement 14 équivalent logements « La Clairière » : 3.365.167 EUR HTVA soit une moyenne de 240.369 EUR / équivalent logement.



© ARCHIWIND SOCIETE D'ARCHITECTES & A.D.E. Architects

Voir ci-après « opération rue Vandervelde ».

**1.5.2.2 Plan logement et opérations de Construction/Rénovation-Ventes**

Afin de permettre une mixité entre propriétaires et locataires, des logements acquisitifs ont été planifiés sur la plupart des sites du Plan logement (qui concerne uniquement des logements locatifs).

Au 31 décembre 2022, tous les logements relatifs à ces deux programmes ont été identifiés et acquis. Les opérations suivantes étaient engagées ou achevées :

- **505** logements dans le cadre du Plan logement, soit 5 logements supplémentaires, pour un investissement total de **112.684.964 EUR** TVAC. Parmi ces logements, **397** ont été réceptionnés pour un investissement de **83.620.291 EUR** TVAC et **108** logements sont en cours de production pour un investissement de **29.064.673 EUR** TVAC.
- **374** logements dans le cadre des opérations de Construction/Rénovation-Ventes (CRV) (+ 2 professions libérales dans les projets Saint-Job et Vandenboogaerde), soit 24 logements supplémentaires par rapport au programme initial de 350 unités, pour un investissement de **80.217.000 EUR** HTVA. **316** logements ont déjà été réceptionnés pour un investissement de **65.752.696 EUR** HTVA et **58** sont en cours de production, pour un investissement de **14.464.304 EUR** HTVA. Aucune subvention publique ne finance ce programme.

Logements déjà livrés et/ou mis en service

Adresse	Année de livraison	Programme AL antérieur		Plan Logement		Constructions - Rénovations - Ventes	
		TVAC (EUR)	Nombre logements	TVAC (EUR)	Nombre logements	HTVA (EUR)	Nombre logements
Enghien/Nicolas Doyen	2009			6.362.372	33		
Fraternité	2009			5.240.505	25		
Delta	2017			7.780.123	40	4.044.537	22
Jardins Potagers	2017			6.317.666	36	6.540.496	40
Sans Souci	2017					4.675.000	24
Delcourt / Aumale	2018			2.084.346	9		
Van Volxem	2018					2.932.472	12
Loutrier	2018					2.213.102	11
Steyls	2018			5.653.891	22		
Faînes	2019	1.970.558	10	11.198.867	53	8.309.658	36
Vandenboogaerde	2019					14.182.175	62
Reine/Destouvelles	2019			10.390.289	53	4.117.481	19
Jacques Dormont	2019			7.603.807	37	4.835.328	24
Maria Groeninckx - De May	2019			6.081.843	28	4.025.136	19
Alphonse Vandenpeereboom	2019					6.256.317	32
Pléiades	2019			8.560.313	34	3.620.993	15
Ninove (Emaillerie)	2021			2.522.062	11		
Wiertz	2021	3.751.657	16				
Wavre	2022	4.954.441	16				
Potagère	2022			69.789	1		
Saule	2022			3.754.419	15		
<b>TOTAL</b>		<b>10.676.656</b>	<b>42</b>	<b>83.620.291</b>	<b>397</b>	<b>65.752.696</b>	<b>316</b>

Les investissements repris ci-après correspondent aux montants TVAC du secteur locatif, additionnés aux montants HTVA du secteur acquisitif, lorsque le programme est mixte.

### *Neder-Over-Heembeek - rue des Faïnes*

Construction.

Programme : 10 logements (AL - CU) et 53 logements (PL) destinés à la location ainsi que 36 logements (CRV) destinés à la vente.

Investissement : 21.700.494 EUR, soit une moyenne de 219.197 EUR / logement.

Auteur de projet : AM « LD2-TPF ».

Entrepreneur : ENTREPRISES JACQUES DELENS SA



© Fonds du Logement

Le programme intègre une dimension intergénérationnelle (12 logements + une salle communautaire) et 15 logements pour personnes handicapées vieillissantes, dans le cadre d'un partenariat avec l'asbl « Le 8<sup>ème</sup> jour ». Cette mission relève du contrat de gestion 2011-2015.

L'asbl « Le 8<sup>ème</sup> jour » occupe l'équivalent de 15 logements cédés sous bail emphytéotique en décembre 2019.

Le marché de conception-exécution, publié en 2014, a été commandé début 2015. Les permis ont été obtenus et le chantier a débuté en 2017. Il s'est achevé en octobre 2019. Fin 2022, tous les logements sont loués ou vendus.

### *Molenbeek-Saint-Jean - rue Vandenboogaerde et rue de l'Intendant*

Construction/rénovation.

Programme : 62 logements destinés à la vente, initialement 31 logements (PL) destinés à la location et 31 logements (CRV), ainsi qu'un local pour profession libérale.

Investissement : 14.182.175 EUR HTVA, soit une moyenne de 228.745 UR HTVA / logement.

Auteur de projet : ELLYPS SA

Entrepreneur : S.M. THIRAN-VAN LAERE



© Fonds du Logement

Le site a été acquis en 2011 et le permis délivré en 2014. Une première attribution du marché de travaux a été annulée en raison du recours d'un soumissionnaire. Une seconde attribution a eu lieu malgré de nouveaux recours de soumissionnaires, finalement également rejetés par le Conseil d'Etat. Ces contretemps ont eu pour conséquence la péremption des permis.

Ceux-ci sont réintroduits et obtenus en 2016. Les travaux de construction débutent fin 2016.

Suite au rééquilibrage des différents programmes immobiliers, l'ensemble des logements est destiné à la vente.

Les travaux sont réceptionnés en 2019. Fin 2022, il reste 2 logements et le local commercial à vendre.

### *Schaerbeek - avenue de la Reine et rue Destouvelles*

Construction.

Programme : 53 logements (PL) destinés à la location et 19 logements (CRV) ainsi qu'un espace associatif destiné à la vente.

Investissement : 14.507.770 EUR, soit une moyenne de 201.497 EUR / logement.

Auteur de projet : R<sup>2</sup>D<sup>2</sup> ARCHITECTURE SA + MATRICHE + CONCEPT CONTROL.

Entrepreneur : CFE BATIMENT BRABANT WALLONIE SA.



© Fonds du Logement

L'opération consiste en la construction de deux immeubles. L'ensemble des logements à construire avenue de la Reine relève d'un programme de logements acquisitifs (CRV) et celui côté rue Destouvelles, du Plan logement.

Un appel d'offres pour un marché de conception-exécution a été publié début 2014 et attribué en 2015. Les permis ont été délivrés début 2017 et les travaux se sont achevés en 2019. Tous les logements sont loués et les 19 logements sont vendus. Il reste un local associatif à vendre au 31 décembre 2022.

### *Anderlecht – boulevard Maria Groeninckx-De May, rue Adolphe Willemys et rue du Broeck*

Construction.

Programme : 28 logements (PL) (initialement 20) destinés à la location et 19 logements (CRV) (initialement 27) destinés à la vente.

Investissement : 10.106.979 EUR, soit une moyenne de 215.042 EUR / logement.

Auteur de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes.

Entrepreneur : SM IN ADVANCE-THIRAN.



© Fonds du Logement

Les terrains ont été acquis en 2011 et 2012.

L'attribution d'un marché de services et travaux a eu lieu début 2014. Les demandes de permis ont été introduites au cours de cette même année, mais ceux-ci n'ont été délivrés que dans la seconde moitié de 2016. Les travaux ont commencé fin 2016 et se sont achevés fin 2019. Fin 2022, tous les logements sont loués et 18 logements sur 19 sont vendus.



*Anderlecht – rue de Birmingham, avenue François Malherbe et rue James Ensor*

Construction.

Programme : 55 (anciennement 57) logements (PL) destinés à la location et 38 (anciennement 40) logements (CRV) destinés à la vente.

Investissement : 21.448.944 EUR HTVA, soit une moyenne de 230.634 EUR / logement.

Auteur de projet : ATELIER D'ARCHITECTURE ALTA SCPRL.

Entrepreneur : Entreprises Générales DHERTE SA.



© Serge Brison

Le terrain est acquis en 2012 avec un permis. Les demandes de permis ont dû être modifiées en profondeur à plusieurs reprises. Le permis d'urbanisme est finalement obtenu fin 2018. La réception des offres a eu lieu fin 2019 et le marché de travaux attribué en mars 2020. Fin décembre 2022, le chantier est en cours d'exécution et la réception des logements est prévue courant janvier 2023.

*Jette – Rue du Saule*

Construction.

Programme : 15 logements (PL) (initialement 16) destinés à la location.

Investissement : 3.754.419 EUR TVAC, soit une moyenne de 250.295 EUR / logement.

Auteur de projet : SM ATELIER 55 SPRL / ARCANNE SCPRL.

Entrepreneur : DUCHENE SA.



© Serge Brison



© Fonds du Logement

Le terrain est acquis en 2014. Après concertation avec la commune sur le programme, un marché de conception-exécution, publié fin 2016, est attribué en 2017. Lors de la Commission de concertation, un logement a été supprimé pour installer un grand parking pour vélos à l'intérieur de l'immeuble. Le permis a été délivré en 2019. Les travaux ont subi un retard conséquent suite à des problèmes de remontée du niveau de la nappe aquifère, à la modification du système des fondations et retard de livraison des matériaux. Au 31 décembre 2022, tous les logements sont réceptionnés et loués.

### *Woluwe-Saint-Lambert – Rue Vandervelde*

Construction.

Programme : 33 logements (PL) destinés à la location et l'équivalent de 14 logements destinés à être vendus à l'asbl « La Clairière ».

Investissement total : 11.578.267 EUR.

Investissement 33 Logements (PL) : 8.213.100 EUR TVAC, soit une moyenne de 248.882 EUR / logement.

Investissement 14 équivalents logements (« La Clairière ») : 3.365.167 EUR HTVA soit une moyenne de 240.369 EUR / équivalent logement.

Auteurs de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes & A.D.E. Architects.

Entreprise : SOCATRA SA



© Archiwind société d'architectes & A.D.E. Architects

Le terrain, qui appartenait à la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, a été échangé fin 2016 contre l'immeuble de bureaux du Fonds, sis chaussée de Roodebeek, moyennant une soulte à charge du Fonds de 150.000 EUR.

Une convention de collaboration est conclue avec l'asbl « La Clairière », qui encadre des personnes adultes à handicap mental, en vue d'intégrer sur une partie du terrain leur futur centre d'hébergement. Cette collaboration porte sur un marché conjoint de services et travaux et sur la cession de l'un des trois immeubles, après la réception provisoire. Le marché a été attribué fin août 2021. Le projet a été présenté à quelques membres du Collège et ensuite aux riverains en octobre 2021. La demande du permis d'urbanisme a été déposée début 2022 et la commission de concertation réunie en

octobre, avec une mobilisation très importante des riverains, a émis un avis défavorable dénonçant la densité du projet. Au 31 décembre 2022, plusieurs réunions se sont tenues avec les administrations communale et régionale pour convenir des modifications à apporter aux plans du permis d'urbanisme.

### *Uccle - Chaussée Saint-Job*

Construction.

Programme : 13 logements et 1 espace pour profession libérale, destinés à la vente sous droit réel démembré dans le cadre des CRV.

Investissement : 5.280.110 EUR HTVA.

soit une moyenne de 388.411 EUR / logement et de 230.767 EUR / Profession libérale.

Auteur de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes.

Entrepreneur : ENTREPRISES GENERALES BALCAEN ET FILS.



© Archiwind société d'architectes

Le terrain est acquis fin 2011 et le marché de services et de travaux attribué en 2013. Les permis sont obtenus en 2014. Leur application est cependant suspendue dans l'attente de l'accord de Bruxelles Environnement quant au traitement de la pollution du sol et des eaux souterraines.

En 2016, le Fonds se substitue aux obligations du vendeur défaillant et commande de nouvelles analyses de pollution du sol et des eaux, ainsi qu'une analyse de la gestion du risque. L'accord de Bruxelles Environnement est obtenu mi-2017 sous réserve d'un monitoring

et un traitement des eaux souterraines durant 5 ans minimum, ou une modification structurelle et substantielle des fondations du projet. Une étude « BATNEEC » (meilleure technologie disponible à des coûts économiquement acceptables) est approuvée fin 2018, mais nécessite une nouvelle étude et la mise à jour des plans d'exécution en collaboration avec un géologue pour surveiller l'évolution de la nappe aquifère.

