

RAPPORT ANNUEL

2023 SYNTHÈSE



Avant-propos

Après une accalmie en fin 2022, la **demande de crédit** a contre toute attente fortement repris en 2023, mettant à nouveau le Fonds à risque de ne pouvoir achever l'année dans le cadre de son pouvoir d'investissement.

Afin de pouvoir continuer à soutenir les ménages bruxellois aux revenus les plus faibles, ayant le moins accès au crédit bancaire, le Fonds a été contraint de limiter temporairement l'accès au crédit hypothécaire aux seuls ménages dont les revenus sont dans les barèmes du logement social. Cette mesure restrictive, prise au début du mois de mai, est toujours en vigueur fin de l'année. Malgré cette limitation, 929 opérations de crédit dont **781 crédits à l'acquisition** ont pu être accordés, ainsi que **1.018 crédits ECORENO** hypothécaires ou à la consommation.

Fin mai, le Fonds a démarré les **travaux** de son ambitieux **Quartier des Trèfles**. Ce projet, le plus important jamais réalisé par le Fonds, proposera 461 nouveaux logements très basse énergie à un prix accessible dans un nouveau quartier durable. Le 18 octobre, la pose de la Première pierre a rassemblé tous les partenaires qui œuvrent à la réalisation de ce projet exceptionnel.

Afin de servir au mieux son **public**, le Fonds a lancé fin octobre son nouvel espace client **MyFonds**. Cet outil devra faciliter les échanges entre les clients et les gestionnaires et permettre l'accès à tous les documents essentiels. Début octobre, le Fonds a également inauguré sa **nouvelle borne d'accueil**, simplifiant ainsi l'ensemble du processus d'accueil et améliorant l'expérience visiteur des clients qui se rendent au siège.

En 2023, le Fonds a entrepris deux projets qui ont renforcé les synergies entre les différentes équipes. Lancé fin juin à l'occasion de la fête du personnel, le **nouvel intranet** baptisé « Dory » offre à tous les collaborateurs un accès centralisé aux documents et actualités du Fonds, favorisant ainsi une communication interne plus fluide.

Le Fonds a également participé au **Bike Project**, initiative portée par Bruxelles Environnement et Pro Velo. Cette année d'implication active en faveur de la mobilité douce témoigne de l'engagement du Fonds en faveur d'une organisation plus durable.

En 2023, le Fonds a apporté sa contribution au **Plan d'urgence Logement**, à raison de **2.071¹ 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.