Le chantier est toujours à l'arrêt suite à la décision du propriétaire voisin de citer le Fonds en justice afin de contester l'aspect mitoyen du mur et d'empêcher tous travaux. L'affaire a été plaidée devant le juge de paix qui confirme la mitoyenneté du mur et autorise sa démolition et sa reconstruction suivant le permis d'urbanisme. La Commune d'Uccle a par ailleurs confirmé la validité dudit permis d'urbanisme. Au 31 décembre 2022, la procédure judiciaire est toujours pendante ainsi que les négociations avec l'équipe de conception-exécution concernant les indices des prix à appliquer au marché. Les travaux devraient démarrer courant 2023.

### *Laeken – Rue Steyls – Bloc A*

Construction – Acquisition directe.

Programme : 20 logements (PL) en copropriété destinés à la location et 7 logements (CRV) destinés à la vente (auxquels il faut ajouter 68 logements relevant du programme AH).

Investissement : 6.861.798 EUR TVAC pour les 20 logements locatifs, et 931.282 EUR HTVA pour les 7 logements acquisitifs, soit une moyenne de 276.460 EUR HTVA par logement.

Promoteur : SOLIDUM Real Estate Development.

Architecte : JASPERS-EYERS ARCHITECTS.

Entrepreneur : DEMOCO SA.



© Serge Brison

Les logements sont développés dans un ensemble qui comporte 95 unités et 75 emplacements de parking. Les 20 logements locatifs permettent une gestion quasi autonome par le Fonds. Au sous-sol, 10 emplacements de parking sont réservés à la location. Concernant les logements destinés à la vente, les 7 logements du programme CRV sont mêlés aux 68 logements réservés à l'Alliance habitat. La livraison est prévue pour le mois de mars 2023.

### *Saint-Josse-Ten-Noode – Rue Potagère*

Rénovation lourde et densification d'un immeuble du patrimoine locatif du Fonds.

Programme : 1 logement issu de la division d'une grande unifamiliale, versé au programme du Plan logement.

Investissement : 69.789 EUR TVAC

Architecte : Fonds du Logement

Entreprise : Entreprise Malleo SA



© Fonds du Logement

Après une longue occupation de cette unifamiliale de 7 chambres, sa division s'impose eu égard à l'évolution à la baisse de la taille des ménages candidats locataires. Le permis d'urbanisme a été délivré en mars 2021 autorisant un simplex de 1 chambre au rez-de-chaussée et un duplex de 3 chambres aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage. Au 31 décembre 2022, les travaux sont réceptionnés et les deux logements loués.

### **1.5.2.3 Alliance habitat**

Fin 2022, les 1.000 logements prévus pour ce programme ont été identifiés. De ces 1.000 logements, **410** logements ont été acquis pour un montant de **100.335.385** EUR HTVA sur le marché privé dans le cadre d'un appel à intérêt. L'investissement total du programme

est estimé à **260.763.533** EUR HTVA pour un potentiel de **1.000** logements et de 20 équipements. Tout comme pour le Plan logement, le nombre de logements et les investissements correspondants, basés pour certains sur des estimations, sont susceptibles de modifications éventuelles souvent imposées par les permis d'urbanisme et l'évolution des indices de la formule de révisions des prix. Le tableau récapitulatif en fin du présent chapitre reprend l'évolution de la situation en fin de chaque exercice.

### *Anderlecht – « Erasme »*

Construction.

Programme : 64 logements.

Investissement : 14.343.026 EUR HTVA, soit une moyenne de 224.110 EUR HTVA / logement.

Auteur de projet : A.D.E. ARCHITECTS SPRL.

Entrepreneur : SM IN ADVANCE-JACQUES DELENS.



A.D.E. architects © Georges De Kinder

Dans un lotissement créé à proximité de l'hôpital Erasme, le long du boulevard Henri Simonet, le Fonds acquiert un premier lot fin 2015 et un second en 2016. Le marché de conception-exécution est publié fin 2016 et attribué en 2017. Les permis d'urbanisme et d'environnement sont obtenus en 2019. La réception de l'ouvrage a été accordée fin juin 2021. Au 31 décembre 2022, il reste 1 logement à vendre sur 64.

*Molenbeek-Saint-Jean – Rue Alphonse Vandenpeereboom / rue Louis de Gunst*

Démolition-reconstruction.

Programme : 36 (initialement 43) logements.

Investissement : 13.182.018 EUR HTVA soit une moyenne de 366.167 EUR HTVA / logement.

Auteur de projet : BEAI – ATELIER D'ARCHITECTURE DDV.

Entrepreneur : HOUYOUX CONSTRUCTIONS.



© BEAI – ATELIER D'ARCHITECTURE DDV

Le site était bâti de hangars et d'une salle de fête. Il a été mis en vente par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean dans le cadre du volet II du contrat de quartier « Ecluse-Saint-Lazare ». Il est inscrit à l'inventaire des sols pollués de Bruxelles Environnement dans la catégorie 3. L'achat du site a eu lieu en 2017. Le projet ne comporte que des logements de 2, 3 et 4 chambres et il est pressenti pour être cédé à des ménages locataires du Fonds. Fin 2019, 6 offres ont été soumises et le marché attribué en mars 2020. Les permis ont été introduits en juin 2020. Lors de la première commission de concertation du 15 décembre 2020, la refonte complète du projet a été exigée. Après concertation avec Urban et la commune, les plans modifiés ont été introduits. Une 2<sup>ème</sup> commission de concertation fixée le 19 septembre 2021 a une nouvelle fois débouché sur plusieurs demandes de modifications. Les plans à nouveau modifiés ont été déposés. Le permis d'urbanisme a été délivré fin avril 2022 et les travaux ont démarré courant du dernier trimestre. Les impositions et modifications imposées par la commission de concertation ont généré un surcoût de 1.234.580 EUR HTVA et la révision sur les prix durant ces deux années d'instruction du permis d'urbanisme sont passées de 6 % à 28 % ce qui représente environ 1.000.000 EUR supplémentaire au budget.

## Anderlecht – Quartier durable « Trèfles »

### Anderlecht – « Trèfles lot 1 »

Construction.

Programme : 181 logements (initialement 220) + quelques équipements de proximité et une salle communautaire.

Investissement : 49.366.150 EUR HTVA. Soit 269.829 EUR HTVA en moyenne par logement et 131.793 EUR HTVA en moyenne par équipement.

Auteurs de projet : R<sup>2</sup>D<sup>2</sup> Architecture & Urban Platform.

Entrepreneur : HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA.



© R<sup>2</sup>D<sup>2</sup> Architecture & Urban Platfom

### Anderlecht – « Trèfles lot 2 »

Construction.

Programme : 159 logements (initialement 193) + quelques équipements de proximité et une salle communautaire.

Investissement: 43.419.968 EUR HTVA, soit 270.191 EUR HTVA en moyenne par logement et 153.198 EUR HTVA en moyenne par équipement.

Auteurs de projet : CERAU & CARNOY-CRAYON.

Entrepreneurs : les Entreprises Louis DE WAELE SA & VALENS SA.



© Cereau & Carnoy-Crayon

### Anderlecht – « Trèfles lot 3 »

Construction.

Programme : 127 logements (initialement 166) + une crèche pour 49 enfants et quelques équipements de proximité.

Investissement : 37.073.389 EUR HTVA. Soit 263.799 EUR HTVA en moyenne par logement, 3.395.177 EUR HTVA pour la crèche et 175.762 EUR HTVA pour le commerce.

Auteurs de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes & LD2 Architecture.

Entrepreneurs : DEMOCO SA & in Advance SA.



© ARCHIWIND Société d'Architectes & LD2 Architecture

On se référera au rapport annuel 2018 pour la présentation générale de la création d'un quartier durable sur 3 îlots (lots 1, 2 et 3 sur le

plan ci-avant). Afin d'intégrer au mieux cette approche durable, le Fonds s'est concerté avec de nombreux partenaires pour la préparation du cahier spécial des charges : Bruxelles Environnement, le Maître Architecte (BMA), les services régionaux et communaux et les riverains pour ce qui concerne l'enquête de mobilité. Ces concertations préalables à la publication du marché ont nécessité deux années de travail.

La publication de ce marché à lots en deux phases a eu lieu début 2019 et les candidatures ont été déposées fin mai. Début 2020, 3 équipes par lot ont été sélectionnées. En cours de procédure, trois candidats sélectionnés ont renoncé à remettre une offre. À l'ouverture des offres il y avait :

- Deux offres pour le lot 1 ;
- Une offre pour le lot 2 ;
- Trois offres pour le lot 3.

En sa séance du 22 avril 2021, le Conseil d'administration a approuvé l'attribution des 3 lots aux soumissionnaires précisés ci-avant. À la demande du comité d'avis souhaitant améliorer quelques aspects dans les 3 projets, plusieurs réunions de concertation ont été nécessaires pour aboutir à plusieurs modifications. Celles-ci ont surtout porté sur la qualité des matériaux. Début novembre 2021, les trois demandes des permis d'urbanisme ont été introduites à l'Administration régionale. Courant mai 2022, la commission de concertation s'est réunie et a émis un avis favorable, cependant conditionné par plusieurs modifications. Parmi celles-ci, les plus importantes portent sur la diminution de la volumétrie et du nombre de logements ainsi que sur tous les systèmes de chauffe au gaz qui doivent être remplacés par des pompes à chaleur. Ces modifications génèrent un surcoût significatif. Les plans modifiés ont été déposés chez Urban Brussels courant septembre. Au 31 décembre 2022, les permis étaient encore attendus.

### Schaerbeek – Site Josaphat

Construction.

Programme: 23 logements (initialement 25).

Investissement: 6.384.000 EUR HTVA, soit une moyenne de 277.565 EUR HTVA / logement.



La Société d'Aménagement Urbain (SAU) a acquis un site de 24 hectares au Fonds de l'infrastructure ferroviaire. La SAU a été chargée d'organiser un marché public conjoint avec la SLRB, Citydev et le Fonds du Logement pour la mise en œuvre de la première phase de développement immobilier (66.000 m<sup>2</sup>).

La procédure choisie est celle du dialogue compétitif. Le marché est divisé en 4 lots, dont celui destiné au Fonds concerne initialement la construction de 25 logements.

En 2019, les maîtres d'ouvrage ont analysé les projets soumis et émis des recommandations aux soumissionnaires en vue d'améliorer leurs esquisses. Lors de la deuxième étape, 4 participants ont remis une deuxième proposition qui a été discutée et évaluée. Parmi les 4 participants, 2 ont été écartés. Les négociations dans le cadre du dialogue compétitif et les analyses des offres se sont poursuivies et sont finalisées au 31 décembre 2022. L'attribution du marché est prévue courant février 2023.

### Laeken – Rue Steyls/rue Emile Delva

Construction – Acquisition directe.

Programme : 199 logements.

Investissement : 48.603.131 EUR HTVA, soit une moyenne de 244.237 EUR HTVA/ logement.

Promoteur : HIPPODROME PROJECTS NV.

Architecte : A2O ARCHITECTEN SCRL.

Entrepreneur : DEMOCO NV.



© Fonds du Logement

Suite à un appel à intérêt sur le marché privé, le Fonds a acquis 199 logements sur plan, répondant au standard de performance énergétique PEB 2015, ainsi que 184 emplacements de parking.

Les réceptions des logements seront réparties en trois phases, correspondant aux trois blocs : A' (61 logements), C (114 logements) et C' (24 logements).

Les réceptions ont eu lieu fin 2020 et début 2021. 193 logements ont été vendus sur plan ou après la réception provisoire. Au 31 décembre 2022, 6 logements restent à vendre.



### Forest – Boulevard de la 2<sup>ème</sup> Armée Britannique

Construction – Acquisition directe.  
Programme : 80 logements.  
Investissement : 19.582.579EUR HTVA, soit une moyenne de 244.782 EUR HTVA/ logement.  
Promoteur : MACAN DEVELOPMENT SA.  
Architecte : DDS & PARTNERS ARCHITECTS SCRL.  
Entrepreneur : SOCATRA SA.



© Fonds du Logement

© Merlin Meurisse

L'acquisition porte sur la construction de trois ensembles, à raison de 2 blocs d'appartements, et de 4 maisons de 3 façades, le projet s'articulant autour d'une nouvelle voirie en intérieur d'îlot. Le projet comporte également 78 emplacements de parking. L'acquisition est signée fin 2018. 76 logements sont réceptionnés au mois d'août et les 4 maisons en décembre 2021. Au 31 décembre 2022, il reste 1 logement à vendre sur 80.