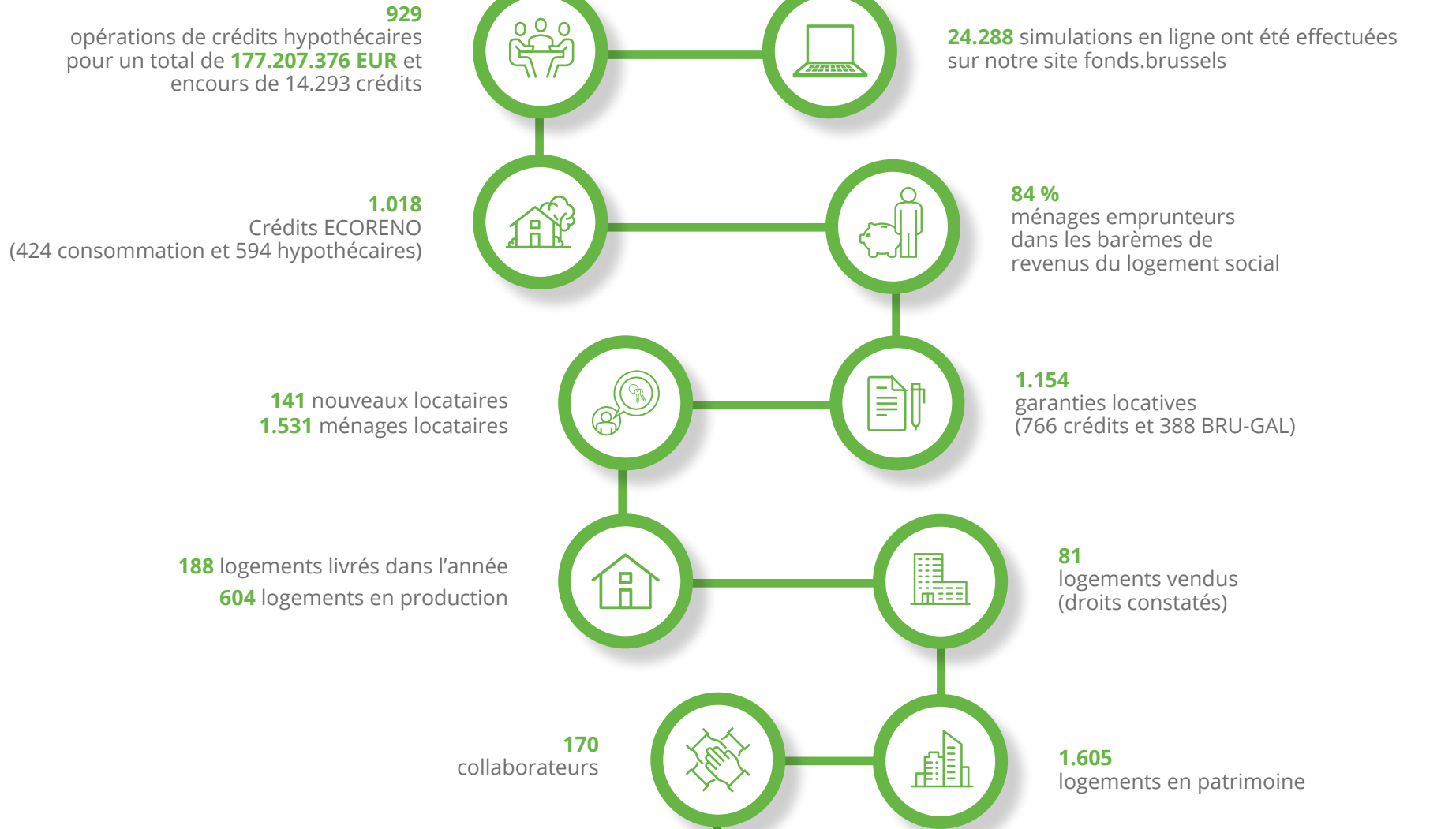
Si l'on prend en compte l'ensemble des activités du Fonds en 2023, on constate qu'il a permis de fixer sur le territoire de Bruxelles-Capitale **2.221** nouveaux ménages en tout soit **5.402 personnes**. Le Fonds a ainsi pu aider **929** ménages, ou 2.601 personnes (48 %) grâce aux opérations de crédits hypothécaires, **138** ménages, ou 445 personnes (8 %) dans le cadre de l'aide locative et **1.154** ménages, ou 2.356 personnes (44 %), par le biais des prêts pour garantie locative ou des affiliations au fonds BRU-GAL.

Les investissements dans les crédits ECORENO hypothécaires et à la consommation ont permis à **1.018** ménages d'améliorer les performances énergétiques de leur logement. **81** ménages ont également acquis un logement neuf, de très bonne performance énergétique, produit par le Fonds.

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.

1. Depuis le début de la législature, en 2019, il s'agit de 9.556 ménages.

CHIFFRES CLÉS 2023



L'ANNÉE 2023 EN QUELQUES DATES



© Georges De Kinder

24 janvier

Inauguration du projet Steyls-Delva à Anderlecht (75 logements acquisitifs et 20 locatifs)



© Serge Brison

26 janvier

Obtention du permis d'urbanisme pour l'îlot 2 du Quartier des Trèfles



27 janvier

Réception de Nouvel an



© Serge Brison

1^{er} février

Obtention du permis d'urbanisme pour les îlots 1 et 3 du Quartier des Trèfles



13 février

Hausse des taux du crédit Ecoreno hypothécaire



15 février

Le Fonds élargit les conditions de son aide à la constitution de la garantie locative



14 au 18 mars

Participation du Fonds au salon Batibouw



20 mars

Lancement du Bike Project



2 mai

Le Fonds limite son crédit hypothécaire aux ménages qui sont dans les barèmes de revenus du logement social



13 juin

Vernissage de l'exposition immersive « Habiter » proposée par le RBDH



23 juin

Fête du personnel et lancement de Dory, le nouvel intranet



7 septembre

Participation à l'Immurun



16 septembre

Participation à la Semaine de la mobilité



9 octobre

Inauguration de la borne d'accueil



© Serge Brison

18 octobre

Première pierre des trois îlots du Quartier des Trèfles



24 octobre

Lancement de l'espace client MyFonds



16 novembre

Midi de l'info sur la monoparentalité et le logement avec l'asbl « La Maison des parents solos »

781 crédits hypothécaires acquisitifs
(avec ou sans crédit travaux)

215.909 EUR montant moyen

957 EUR mensualité moyenne

28 ans et 4 mois
durée moyenne du crédit

3,08 % taux débiteur moyen

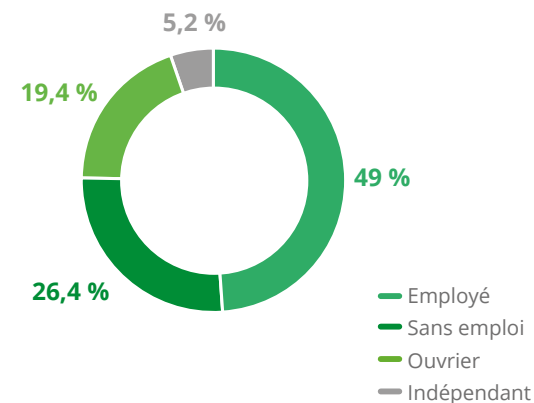
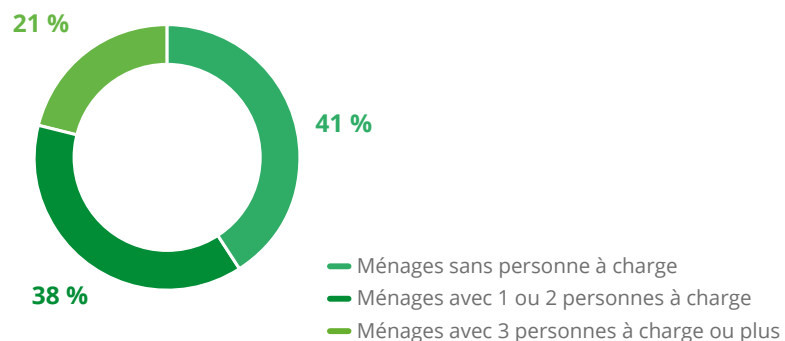
Crédit hypothécaire



- **7.468** ménages, représentant **10.664** personnes, ont bénéficié **d'un entretien et/ou d'une simulation personnalisée**.
- **24.288** ménages ont calculé leur capacité de remboursement avec le simulateur en ligne disponible sur le site fonds.brussels.
- Le **prix d'achat** moyen des **logements existants** est de **217.069 EUR**, le prix d'achat moyen des **logements neufs et existants** (à l'exclusion de ceux vendus par le Fonds et/ou subsidiés) est de **217.454 EUR**.
- **43 %** des contrats de crédit sont signés par une **femme**. Seulement **56 %** des ménages qui ont contracté un crédit ont un ou des enfants. Et les **ménages monoparentaux** représentent **42 %** de ces ménages.
- Un ménage emprunteur sur deux a acheté son logement dans les communes de **Molenbeek-Saint-Jean, Anderlecht, Schaerbeek** et **Laeken**.

Qui sont nos emprunteurs ?

- L'âge moyen des emprunteurs est de **36 ans et 1 mois**.



2023, une année intense pour l'activité des crédits hypothécaires

Le premier trimestre 2023 a été marqué par une **nouvelle croissance de la demande avec un chiffre record de 258 demandes pour un montant de 36,7 millions EUR** en mars 2023. Cette croissance est étroitement liée à l'augmentation des taux et aux conditions plus restrictives du secteur bancaire.

Le 12 mai 2023, face au nouveau risque d'épuisement prématuré de son pouvoir d'investissement, le Fonds a, en accord avec la Secrétaire d'Etat et le Ministre de l'Environnement, **relevé sa fourchette de taux** pour ses crédits acquisitifs, le taux minimum étant passé à 3,25 % et le taux maximum à 5 %. Il a également **limité l'accessibilité à ses crédits hypothécaires** aux seuls ménages relevant des **conditions du logement social**.



594 crédits Ecoreno hypothécaires

424 crédits Ecoreno à la consommation

Crédit Ecoreno



- > Le Fonds a octroyé **594 crédits Ecoreno hypothécaires** pour un **montant total** de **15.089.674 EUR** soit un **montant moyen** de **25.403 EUR** pour une durée moyenne de **23 ans et 3 mois** et un **taux pondéré moyen** de **0,84 %**.
 - **483** de ces crédits sont associés à l'acquisition d'une habitation.
 - **58 %** des travaux financés par ces 483 crédits entrent dans le périmètre visé par les **primes Renolution**, et portent essentiellement sur des travaux d'aménagement intérieur (30 %), des travaux concernant l'installation électrique (17 %), le remplacement de menuiseries extérieures (16 %), des installations de chauffage (11 %) et des travaux de toiture (8 %).
 - **88 %** des ménages qui ont contracté ce crédit en même temps qu'ils ont acheté leur habitation entrent dans les **barèmes de revenus du logement social**.