### Molenbeek-Saint-Jean – Chaussée de Ninove « Emaillerie »

Construction – Acquisition directe.  
Programme : 4 unifamiliales (ainsi que 11 logements destinés à la location (PL)).  
Investissement : 1.186.733 EUR HTVA, soit une moyenne de 296.683 EUR HTVA / logement.  
Promoteur : BELGIAN LAND SA.  
Architecte : L'ESCAUT ARCHITECTURES SCRL.  
Entrepreneur : SOCATRA SA.



© Fonds du Logement

L'acquisition, réalisée en 2019, porte sur la construction de 4 maisons unifamiliales, sur un total de 5, situées en intérieur d'îlot d'un ensemble de 148 appartements. La réception des travaux a eu lieu fin mars et au 31 décembre 2022, les 4 maisons sont vendues.

### Laeken – Rue Steyls – Bloc A

Construction – Acquisition directe.  
Programme : 68 logements (ainsi que 20 logements destinés à la location (PL) et 7 à la vente (CRV)).  
Investissement: 18.874.735 EUR HTVA, soit une moyenne de 277.570 EUR HTVA / logement.  
Promoteur : SOLIDUM Real Estate Development.  
Architecte : JASPERS-EYERS ARCHITECTS.  
Entrepreneur : DEMOCO SA.



© Serge Brison

Les logements sont développés dans un immeuble qui comporte 95 unités et 75 emplacements de parking, entièrement acquis par le Fonds. Fin 2022, les travaux sont en cours et la livraison est prévue pour mars 2023.

Tableau récapitulatif programme Alliance habitat

Projets réceptionnés	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Développements du Fonds</b>								
Anderlecht, Erasme	14.521.673	13.880.000	14.172.633	14.172.633	14.172.633	14.983.190	14.343.026	14.343.026
	64	64	64	64	64	64	64	64
<b>Acquisitions sur le marché privé</b>								
Anderlecht, Industriel/Van Kalken			2.032.647	2.032.647	2.046.761	2.073.103	2.073.103	2.073.103
			10	10	10	10	10	10
Anderlecht, Chaussée de Mons				4.255.960	4.195.221	4.212.946	4.212.946	4.212.946
				19	19	19	19	19
Laeken, Steyls/Delva Bloc A'			13.805.116	13.805.116	13.938.302	14.145.378	14.145.378	14.145.378
			61	61	61	61	61	61
Evere, Grosjean			5.952.313	5.731.642	5.738.131	5.802.158	5.802.158	5.802.158
			30	30	30	30	30	30
Forest, 2 <sup>ème</sup> Armée Britannique				19.250.000	19.293.829	19.582.579	19.582.579	19.582.579
				80	80	80	80	80
Laeken, Steyls/Delva Bloc C-C'			33.628.884	33.628.884	33.953.319	34.457.752	34.457.752	34.457.752
			138	138	138	138	138	138
Molenbeek-Saint-Jean, Chaussée de Ninove					1.140.000	1.186.733	1.186.733	1.186.733
					4	4	4	4
<b>Investissement (EUR)</b>	<b>14.521.673</b>	<b>13.880.000</b>	<b>69.591.593</b>	<b>92.876.882</b>	<b>94.478.196</b>	<b>96.443.840</b>	<b>95.803.676</b>	<b>95.803.676</b>
<b>Total nombre de logements</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>303</b>	<b>402</b>	<b>406</b>	<b>406</b>	<b>406</b>	<b>406</b>

<b>Projets en cours</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Anderlecht, Trèfles 1 (y compris les équipements)	47.616.461	47.616.461	47.856.924	47.172.709	49.366.149	48.104.956	49.366.150	<b>49.366.150</b>
	220	220	180	181	181	181	181	<b>181</b>
Anderlecht, Trèfles 2 (y compris les équipements)	41.089.235	41.089.235	41.934.133	41.477.424	43.419.968	42.302.649	43.419.968	<b>43.419.968</b>
	193	193	158	159	159	159	159	<b>159</b>
Anderlecht, Trèfles 3 (y compris les équipements)	34.876.352	34.876.352	33.790.991	33.022.435	36.897.514	35.934.090	37.073.389	<b>37.073.389</b>
	166	166	128	126	126	126	127	<b>127</b>
M-S-J, Vandenpeereboom/de Gunst	8.224.438	8.224.438	8.034.438	9.737.500	9.737.500	9.841.615	9.841.615	<b>9.841.615</b>
	43	43	43	43	36	36	36	<b>36</b>
Schaerbeek, Josaphat			6.384.000	6.384.000	6.384.000	6.384.000	6.384.000	<b>6.384.000</b>
			25	25	25	25	23	<b>23</b>
<b>Acquisition sur le marché privé</b>								
Laeken, Steyls/Delva Bloc A						18.455.768	18.455.768	<b>18.874.735</b>
						68	68	<b>68</b>
<b>Investissement (EUR)</b>	<b>131.806.486</b>	<b>131.806.486</b>	<b>138.000.486</b>	<b>137.794.068</b>	<b>145.805.131</b>	<b>161.023.078</b>	<b>164.540.890</b>	<b>164.959.857</b>
<b>Total nombre de logements</b>	<b>622</b>	<b>622</b>	<b>534</b>	<b>534</b>	<b>527</b>	<b>595</b>	<b>594</b>	<b>594</b>
<b>Grand total Investissement (EUR)</b>	<b>146.328.159</b>	<b>145.686.486</b>	<b>207.592.079</b>	<b>230.670.950</b>	<b>240.283.327</b>	<b>257.466.918</b>	<b>260.344.566</b>	<b>260.763.533</b>
<b>Grand Total nombre de logements</b>	<b>686</b>	<b>686</b>	<b>837</b>	<b>936</b>	<b>933</b>	<b>1.001</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>



### 1.5.2.4 Programme d'initiative

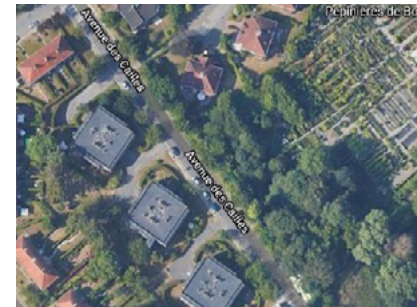
En sa séance du 20 août 2020, le Conseil d'administration a marqué son accord pour entamer un nouveau programme de production de logements à raison de 80 unités par an destinées à la vente. Ce programme devra bénéficier des autorisations budgétaires de la Région dans les prochains budgets pour pouvoir être réalisé. Pour la prospection du foncier, des contacts avec la Régie Foncière Régionale ont permis d'analyser le potentiel et la faisabilité de quelques terrains. Dans le cas où des fonciers publics seraient mis à disposition du Fonds pour qu'il y développe des logements, ceux-ci pourraient être cédés sous un droit réel démembré afin de maintenir le foncier dans le giron public. Eu égard au contexte budgétaire difficile de la Région durant l'exercice 2022, le programme d'initiative est mis temporairement en veilleuse.

#### Watermael-Boitsfort – Avenue des Cailles

Construction.

Programme : 26 logements (droit réel démembré).

Engagement estimé : 4.800.000 EUR HTVA.

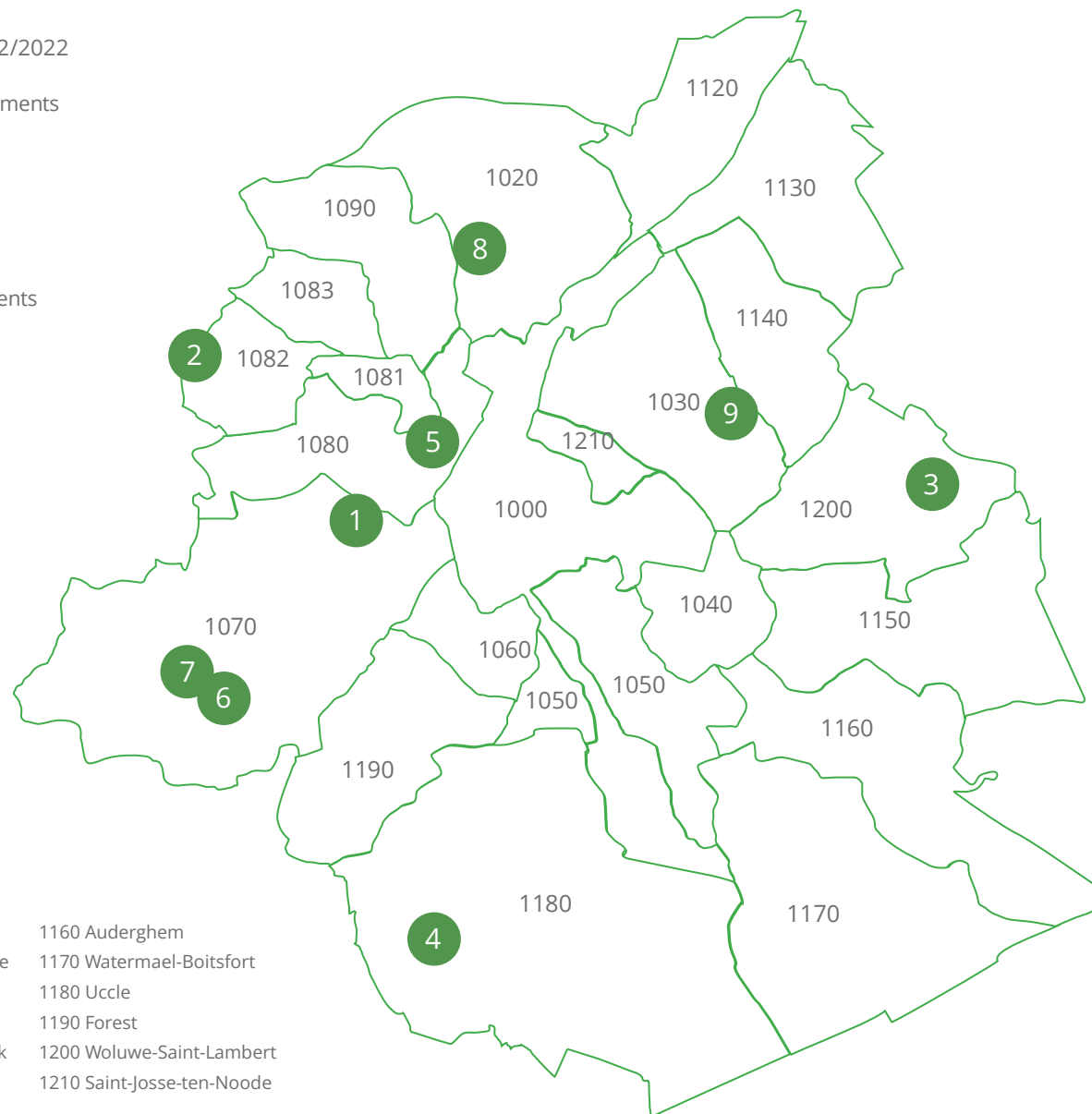


On se référera aux rapports annuels précédents pour l'historique de ce projet confié par le Gouvernement au Fonds le 29 septembre 2015. La parcelle, propriété de la Régie foncière communale, jouxte le grand terrain « Cailles » appartenant au Logis-Floréal. En 2018, la Commune de Watermael-Boitsfort a décidé d'entamer l'élaboration d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS) afin de planifier les capacités constructibles dans les futures constructions. Fin 2021, le collège échevinal a décidé de suspendre l'élaboration du PPAS suite à la pression des riverains et de l'asbl « La Ferme du Chant des Cailles » qui veulent maintenir l'activité maraîchère sur le site. Au 31 décembre 2022, il n'y a aucune évolution dans ce dossier.