- > Le Fonds a réalisé **424 crédits Ecoreno à la consommation** pour un **montant total** de **7.044.665 EUR** soit un **montant moyen** de **16.615 EUR** pour une durée moyenne de **8 ans et 9 mois** et un **taux débiteur moyen** de **0,77%**.
 - **54 %** des travaux étaient éligibles aux **primes Renolution**.
 - Les travaux financés ont porté essentiellement sur des travaux de toiture (24 %), le remplacement de menuiseries extérieures (21 %), des travaux concernant les installations électriques (9 %) et des installations de chauffage (9 %).
 - **42 %** des ménages qui ont contracté ce crédit relèvent des **barèmes de revenus du logement social**.
 - **12** crédits à la consommation ont été consentis à des ménages avec des personnes **porteuses de handicap** en vue d'aménager le logement à leurs besoins spécifiques.



1.154 garanties locatives

766 crédits à taux 0 %

388 avances
dans le cadre de BRU-GAL

1.477 EUR montant moyen
du crédit à taux 0 %

1.432 EUR montant moyen
de l'avance BRU-GAL

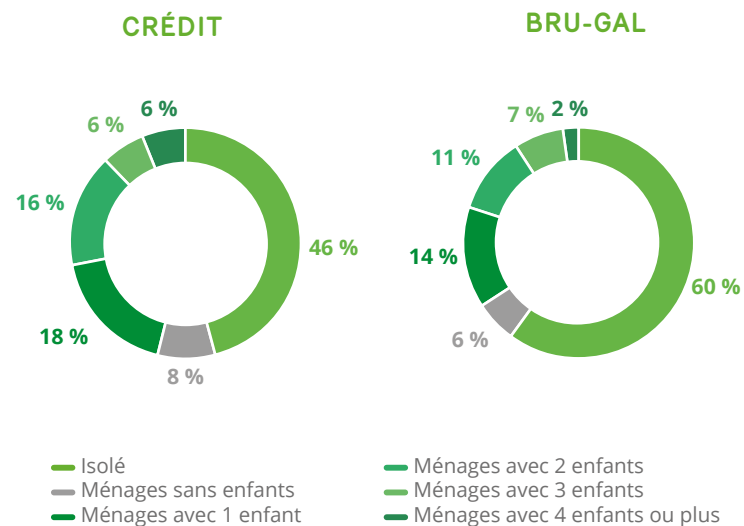
Aide à la garantie locative



- Les **ménages monoparentaux** représentent la majorité des ménages avec enfants : 72 % des ménages emprunteurs et 88 % des ménages adhérents. Une **femme** est à la tête de **89 %** des ménages monoparentaux.
- Le loyer moyen du nouveau logement s'élève à **736 EUR** pour les emprunteurs et à **696 EUR** pour les adhérents BRU-GAL.
- Depuis la modification de la réglementation le 1^{er} février 2023 qui permet de rencontrer les besoins des MENA et des étudiants, le Fonds a pu accorder une aide à **29 ménages** qui avaient obtenu un **bail de transit** variant entre 1 et 6 mois ainsi qu'à **8 étudiants** pour un bail d'une durée inférieure à 12 mois.

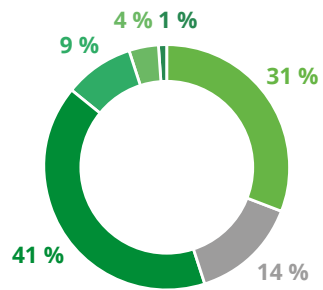
Qui sont nos emprunteurs et affiliés ?

COMPOSITION DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE (%)

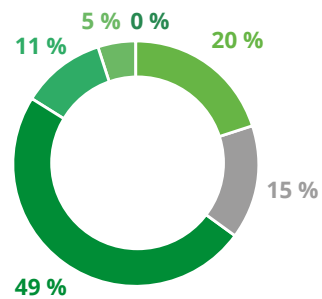


STATUT SOCIO-PROFESSIONNEL
DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE (%)

CRÉDIT



BRU-GAL



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

La garantie locative en vidéo

Afin d'accompagner son public, le Fonds a produit une vidéo qui reprend toutes les étapes, souvent complexes, pour accéder à une demande d'aide pour une garantie locative. Cette vidéo s'intègre dans la démarche du Fonds qui développe activement depuis plus de deux ans des outils et du contenu afin de mieux guider son public pour ses activités.