## 1. Inventaire des activités / 1.5 Production de logements - Opérations immobilières

798 logements en production / Situation au 31/12/2022

- 1 BIRMINGHAM - MALHERBE - ENSOR / 93 logements
- 2 COGNASSIER / 8 logements
- 3 VANDERVELDE / 47 logements
- 4 SAINT-JOB / 13 logements
- 5 VANDENPEEREBOOM - DE GUNST / 36 logements
- 6 TRÈFLES / 467 logements
- 7 LA BRAISE / 16 logements
- 8 STEYLS (bloc A) / 95 logements
- 9 JOSAPHAT / 23 logements



1000 Bruxelles  
1020 Laeken  
1030 Schaerbeek  
1040 Etterbeek  
1050 Ixelles  
1060 Saint-Gilles  
1070 Anderlecht  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

1081 Koekelberg  
1082 Berchem-Sainte-Agathe  
1083 Ganshoren  
1090 Jette  
1120 Neder-Over-Heembeek  
1130 Haren  
1140 Evere  
1150 Woluwe-Saint-Pierre

1160 Auderghem  
1170 Watermael-Boitsfort  
1180 Uccle  
1190 Forest  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
1210 Saint-Josse-ten-Noode

## 1.6 COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES

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

### → CIRÉ

Le Fonds poursuit sa collaboration avec le CIRÉ (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) et d'autres associations partenaires, dans le cadre du projet Groupes d'Épargne Collective et Solidaire (GECS). Le CIRÉ encourage les ménages à s'adresser au Fonds, que ce soit pour acquérir un logement qu'il produit ou pour démarrer une épargne en vue de l'acquisition d'une habitation.

Le CIRÉ et le Fonds collaborent également en accompagnant des locataires du Fonds vers l'acquisition d'un logement. Ces ménages locataires sont encadrés et invités à participer à des formations thématiques autour des divers aspects de la propriété. En 2022, les séances d'information ont été organisées en visioconférence et en présentiel.

### → HOMEGRADE et RÉSEAU HABITAT

Depuis le lancement du crédit ECORENO par le Fonds, une collaboration a été initiée entre le Fonds et Homegrade ainsi que le Réseau Habitat. Ce partenariat s'inscrit dans le cadre du projet RENOLUTION, qui est la stratégie régionale de rénovation des bâtiments portée par la Région de Bruxelles-Capitale. Le crédit ECORENO est le mode de financement proposé par le Fonds aux ménages bruxellois.

Homegrade est un centre de conseil et d'accompagnement sur le logement en Région de Bruxelles-Capitale auquel les ménages bruxellois peuvent s'adresser pour obtenir des conseils sur les travaux à entreprendre en vue d'améliorer la qualité de leur logement.

Le Réseau Habitat est un réseau de 9 associations avec une coordination active dans le domaine de la rénovation urbaine. La mission

de ces associations s'articule autour de 2 axes de travail : d'une part, le conseil en rénovation et en énergie, et d'autre part, le développement local intégré.

Les conseillers de Homegrade et du Réseau Habitat sont amenés à rencontrer les ménages bruxellois désireux d'entreprendre des travaux de rénovation de leur logement, visant entre autres la performance énergétique. Ils sont également habilités à fournir des informations sur les démarches à entreprendre pour l'obtention des primes RENOLUTION.

La demande des ménages qui expriment le besoin d'un financement pour réaliser des travaux de rénovation est transmise au Fonds par l'intermédiaire des conseillers de Homegrade et du Réseau Habitat, en vue de l'examen d'une demande de crédit ECORENO.

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

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

- **Asbl « LAMA/HESTIA »** : 4 logements sont donnés en location, dans le cadre d'un projet thérapeutique, pour des toxicomanes en cure de désintoxication. A la demande de l'asbl, le conseil d'administration a accepté en décembre 2022 d'étendre la collaboration à un logement supplémentaire.
- **Asbl « RAPA L'AUTRE LIEU »** : 2 logements sont donnés en location dans le cadre d'un projet visant l'hébergement alternatif de personnes confrontées à des troubles psychologiques. A la demande de l'asbl, le conseil d'administration a accepté en décembre 2022 d'étendre la collaboration à une maison unifamiliale de 5 chambres.

- **Asbl « LHIVING »** : 2 logements sont occupés, dans le cadre de l'ancienne collaboration, par des familles dont les membres sont touchés par une pathologie grave et qui bénéficient d'un accompagnement par LHIVING. Sur les 5 logements supplémentaires mis à disposition dans le cadre de baux glissants depuis 2018, 5 contrats ont glissé vers l'occupant. Le quota prévu ayant été atteint, le conseil d'administration a accepté en décembre 2022 d'étendre la collaboration à un logement.
- **Asbl « Le 8<sup>ème</sup> Jour »** : 7 logements sont loués à l'asbl dans le cadre d'un projet visant l'autonomisation et l'insertion sociale de personnes handicapées (atteintes de trisomie). Fin 2019, le Fonds a cédé, en bail emphytéotique d'une durée de 30 ans, venant à échéance fin décembre 2049, un des blocs de l'immeuble situé rue des Faïnes à 1120 Neder-Over-Heembeek, dans le but d'héberger des personnes handicapées mentales vieillissantes en perte d'autonomie. L'asbl « Le 8<sup>ème</sup> jour » a présenté le Fonds pour un nouveau projet, à l'instar du projet « Les jardins du 8<sup>ème</sup> Jour », dans le cadre d'un bail emphytéotique.
- **Asbl « Centre de Prévention des violences conjugales et familiales »** : la collaboration initiale portait sur la création d'une maison d'accueil « La Parenthèse », cédée par le Fonds à l'asbl sous la forme d'un bail emphytéotique pour une durée de 27 ans, qui viendra à échéance fin janvier 2044. En 2018, le Fonds a développé un partenariat complémentaire avec l'asbl pour permettre à des familles hébergées en centre d'accueil d'accéder ensuite à un logement, au terme de leur séjour. En 2022, une attribution prioritaire a été réalisée dans ce cadre.
- **Asbl « Santé Mentale & Exclusion Sociale - Belgique (SMES-B) »** : l'asbl vient en aide à des personnes sans abri, en grande précarité, souffrant de troubles psychiques et/ou addictifs en leur proposant un accès direct et inconditionnel à un logement. 3 logements ont été loués par l'asbl dans le cadre du projet « Housing First ». Ces logements sont mis à disposition de ce public, ce qui permet de favoriser la réinsertion sociale. A la demande de l'asbl, le conseil d'administration a accepté en décembre 2022 d'étendre la collaboration à un logement supplémentaire.

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

- **Asbl « Solidarité Grands Froids »** : un entrepôt situé rue du Danemark à 1060 Bruxelles a été loué à l'asbl comme atelier de stockage et de tri de dons reçus, destinés à être distribués aux personnes en grande précarité. En avril 2019, le Fonds a accepté de céder à l'asbl un bail emphytéotique portant sur l'intégralité du bâtiment pour une durée de 50 ans, en vue d'y créer un centre d'hébergement pour femmes sans abri. La signature du compromis a eu lieu le 27 novembre 2019 et celle de l'acte authentique, le 11 février 2022 après obtention du permis d'urbanisme.
- **Asbl « Labolobo »** : un entrepôt situé rue Firmin Lecharlier à Jette a été réaffecté en un espace d'équipement d'intérêt public. L'objectif de l'asbl est d'organiser des ateliers visant à développer l'entraide et la solidarité entre générations. Un contrat de location a été signé début 2018.
- **Asbl « Ensemble pour 1060 ! »** : l'asbl coordonne les programmes de cohésion sociale pour la Commune de Saint-Gilles. Des ateliers de tricot et couture sont organisés dans la salle communautaire de l'immeuble de la rue Coenraets, à Saint-Gilles.
- **Asbl « Singa »** : depuis décembre 2018, l'asbl organise un atelier de dessin et peinture dans la salle communautaire de l'immeuble de la rue Coenraets, à Saint-Gilles. L'asbl a pour vocation de tisser du lien entre les nouveaux arrivants et les habitants d'un pays.
- **Collaboration avec l'espace ressources du CPAS de Saint-Gilles** : l'asbl aide les personnes en situation de pauvreté à (re)prendre un rôle actif dans la société. Des ateliers santé et citoyen à destination des adultes ont été organisés dès mai 2021 dans la salle communautaire de l'immeuble de la rue Coenraets à Saint-Gilles.
- **Collaboration avec l'asbl « KAIOS »** : cette asbl créée en 2019 est spécialisée dans le développement socio-économique et la

gestion de projets et vient en aide aux jeunes issus de milieux précarisés. Elle a pour objectif de renforcer l'autonomie, les compétences et les capacités des jeunes en termes de « soft skills » via une éducation non-formelle, de favoriser l'esprit citoyen et d'entrepreneuriat, de sensibiliser au développement durable, et notamment à l'alimentation durable. Le pôle « santé et alimentation saine » de l'asbl collabore d'ailleurs avec une diététicienne pédiatrique spécialisée en nutrition sportive. Ses activités se déroulaient dans la salle communautaire de la rue Coenraets à Saint-Gilles. Après une interruption dans la collaboration, l'asbl « KAIOS » désire à nouveau collaborer avec le Fonds du Logement. Ils proposeront 6 ateliers en 2023 ayant pour thématique l'élaboration de repas à la fois économiques, écologiques et diététiques.

- **Vzw « Toestand »** : l'asbl réactive des bâtiments abandonnés ou oubliés pour les mettre à la disposition de projets socio-culturels. En avril 2019, une convention d'occupation précaire de l'immeuble sis rue Vandenpeereboom à Molenbeek-Saint-Jean avait été signée pour une période indéterminée. La collaboration a pris fin, le permis d'urbanisme ayant été obtenu.
- **Collaboration avec la Commune de Schaerbeek** : un bail emphytéotique signé fin octobre 2006 pour une durée de 27 ans, venant à échéance fin octobre 2033, est en cours avec la Commune de Schaerbeek, pour un l'immeuble situé rue Vanderlinden. Une infrastructure d'intérêt collectif y a été mise en place.

### **Projets intergénérationnels - Collaborations avec « 1 Toit 2 Âges » et « Habitat et Participation » :**

Ces collaborations ont été initiées suite à un appel à projets intergénérationnels lancé par le Fonds fin 2017. Le partenariat avec « 1 toit 2 Âges » qui a débuté en mars 2018 est développé dans un immeuble de 22 logements, jardin et locaux communautaires, situé rue Steyls à Laeken. Le partenariat avec « Habitat et Participation », asbl désignée pour les 12 logements intergénérationnels et une salle communautaire située rue des Faïnes à Neder-Over-Heembeek, a débuté en novembre 2019, dès la mise en service des logements. L'asbl « Habitat et Participation » a décidé de se retirer du projet en raison d'un manque de subsides. Le lancement d'un nouvel appel à projets pour le suivi du projet intergénérationnel est prévu.

### **Participations à des organes de réflexion liés aux communes :**

Depuis 2018, le Fonds participe au Conseil Consultatif du Logement de Molenbeek-Saint-Jean et au groupe logement de Saint-Gilles.

Depuis la fin de 2021, le Fonds participe également à l'Assemblée générale de la Coordination sociale d'Ixelles.





Inauguration du projet Malherbe © Serge Brisson





## CHAPITRE 02

# ADMINISTRATION - GOUVERNANCE - LÉGISLATION

## 2.1 ADMINISTRATION

### *Classification du Fonds dans le secteur des administrations publiques S.1312 par l'ICN*

Le 15 juin 2020, le Fonds a introduit un recours en annulation devant le Conseil d'Etat demandant l'annulation de la décision par laquelle l'ICN le classe dans le secteur des administrations publiques du système européen des comptes nationaux et régionaux dans l'Union européenne (SEC 2010), sous-secteur S.1312 Administrations d'Etats fédérés.

Le Conseil d'Etat n'a malheureusement pas suivi l'argumentation du Fonds et a rejeté la requête du Fonds par l'arrêt n°255.041 du 17 novembre 2022 en se bornant à constater que l'ICN n'avait pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

Cet arrêt met donc un point final aux moyens de recours dont disposait le Fonds au sujet de cette problématique qui débuta en 2015.

### *Projet d'accès aux sources authentiques*

En 2019, le Fonds a initié un projet d'accès aux bases de données de sources dites « authentiques » afin de pouvoir accéder notamment aux données du registre national, de la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale et du SPF Finances (revenus et informations patrimoniales).

Ces accès directs faciliteront la gestion administrative des dossiers, la vérification des conditions d'octroi des différents services

proposés par le Fonds et constitueront un gain de temps substantiel pour les clients.

L'accès et la consultation du registre national sont désormais fonctionnels via les applications internes. Le Fonds a lancé une procédure afin d'obtenir également un accès à des informations complémentaires en relation avec le registre national.

Le protocole d'échanges avec le SPF Finances pour obtenir un accès à d'autres informations, telles que les données patrimoniales et les informations liées aux revenus est en cours de finalisation. Le même protocole devra être initié également avec le SPF Sécurité sociale pour l'accès aux données sociales (CPAS, allocations familiales, handicap & invalidité, pensions...). La mise en production de ces accès suppose que le Fonds mette en place une procédure de pseudo anonymisation des données.

Afin d'avoir accès à ces autres informations, le Fonds va devoir faire appel aux instances suivantes :

- Banque Carrefour de la Sécurité Sociale
- Registre national
- Banque Nationale de Belgique
- Notaires
- BAEC (Banque de données des Actes d'État Civil)
- SPF Justice
- SPF Finances
- SIAMU
- Nova (les communes et la région, pour les permis d'urbanisme)

Ce projet, est développé en collaboration avec le DPO (Data Protection Officer), ce qui est nécessaire, sachant que le Fonds a accès et dispose déjà de nombreuses données à caractère personnel. Il est dès lors impératif de renforcer encore la sécurité informatique. A cet effet, une proche collaboration avec le service ICT est également primordiale.

Le Fonds collabore encore pour le moment avec un DPO externe. Une transition a été mise en place afin d'internaliser la fonction de DPO.

### *Communication*

En 2022, la communication du Fonds poursuit sa consolidation.

Des nouveaux développements ont été apportés au **site internet**, comme la page **ECORENO**, un mini-site pour la vente des projets ainsi que des améliorations sur la home page. D'autres développements sont toujours en cours tels les formulaires « Garantie locative », « Aide locative » et « Service après-vente ». En 2022, il y a eu 105.413 nouveaux utilisateurs. On observe que 64,8 % des utilisateurs consultent le site via un téléphone mobile contre 34,2 % sur un ordinateur et 1 % sur tablette. En 2022, les pages les plus consultées sont, dans l'ordre, « Acheter », « Crédit hypothécaire » et « Je souhaite devenir locataire »

Le Fonds continue sa progression sur les **réseaux sociaux**. En janvier 2022, le Fonds s'est lancé sur Instagram après être déjà présent sur Facebook et LinkedIn.

Au 31 décembre 2022, la page Facebook comptabilise 1.909 abonnés, soit une augmentation de 25 % par rapport à l'année 2021 à la même date. Cette croissance importante s'explique par le fait que la page a été réactivée en septembre 2021. En 2022, les publications ont été vues 107.149 fois, soit une augmentation de 27 % par rapport à l'année 2021 à la même date.

Le compte Instagram du Fonds a été lancé en janvier 2022. Au 31 décembre 2022, la page comptabilise 255 abonnés et a été vue 6.953 fois.

La **campagne Ecoreno** prévue à l'automne a été reportée de mi-janvier à mi-mars 2023, car le Fonds se trouvait dans une situation d'insuffisance de pouvoir d'investissement. Les canaux choisis pour la campagne sont les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, Youtube), des annonces print (Le Ligueur, De Bond, Le Soir et La Libre) ainsi qu'un partenariat media avec Bruzz (présence sur radio, magazine et web) et radio Arabel. Le Fonds a également mis en place un partenariat avec les communes bruxelloises qui relayeront la campagne en mettant des affiches et des dépliants à disposition de leur public. Certaines communes feront également paraître un publi-reportage ou une annonce. A l'occasion de cette campagne, le Fonds a produit sa première **capsule vidéo**.

La première phase du **Guide du locataire** qui correspond à la répartition des charges s'est achevée en décembre, avec les trois premières fiches d'entretien. Ce projet de grande ampleur a pour but d'accompagner le locataire dans son parcours au sein du Fonds et de répondre à toutes les questions qu'il peut se poser sur son logement.

Durant l'année, le Fonds a également organisé deux **inaugurations** : le projet « chaussée de Wavre » à Ixelles le 18 mai et le projet « Malberbe » à Anderlecht le 11 octobre.

En 2022, le Fonds a envoyé **5 newsletters** et **4 communiqués de presse**.

Le Fonds a participé à la 63<sup>e</sup> édition de **Batibouw** et a partagé le stand de la Région de Bruxelles-Capitale avec d'autres organisations de la Région.

## 2.2 GOUVERNANCE - ORGANISATION

### *Organes de gestion*

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

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

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

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

- L'Assemblée générale,
- Le Conseil d'administration,
- Le comité de direction, également nommé le « Bureau »,
- La directrice générale, le directeur général-adjoint,
- Le Collège des commissaires réviseurs.

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

- Les Commissaires francophone et néerlandophone du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale,
- La Cour des Comptes, suite à la classification du Fonds dans le secteur des administrations publiques du SEC 2010.

Les coopérateurs constituent l'Assemblée générale. Depuis 2018, les statuts ont été modifiés par l'Assemblée générale, en ce qui

concerne les parts de coopérateurs. Cette modification peut être résumée comme suit :

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

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

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

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

Le Président et le Vice-président du Conseil d'administration, le directeur général, le directeur général-adjoint, ainsi que toute autre personne désignée à cette fin par le Conseil d'administration, composent le comité de direction (Bureau).

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

- Les membres du Bureau
- les Commissaires du Gouvernement
- la direction générale
- le directeur financier
- le directeur responsable des opérations
- l'Agence de la Dette

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

En 2022, le Conseil a décidé d'instituer un Comité de suivi des taux et des engagements. Ce dernier est composé des membres du comité de direction et de représentants du Cabinet du logement et de celui du Budget. Il a pour objectif de conseiller le Conseil d'administration sur le pilotage des taux, en fonction de la conjoncture financière des marchés et des taux pratiqués sur le marché bancaire.



Inauguration projet chaussée de Wavre © Foto

Fin 2022, le Conseil d'administration est composé des membres suivants:

#### Sur proposition de la Ligue des familles

Michel LEMAIRE

Brigitte MEIRE-HOMBERGEN Vice-présidente

Martine van COEVORDEN

Alexandra WOELFLE

#### Sur proposition du Gezinsbond

Bram GILLES Jusqu'au 19 mai 2022

Peter JACOB Depuis le 25 août 2022

Godelieve LALEMANT-SCHEERLINCK Présidente

#### Sur proposition du Gouvernement sur une liste double présentée par la Ligue des familles

Francis GÄBELE

Grégory RASE

#### Sur proposition du Gouvernement sur une liste double présentée par le Gezinsbond

Celine HENDRICKX Depuis le 25 août 2022

Peter JACOB Jusqu'au 25 août 2022

#### Sur proposition du Gouvernement (francophone)

Saïda BAKKALI

Taoufik HAMZAOUI

#### Sur proposition du Gouvernement (néerlandophone)

Nils-Adil RYAN

### *Commissaires du Gouvernement*

Johan BASILIADES  
Frédéric-Thomas PIRARD

### *Conseil d'entreprise*

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

### *Commissaires*

Le contrôle des comptes de la société est assuré en 2022 par le bureau Callens, Pirenne, Theunissen & Co, Réviseurs d'entreprises. Le Fonds est également contrôlé par la Cour des Comptes.

### *Assemblées générales ordinaire et extraordinaire des 19 mai et 25 août 2022*

L'Assemblée générale ordinaire du 19 mai 2022 a entériné la démission de Mesdames Cécilia ROUX et Jacqueline SOTTIAUX ainsi que

la cession de leur part B à deux coopérateurs présentés lors d'une Assemblée générale suivante.

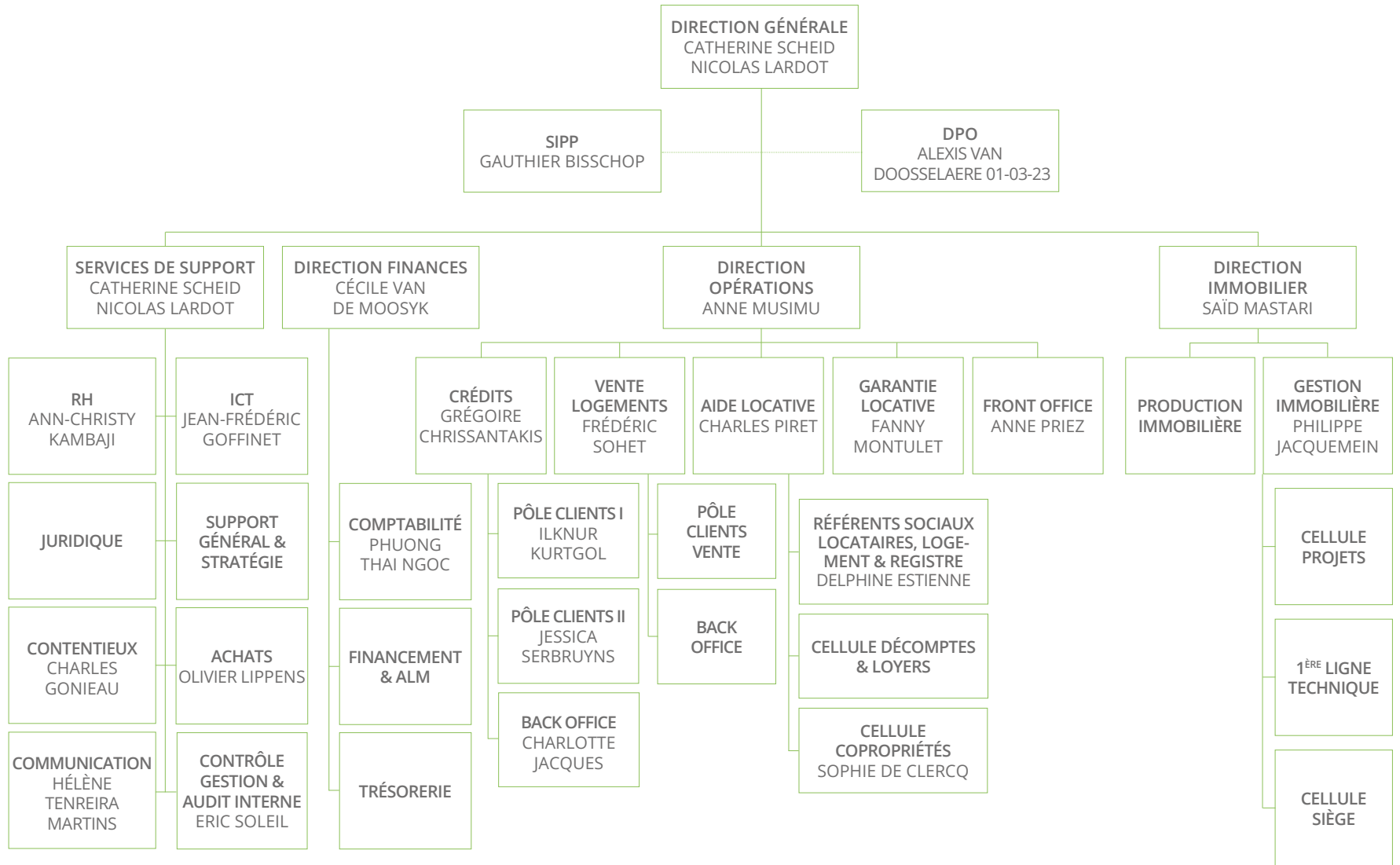
Les coopérateurs, réunis ce même jour sous la forme d'une Assemblée extraordinaire, ont mandaté Monsieur Charles GONIEAU de procéder, par procuration, à la modification des statuts de la société. L'Assemblée a en effet décidé de modifier la date de l'Assemblée générale ordinaire pour la porter au dernier jeudi du mois d'avril à quatorze heures. Cela s'applique pour la première fois pour l'AG de 2023. Cette décision emporte la modification de l'article 37 des statuts.

Le procès-verbal de l'Assemblée a été reçu par Maître Dimitri CLEENEWERCK de CRAYENCOUR, notaire associé. Les statuts ont été publiés aux Annexes du Moniteur belge du 16 juin 2022 et sont disponibles sur <https://www.ejustice.just.fgov.be/>.

Par décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 25 août 2023, sont devenus coopérateurs Madame Anne MUSIMU ZAYNE MPUNGI et Monsieur Saïd MASTARI en lieu et place des Mesdames Cécilia ROUX et Jacqueline SOTTIAUX.

### *Organisation de l'entreprise*

Fin 2022, une nouvelle direction des Finances est créée, ainsi qu'une cellule de contrôle de gestion. L'entrée en vigueur de cet organigramme est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2023.





### Project Management Office (PMO)

Le projet « **Label Ecodynamique** » se poursuit afin d'obtenir la troisième étoile. En 2022, une analyse des processus de l'entreprise a été réalisée dans le but d'identifier les niveaux où les efforts écologiques sont possibles. En 2023, il est prévu de développer des actions concrètes.

Le Fonds poursuit sa digitalisation. Avec le **projet « Incognito »**, une procédure claire en termes de conservation et d'anonymisation des données des clients a été mise en place. La transparence et les échanges avec les clients ont également été améliorés. De nouvelles mesures entreront en vigueur en 2023. Cette rationalisation s'intègre également dans le **projet RGPD** qui vise aussi à créer des liens avec des bases de données externes, ce qui permettra de réduire la charge administrative des clients et d'améliorer l'efficacité des différents services.

Le secteur des crédits a été intégré dans le nouveau système de gestion des clients « **Domus3** ». La prochaine étape est d'intégrer le secteur locatif dans cette application, ce qui permettra à terme d'optimiser le système des applications du Fonds.

Le **projet site web** a également connu de nombreuses évolutions. Fin 2022, le projet d'un nouvel **intranet** a été lancé afin de proposer une plateforme de référence pour les collaborateurs du Fonds qui pourra héberger tous les documents et informations nécessaires à leur environnement de travail.

Fin 2022 a également été lancé le **projet « BI »** ou « Business Intelligence » est une application qui une fois installée permettra de générer et d'interpréter des données à tous les niveaux de l'organisation.

### Égalité des chances

En 2022, le Fonds du Logement a participé à l'élaboration des différents plans initiés par la Région visant à assurer une meilleure égalité des chances pour chaque Bruxelloise et Bruxellois.

Déjà en 2021, le Fonds participait au comité régional pour l'égalité des chances prévu par l'ordonnance du 4 octobre 2018 et visant à garantir l'intégration de la dimension de l'égalité des chances dans les différentes politiques de la Région.

A cette occasion, une personne référente pour ce projet a été désignée au sein du Fonds. Ses missions consistent à participer aux différents comités ainsi qu'à l'élaboration, la mise en œuvre et le monitoring des projets en rapport avec la politique intégrée de l'égalité des chances.

Le premier plan dont l'élaboration avait déjà débuté en 2021 concerne la politique régionale de *Gender Mainstreaming* et d'égalité entre hommes et femmes.

Pour celui-ci, le Fonds a proposé 4 actions principales:

- Action 1 : Monitoring général des activités du Fonds à travers le prisme du genre
- Action 2 : Information des ménages pour leur projet rénovation
- Action 3 : Production et rénovation de logements égalitaires
- Action 4 : Mutation prioritaire proposée aux ménages locataires du Fonds victimes de violences intrafamiliales

Ces différentes actions sont en cours d'opérationnalisation.

Dans le rapport<sup>26</sup> reprenant l'ensemble des recommandations émises lors des Assises de lutte contre le racisme du Parlement bruxellois qui se sont déroulées du 29 avril 2021 au 9 novembre 2021, l'une d'entre elles vise à « renforcer le fonds de garantie locative pour faciliter l'accès au logement ». Cette mission a logiquement été confiée au Fonds du Logement qui organise déjà une aide pour la constitution de garantie locative. Le Fonds a proposé d'élargir l'accès à cette aide et d'adapter la réglementation pour la rendre accessible à un public particulièrement fragilisé qui ne pouvait pas y prétendre sous l'ancienne mouture législative. On retrouve parmi ce public nombre de personnes de groupes ethniques et culturels minoritaires qui ont des moyens financiers limités.

Enfin, le Fonds a aussi participé au plan Handistreaming. Le Fonds est très attentif à la question du handicap, aussi bien en matière de production de logements que d'accessibilité aux sites. Dans ce cas-ci, les actions du Fonds se concentrent sur l'accessibilité des nouveaux outils informatiques mis à disposition du public et notamment le futur espace client. Ces actions permettront aux personnes porteuses d'un handicap visuel ou atteintes d'un trouble cognitif de pouvoir également bénéficier de ce nouveau service proposé par le Fonds.

## 2.3 LÉGISLATION

### *Activité de crédit du Fonds*

#### **Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juillet 2022 relatif à l'activité de crédit du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale**

Cet arrêté marque une étape importante dans le paysage réglementaire du Fonds puisqu'il abroge l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation par le Fonds des capitaux provenant du fonds B2 pour ses crédits hypothécaires. Les tenants et aboutissants de cette évolution sont précisés dans le chapitre relatif au secteur des crédits.

### *Marchés publics*

#### **Loi du 18 mai 2022 modifiant la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession**

Suite à un arrêt de la Cour de Justice de l'Union européenne du 14 janvier 2021 et à la nécessité de transposer une directive européenne relative à la promotion de véhicules de transport routier propres et économes en énergie, le législateur fédéral a dû adopter une loi modificative.

26 . Page 8, <http://www.parlement.brussels/wp-content/uploads/2022/01/Rapport-des-recommandations-%C3%A9mises-par-la-soci%C3%A9t%C3%A9-civile-dans-le-cadre-des-Assises-contre-le-racisme.pdf>

Les modifications principales sont les suivantes :

- Insérer deux nouveaux paragraphes à l'article 70 de la loi visant à :
  - » Obliger, pour les motifs d'exclusion obligatoire repris dans l'article 67, le candidat ou soumissionnaire à signaler d'initiative s'il a pris des mesures correctrices (au début de la procédure). Cette obligation doit se refléter dans les documents du marché ;
  - » Obliger le pouvoir adjudicateur, lorsqu'il envisage d'invoquer un motif d'exclusion facultative, de laisser la possibilité au candidat ou soumissionnaire de présenter les mesures correctrices au cours de la procédure de passation. Il est toutefois possible pour le pouvoir adjudicateur d'exiger que ces mesures correctrices lui soient communiquées d'initiative au début de la procédure.
- Insérer les articles 87/1 dans la loi relative aux marchés publics et 58/1 dans la loi relative aux contrats de concession lesquels reprennent, sans le modifier, l'article 43 de l'ancienne loi disposant que les créances des adjudicataires dues en exécution d'un marché ne peuvent faire l'objet d'une saisie, d'une opposition, d'une cession ou d'une mise en gage jusqu'à la réception. L'objectif est de limiter l'interruption de l'exécution des marchés par tout autre créancier de l'adjudicataire.
- Instituer un Comité de la gouvernance des marchés publics et des concessions ;
- Transposer la directive 2019/1161/UE du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 obligeant les pouvoirs adjudicateurs à tenir compte des incidences énergétiques et environnementales lors de l'acquisition par voie de marché de certains véhicules.

### Protection de la rémunération

L'arrêté royal du 11 décembre 2022 "portant exécution de l'article 1409, § 2, du Code Judiciaire".

Les quotités saisissables sont par conséquent les suivantes :

Pour les revenus professionnels :

Rémunération nette mensuelle	Partie cessible/saisissable
Jusqu'à 1.316 €	Rien
de 1.316,01 € à 1.414 €	20 % de la somme comprise entre ces deux montants
de 1.414,01 € à 1.560 €	30 % de la somme comprise entre ces deux montants
de 1.560,01 € à 1.706 €	40 % de la somme comprise entre ces deux montants
au-delà de 1.706 €	Tout est cessible ou saisissable

Pour les revenus de remplacement :

Rémunération nette mensuelle	Partie cessible/saisissable
de 0 à 1.316 €	Rien
de 1.316,01 € à 1.414 €	20 % de la somme comprise entre ces deux montants
de 1.414,01 € à 1.706 €	40 % de la somme comprise entre ces deux montants
au-delà de 1.706 €	Tout est cessible ou saisissable

Ces montants sont augmentés de 81 EUR par enfant à charge.

## Code Civil

Le Code civil belge est en pleine mutation.

L'état d'avancement, depuis l'année passée, est le suivant pour les différents livres du Code :

**Livre 1<sup>er</sup>** : publication de la loi du 28 avril 2022 portant le Livre 1<sup>er</sup> « Dispositions générales » (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023) ;

**Livre 2** : publication de la loi du 19 janvier 2022 portant le Livre 2, titre 3 « les relations patrimoniales des couples » ;

**Livre 3** : entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021 du Livre 3 « les biens » dont les lignes de force ont été exposées dans le rapport annuel 2020 ;

**Livre 4** : publication de la loi du 19 janvier 2022 portant le Livre 4, « les successions, donations et testaments » ;

**Livre 5** : publication de la loi du 28 avril 2022 portant le Livre 5 « les obligations » (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023) ;

**Livre 8** : entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2020 du Livre 8 « la preuve ».

## Code du Logement

### Ordonnance du 10 février 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement

Cette modification législative tend à concilier les dispositions du Code avec les statuts du Fonds.

### Ordonnance du 31 mars 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière de droit de gestion publique et de logements inoccupés

Cette ordonnance institue le Service régional des logements inoccupés au sein du SPRB afin de lutter contre l'inoccupation des logements. A cette fin, tout opérateur de gestion publique, à savoir les communes, CPAS, régies communales autonomes, Régie foncière et le SPRB, dispose d'un droit de gestion publique des logements inoccupés, frappés de l'interdiction de location ou déclarés inhabitables.

Cette gestion se fait par l'intermédiaire d'un contrat de gestion publique que l'opérateur propose au titulaire d'un droit réel. A défaut d'obtenir le consentement du deuxième, le premier peut mettre son droit de gestion publique en œuvre à l'expiration d'un délai ad hoc fixé dans une première mise en demeure.

L'ordonnance établit également des critères de présomption d'inoccupation (nouvel article 19/3 du Code) ainsi qu'une procédure administrative à partir du constat de cette présomption.

Avant le 1<sup>er</sup> juillet de chaque année, l'ordonnance stipule que les communes doivent publier un rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés comprenant un inventaire de ces logements sur leur territoire.

### Ordonnance du 9 juin 2022 modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination

En vue de lutter plus efficacement contre toute forme de discrimination, le législateur entend limiter dans le chef du bailleur l'accès aux données du candidat locataire, notamment en fonction de l'état d'avancement de la procédure de conclusion du contrat de bail.

## Ordonnance du 13 octobre 2022 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers

A partir du 14 octobre 2022 et pour une durée d'un an, l'indexation des baux dont la date anniversaire échoit durant cette période est limitée en fonction de la performance énergétique du bâtiment.

### *Protection des données à caractère personnel*

L'approbation et la publication du Règlement (EU) 2016/679 du 27 avril 2016 du Parlement européen et du Conseil relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la Directive 95/46/CE, soit le Règlement général sur la protection des données (RGPD), constituent l'aboutissement d'une procédure qui a débuté formellement par la proposition de règlement de la Commission européenne du 25 janvier 2012.

Le 5 septembre 2018, la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel a été publiée. Celle-ci annule définitivement la loi sur la vie privée du 8 décembre 1992 et intègre les principes du RGPD. Cependant, en ce qui concerne le droit à l'image et la vie privée, la plupart des principes restent inchangés.

Au niveau législatif, il n'y a pas d'évolution notable à mentionner en ce sens que le RGPD, ou la loi susmentionnée du 30 juillet 2018, n'ont pas connu de modifications. Par contre, depuis 2021, le nombre d'avis et de décisions rendues par l'APD a considérablement augmenté.

Une évolution importante est à noter ces dernières années dans le cadre des transferts des données à caractère personnel vers les États-Unis. En résumé, étant donné que les principaux outils informatiques (Google Analytics, Microsoft, Mailchimp) utilisés par le Fonds sont américains, il s'agit d'une question délicate qui mérite une attention et un suivi particulier.





## CHAPITRE 03

# PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DEPUIS LE 01 JANVIER 23 – ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES

### 3.1 POUVOIR D'INVESTISSEMENT 2023

L'ordonnance contenant le Budget Général des Dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2023 prévoit des crédits de liquidation concernant les dotations d'investissement pour les crédits hypothécaires et les crédits ECORENO non hypothécaires d'un montant total respectif de 5.349.000 EUR (allocation de base RBC 25.007.16.01.6141 – crédits B) et de 422.000 EUR (allocation de base RBC 15.009.16.02.61.42 – Crédits B). Des dotations d'investissement de 17.060.000 EUR et 1.535.000 EUR sont respectivement prévues en 2023.

Le budget de liquidation de la dotation d'investissement des crédits hypothécaires pour 2023 doit couvrir :

- l'intervention de 364.015 EUR à charge de la Région pour le second emprunt de 2007 ;
- la deuxième tranche de l'engagement contracté en 2022 pour un montant de 811.000 EUR ;
- la première tranche de l'engagement contracté en 2023 pour un montant de 4.174.000 EUR.

Le budget de liquidation de la dotation d'investissement des crédits ECORENO non hypothécaires pour 2023 doit couvrir

- La deuxième tranche de l'engagement contracté en 2022 pour un montant de 38.000 EUR.

- La première tranche de l'engagement contracté en 2023 pour un montant de 384.000 EUR.

L'article 101 de l'ordonnance précitée permet au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'apporter sa garantie à hauteur de 230 MEUR maximum aux emprunts conclus par le Fonds en 2023. De manière semblable aux années précédentes, l'article 56 de l'ordonnance prévoit un budget de 100 MEUR (allocation de base RBC 25.007.17.01.8514 – crédits B & C) permettant le cas échéant au Gouvernement de réaliser un ou plusieurs prêts directs en faveur du Fonds :

*« Le Gouvernement est autorisé à affecter le budget inscrit à l'allocation de base 25.007.17.01.8514 à un ou plusieurs financements à court et à long terme au FLRBC afin d'assurer le financement propre des missions statutaires de ce dernier. Ces financements s'effectueront aux conditions de financement de la RBC augmentées d'une charge de crédit liée au profil de risque de l'entité bénéficiaire (établie par le Front Office de l'Agence de la Dette sur la base d'une analyse de risque préalable).»*

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

L'ordonnance prévoit également les subventions suivantes :

- une subvention de 1.639.000 EUR pour les dépenses de fonctionnement liées à la mise en œuvre du programme de l'Alliance habitat (allocation de base RBC 25.007.15.02.4140 - crédits C) ;
- une subvention de 1.146.000 EUR pour les dépenses de fonctionnement liées au programme des garanties locatives (allocation de base RBC 25.007.15.05.4140 - crédits C) ;
- une subvention de 2.788.000 EUR pour les dépenses de fonctionnement pour l'accompagnement social du secteur locatif (allocation de base RBC 25.007.15.06.4140 - crédits C) ;
- une subvention de 86.000 EUR (allocation de base RBC 25.007.15.08.4140 - crédits C) et une subvention de 38.000 EUR concernant le précompte mobilier sur le logement social (allocation de base RBC 25.007.15.07.4140 - crédits C) ;
- une subvention de 276.000 EUR (allocation de base RBC 15.009.15.07.4140 - crédits C) pour les dépenses de fonctionnement liées au programme des crédits ECORENO non hypothécaires.

Après une année 2022 au cours de laquelle la production de crédits a dépassé les objectifs initiaux, le Fonds devra piloter son pouvoir d'investissement 2023 en fonction de l'évolution de sa trésorerie, et ce dans un contexte de demandes de crédits qui restent à un niveau élevé en ce début d'année.

## 3.2 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DEPUIS

### LE 01 JANVIER 2023

#### *Obtention des permis d'urbanisme pour le projet Trèfles*

Début d'année, le Fonds a obtenu les permis d'urbanisme pour le Quartier des Trèfles à Anderlecht. Ce nouveau projet, le plus important jamais réalisé par le Fonds, proposera 461 nouveaux logements et une grande crèche dans un cadre de vie de qualité en phase avec les nouveaux défis environnementaux. Début avril, le Fonds est toujours en attente des permis d'environnement.

#### *Inauguration du projet Steyls-Delva - Bloc A*

Le 24 janvier, le Fonds a inauguré, en présence du Bourgmestre Philippe Close et de la Secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou, les 95 derniers logements du projet Steyls-Delva et termine ainsi la construction d'un nouveau quartier en plein cœur de Laeken avec 294 logements. Des 95 logements construits suivant les standards « basse énergie », 75 appartements, réalisés dans le cadre du Programme Alliance habitat, sont destinés à la vente et 20 appartements, réalisés dans le cadre du Plan Régional du Logement, aux locataires du Fonds.

#### *Hausse des taux pour le crédit ECORENO hypothécaire*

Depuis le 13 février 2023, les taux d'intérêt du crédit hypothécaire ECORENO sont passés dans une fourchette de 1,5 % ou 2,5 %. Le crédit ECORENO consommation reste à un taux de 0 % ou 1 %, pour un montant empruntable de maximum 25.000 EUR. La hausse des taux est une décision économiquement nécessaire compte tenu de la hausse des taux des crédits hypothécaires sur le marché bancaire.



### *Publication de l'Arrêté Garantie locative*

Le 10 novembre 2022 a été publié le nouvel arrêté modifiant 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. Ce nouvel arrêté, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février, permet au Fonds d'élargir les conditions de son aide à la constitution de la garantie locative. Les barèmes de revenus sont relevés pour rendre l'aide accessible aux revenus moyens. Le Fonds du Logement a maintenant la possibilité d'octroyer une aide aux mineurs sous tutelle tels que les MENA. Une intervention du Fonds est également possible sous certaines conditions pour les baux de moins d'un an tels que les baux de logements de transit.

### *Batibouw 2023*

Le Fonds a participé au salon Batibouw qui s'est déroulé du 14 au 19 mars.

### *Emprunt 2023*

Début mars, le Fonds a financé la totalité de son pouvoir d'investissement pour son activité de crédits hypothécaires de 2023 par la conclusion d'un emprunt à 25,5 ans de durée moyenne pour un montant total de 200 MEUR.





## CHAPITRE 04

### REMERCIEMENTS

Le Fonds tient tout d'abord à remercier Madame **Nawal BEN HAMOU, Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Égalité des chances** qui, depuis le début de la législature, démontre sa volonté de renforcer l'accessibilité au logement pour tous les publics. Madame Ben Hamou peut compter sur l'expertise du Fonds et l'engagement de ses équipes pour la mise en œuvre de son programme.

Les remerciements du Fonds vont également à Monsieur **Xavier BODSON**, directeur du Cabinet, Madame **Deborah GUSTIN**, directrice-adjointe du Cabinet, Madame **Nagihan YILDIRIM**, responsable du Budget, Monsieur **Frédéric-Thomas PIRARD**, suivi de Madame **Mathilde DELVAUX**, Conseillers Logement, Mesdames **Annaïk DE VOGHEL**, porte-parole et **Alisson STEVANONI**, chargée des relations avec le Parlement.

La compétence du Budget et des Finances de la Région se trouve sous la responsabilité de Monsieur **Sven GATZ, Ministre du Budget**, lequel a accordé les moyens financiers nécessaires au Fonds. Qu'il trouve ici les remerciements du Fonds, ainsi que Monsieur **Stefan CORNELIS**, directeur de Cabinet, Mesdames **Sigrid CALLEBERT**, directrice de Cabinet-adjointe et **Karolien KAISZ**, conseillère au budget et aux finances.

Le développement de l'ambitieux projet de quartier durable « Trèfles » se poursuit. Le Fonds tient à remercier les organisations impliquées dans ce projet à savoir **Bruxelles Environnement, l'équipe du Maître architecte** et **Urban Brussels**. Des remerciements sont adressés en particulier au Cabinet de la Secrétaire d'Etat au Logement, Madame **Nawal BEN HAMOU** et à Monsieur **Fabrice CUMPS**, Bourgmestre de la Commune d'Anderlecht, ainsi qu'à leurs équipes.

La collaboration avec le Service public régional de Bruxelles s'est poursuivie en 2022 de façon pragmatique et constructive. Le Fonds remercie Mesdames **Julie FISZMAN**, secrétaire générale du SPRB, **Arlette VERKRUYSEN**, directrice générale de Bruxelles Logement, et Monsieur **Marc DEHOUX**, directeur général de Bruxelles Finances et Budget ainsi que leurs collaborateurs. Le Fonds remercie tout particulièrement Madame **Laure D'ALTILIA**, Messieurs **Jean-Pierre MABENGA** et **Michel STEENS** pour Bruxelles Logement.

Le Fonds remercie également Monsieur **Yves VAN DE CASTEELE**, référent du logement, pour ses interventions en vue de faciliter la concertation autour des projets immobiliers.

Pour 3 collaborateurs, 2022 a été l'année du départ à la pension. Le Fonds remercie Madame **Betty DE PAEPE** (Responsable du service social), Madame **Brigitte DEBOSSCHERE** (Secrétaire à la première ligne technique du service Gestion Immobilière) et Madame **Isabelle DELBAR** (Responsable du Registre des candidats locataires) pour leur engagement et leur précieuse collaboration durant leurs années au Fonds. Il leur souhaite de profiter pleinement de leur nouvelle vie.

Enfin, la direction et le Conseil d'administration tiennent à remercier chaleureusement **les membres du personnel qui s'investissent au quotidien pour développer les activités du Fonds**. Quelle que soit la fonction exercée, chaque collaborateur est essentiel pour le bon accomplissement de l'objet social du Fonds.

Au 31 décembre 2022, le Fonds comptait **171** membres du personnel.



## CHAPITRE 05

# FINANCEMENT DU FONDS – COMPTES ANNUELS

## 5.1 FINANCEMENT DU PROGRAMME 2022

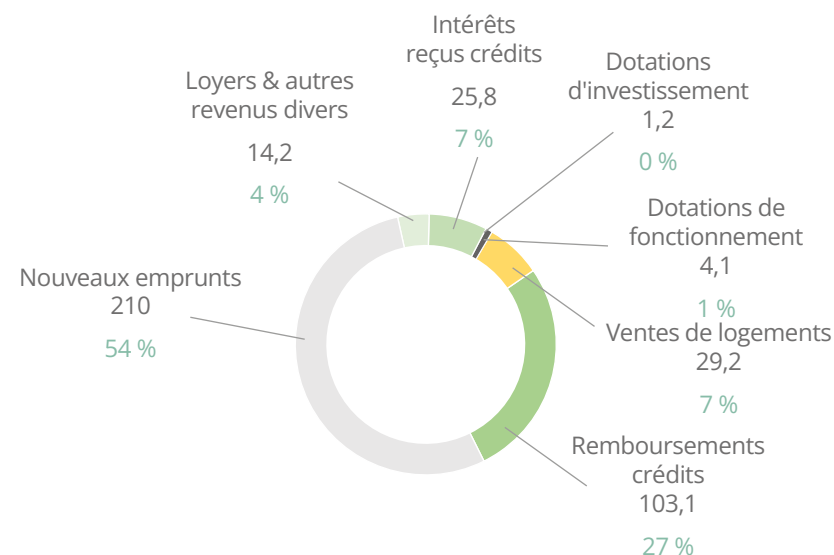
### 5.1.1 DÉPENSES ET RECETTES DE 2022

Les activités du Fonds sont financées par :

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

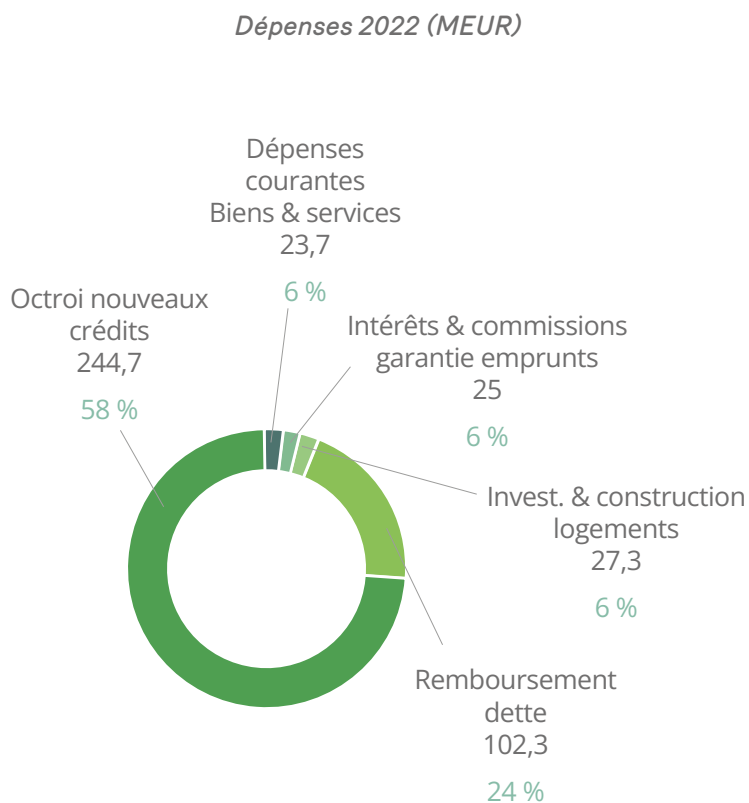
Le total des **recettes** s'élève à **388 MEUR** en 2022.

Recettes 2022 (MEUR)



La majorité des recettes provient de nouveaux emprunts (210 MEUR) et des remboursements par les ménages des crédits (103,1 MEUR en capital et 25,8 MEUR en intérêts). Ces trois postes représentent 87 % des recettes.

Les total des **dépenses** s'élève à **423 MEUR** en 2022.



L'octroi de nouveaux crédits est la dépense la plus importante (244,7 MEUR), suivi des remboursements d'emprunts du passé (102,3 MEUR en capital et 25 MEUR en intérêts et commissions de garanties). Ces trois postes représentent 88 % des dépenses.

La différence globale entre les recettes et dépenses s'élève à 35 MEUR, celle-ci a été financée par la trésorerie.

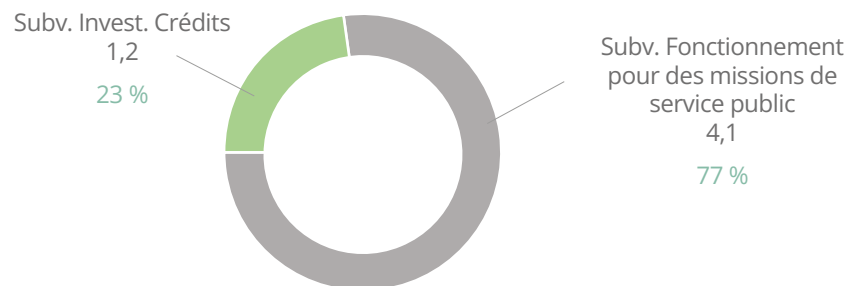
## 5.1.2 DOTATIONS DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

Les dotations régionales **liquidées** en 2022 (investissement et fonctionnement) s'élèvent à **5,3 MEUR** et représentent 1,4 % des recettes totales du Fonds y compris les nouveaux emprunts (388 MEUR).

Depuis le contrat de gestion 2017-2021 le Fonds reçoit 3 types de dotations régionales :

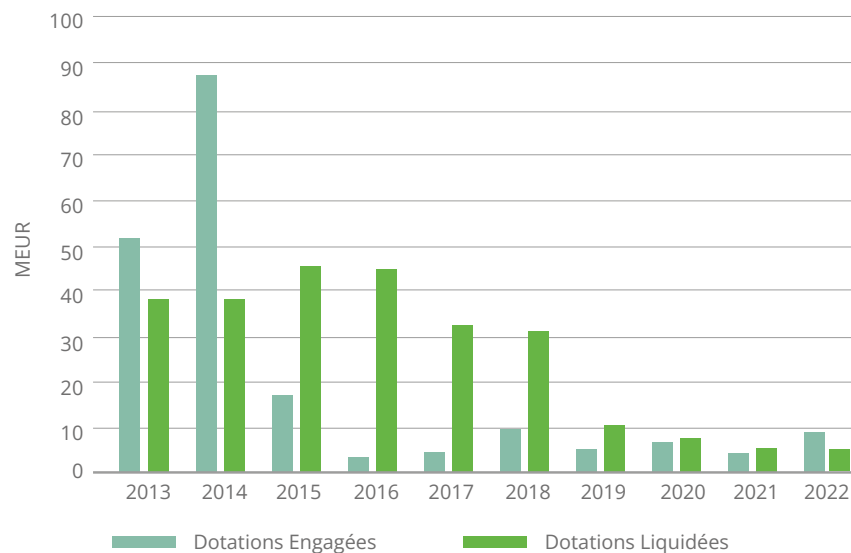
1. Dotation d'investissement pour les crédits. Cette dotation est fonction d'un différentiel de taux et des frais de gestion des dossiers crédits.
2. Dotations d'investissement pour les missions et programmes délégués (p.ex. Alliance habitat). Ces dotations permettent d'accomplir les missions déléguées par la Région avec une neutralité économique pour le Fonds.
3. Les dotations de fonctionnement pour des missions de service public (par ex. le service social locatif). Ces dotations sont fonction des transactions, c'est-à-dire selon la méthode des coûts standards par transaction.

*Types de dotations liquidées par la Région en 2022 (MEUR)*



**Total dotations 5,3 MEUR**

### Historique des dotations régionales engagées et liquidées



La baisse des dotations engagées entre 2015 et 2021 était liée à la baisse des taux d'intérêt pour les emprunts du Fonds contractés pendant cette période. Ceci induit une diminution de l'intervention régionale pour couvrir la différence entre les taux des crédits, d'une part, et les taux d'emprunts pour le financement des crédits, d'autre part. En 2022, les taux d'intérêts de marché ont augmenté, la légère hausse prise en compte au moment de l'établissement du budget 2022 a impliqué une légère hausse de la dotation d'investissement pour les crédits en 2022. Etant donné la hausse importante des taux de refinancement du Fonds sur le marché, pressentie pour 2023, la dotation d'investissement pour les crédits de 2023 est établie à un montant supérieur aux années précédentes.

27. Les autres fonds internes sont :

**Le fonds B1** - L'appellation est attribuée aux opérations réalisées au moyen des ressources propres du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

**Le fonds B3** - L'appellation est attribuée aux opérations effectuées au moyen des avances récupérables accordées par la Région à partir de 1998 dans le cadre de l'aide à la constitution de garanties locatives

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

### 5.1.3 POUVOIR D'INVESTISSEMENT DU FONDS INTERNE B2<sup>27</sup>

Le fonds interne B2 contient les opérations réalisées au moyen de capitaux provenant, directement ou indirectement :

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

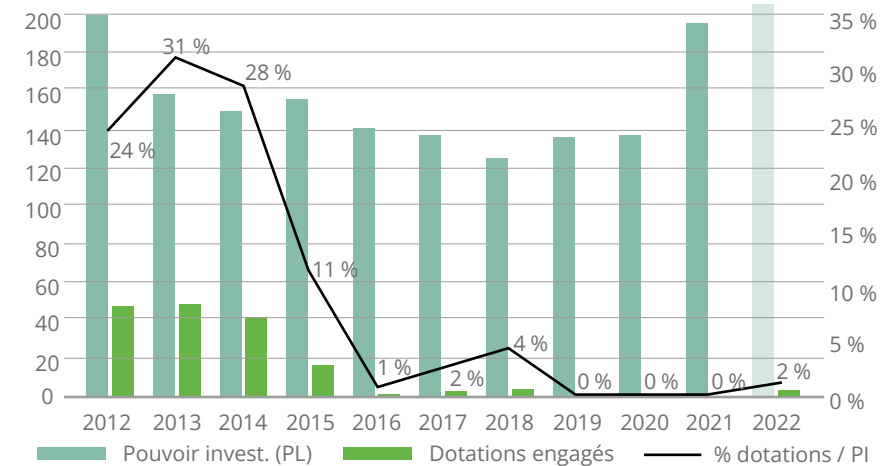
- de subventions d'investissement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre d'opérations de mission déléguées, le cas échéant ;
- de subventions de fonctionnement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre des activités crédits et aide locative.

Le **pouvoir d'investissement** du fonds B2 concerne donc les investissements en **crédits et en patrimoine locatif**. Le pouvoir d'investissement est programmé chaque année en fonction des crédits programmés et du budget pour les rénovations du patrimoine immobilier locatif. Le pouvoir d'investissement initial est à la base des calculs des dotations concernées.

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

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

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



En 2022, le Fonds a levé un montant d'emprunt à long terme s'élevant à 190 MEUR en une opération unique en début d'année et un emprunt à moyen terme de 20 MEUR en fin d'année pour le financement du programme Alliance habitat. Les fonds ont été levés respectivement le 5 avril 2022 et le 22 décembre 2022. Le montant total du financement de 2022 est égal au montant prévu initialement mais s'est avéré être inférieur aux besoins réels avérés étant donné l'importante activité des crédits hypothécaires au cours de l'année. Le surplus de trésorerie du Fonds a permis d'absorber l'augmentation des crédits accordés en 2022.



Secteur d'activité	Pouvoir d'investissement B2 <sup>28</sup>			
	Initialement prévu		Effectivement engagé au 31/12/2022	
Crédits	EUR	Nombre de crédits	EUR	Nombre de crédits
Crédits hypothécaires	<b>172.044.000</b>	764	<b>236.566.255</b>	1.956
Prêts Verts bruxellois / Ecoreno à pd 01.04.22	<b>3.410.000</b>	255		
Projets constructions/rénovations-ventes (CRV & AH) Hors dotation Crédits acquisitifs	<b>16.524.000</b>	68		
<i>Dont les crédits pour ventes du Fonds</i>			30.228.594	143
<i>Dont les Crédits Ecoreno Hypothécaires</i>			8.592.468	409
<i>Dont les Prêts Verts bruxellois</i>			1.330.300	146
Crédits Ecoreno Conso	<b>3.460.000</b>	173	<b>1.637.904</b>	90
<b>Total secteur Crédits</b>	<b>195.438.000</b>		<b>238.204.259</b>	
<b>Aide locative</b>				
Rénovation patrimoine	3.000.000		3.942.168	
<b>Total aide locative</b>	<b>3.000.000</b>		<b>3.942.168</b>	
<b>Total secteurs Crédits et Aide locative</b>	<b>198.438.000</b>		<b>242.146.427</b>	

28. Le nombre de crédits engagés pour le calcul de la dotation ne comprend pas ceux qui ont été réservés sur des pouvoirs d'investissement antérieurs et accordés en 2022 (en ce compris 50 % des crédits pour ventes de l'Alliance habitat). Le pouvoir d'investissement total est pris en compte étant donné qu'il s'agit d'une analyse des besoins de trésorerie.

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

- la mise à disposition du Fonds des moyens financiers afin de permettre sa participation au Plan logement de la Région visant la production de 500 logements en aide locative, et ce au moyen d'un emprunt permettant la création de ces logements ;
- la volonté de prendre les mesures nécessaires pour atteindre l'équilibre recherché entre l'investissement consacré par le Fonds à la construction des 1.000 logements du programme Alliance habitat, la dotation d'investissement de 50,48 MEUR engagée initialement en 2014 pour 44,48 MEUR et complétée ensuite par 2 MEUR engagés annuellement de 2018 à 2020, et la répartition optimisée des logements selon les besoins et la capacité contributive des ménages. Les ménages acquéreurs de logements produits dans le cadre de ce programme peuvent bénéficier, en fonction de leur situation, d'une « partie du prix différée ». (Pour les détails voir 1.2.2.)

#### 5.1.4 FINANCEMENT DU FONDS INTERNE B3

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

## 5.2 COMPTES ANNUELS

Les tableaux ci-dessous représentent une synthèse des comptes annuels 2022. Un rapport plus détaillé, ainsi que le rapport de gestion et le rapport du commissaire-réviseur peuvent être consultés à partir de mai 2023 via le site de la Banque Nationale : [www.nbb.be/fr/centrale-des-bilans](http://www.nbb.be/fr/centrale-des-bilans) (menu "Consult").



*Bilan 2022 (en 1.000 EUR)*

	2022	2021
<b>ACTIF</b>		
Actifs immobilisés	196.582	185.522
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		
Créances à plus d'un an	1.383.830	1.239.183
Stocks	60.611	78.390
Créances à un an au plus	65.436	86.234
Placements de trésorerie	20.000	0
Valeurs disponibles	71.452	108.657
Comptes de régularisation	2.346	2.679
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>1.800.256</b>	<b>1.700.665</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Apport	2.500	2.500
Réserves	158.276	148.329
Subsides en capital	146.036	160.848
Provisions et impôts différés	18.695	19.893
<b>DETTES</b>		
Dettes à plus d'un an	1.290.624	1.188.590
Dettes à un an au plus	121.144	119.944
Comptes de régularisation	62.981	60.561
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>1.800.256</b>	<b>1.700.665</b>

*Compte de résultats 2022 (en 1.000 EUR)*

	2022	2021
Ventes et prestations	20.656	20.004
Coût des ventes et des prestations	-28.573	-25.106
Produits financiers	44.612	42.970
Charges financières	-27.250	-24.137
Bénéfice (+) / perte (-) avant impôts	<b>9.445</b>	<b>13.731</b>
Prélèvements sur les impôts différés	1.230	996
Transfert aux impôts différés	-194	-27
Impôts sur le résultat	-534	-911
Bénéfice de l'exercice	<b>9.947</b>	<b>13.789</b>

*Bilan social 2022*

	Total	Hommes	Femmes	2021
Nombre moyen de travailleurs en équivalents temps plein (ETP)	167,5	66	101,5	168,7
	Total	Temps plein	Temps partiel	2021
Nombre de travailleurs au 31/12	171	156	15	173



[www.fonds.brussels](http://www.fonds.brussels)