4.852 candidats locataires

97 % taux d'occupation

159 logements attribués,
dont 141 à de nouveaux ménages

753 EUR montant mensuel moyen

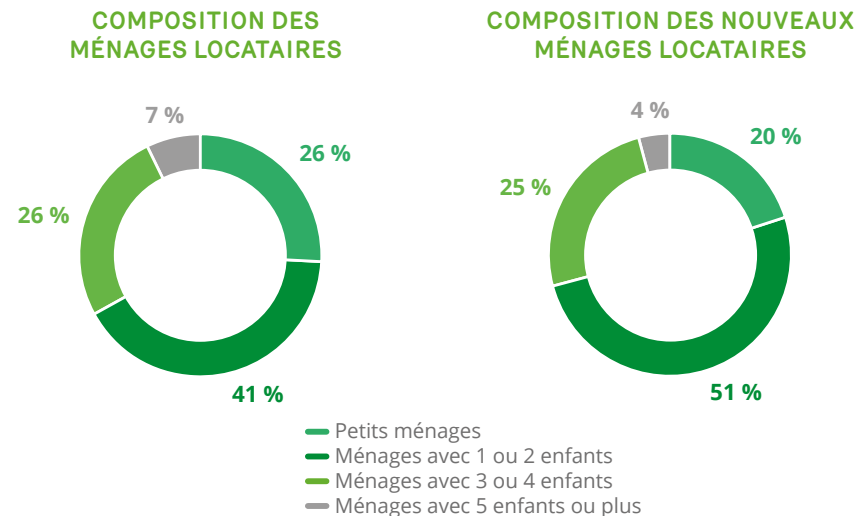
1.983 nouvelles demandes de location

Aide locative

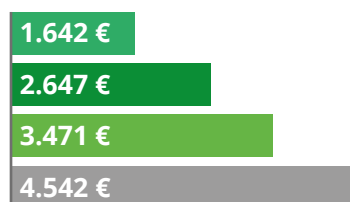


- Parmi les nouvelles candidatures, on constate une **augmentation constante de demandes pour un logement 1 chambre** et une **légère diminution des demandes de logement 2 chambres**. 29 % concernent des logements avec 3 ou 4 chambres, tandis que moins de 2 % des ménages ont besoin d'un logement plus grand.
- Plus de 45 % des logements ont été attribués à des **femmes isolées** avec ou sans charge de famille.

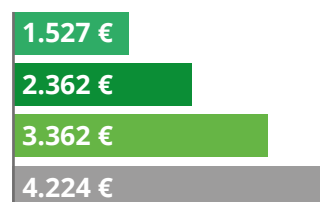
Qui sont nos locataires ?



REVENUS NETS MOYENS AVEC ALLOCATIONS FAMILIALES DES MÉNAGES LOCATAIRES



REVENUS NETS MOYENS AVEC ALLOCATIONS FAMILIALES DES NOUVEAUX MÉNAGES LOCATAIRES



- Petits ménages
- Ménages avec 1 ou 2 enfants
- Ménages avec 3 ou 4 enfants
- Ménages avec 5 enfants ou plus

Un premier projet de colocation

Le Fonds a lancé en 2023 un projet pilote de colocation avec de jeunes étudiants issus de familles candidates à la mutation. Face à la diminution des demandes pour les grands logements, le Fonds a choisi d'innover afin de répondre à ces demandes de mutation qui ne peuvent être satisfaites en raison d'un manque de logements. Le Fonds accueille ces jeunes dans une maison unifamiliale de son patrimoine et les accompagne dans les premières étapes de la vie en communauté, comme la gestion des tâches quotidiennes et la mise en place de règles de vie en commun.

188 logements livrés dans l'année
(75 destinés à la location
et 113 destinés à l'acquisition)

604 logements en production
(574 logements + 2 centres
d'hébergement – 30 logements)

206.548.694 EUR
investissement total HTVA

61.192 m²
surface brute habitable

Trèfles, un quartier durable en devenir

2023 a marqué le début du chantier du projet Trèfles. Ce projet, le plus important jamais réalisé par le Fonds, proposera 461 nouveaux logements très basse énergie à un prix accessible dans un nouveau quartier durable. Le 18 octobre, la pose de la Première pierre a rassemblé tous les partenaires qui œuvrent pour la réalisation de ce projet exceptionnel.



Logements en production



ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PRODUCTION DES 604 LOGEMENTS PAR TYPE DE PROGRAMME

520 logements pour l'Alliance habitat

- 461 logements à Anderlecht (projet Trèfles avec 3 lots et plusieurs équipements dont une crèche) – en chantier.
- 36 logements à Molenbeek-Saint-Jean – en chantier.
- 23 logements à Schaerbeek – en phase d'instruction de permis de lotir.

13 logements pour les Constructions/Rénovations-Ventes (CRV)

- 13 logements à Uccle – en arrêt de chantier en raison d'une procédure judiciaire.

33 logements pour le Plan logement

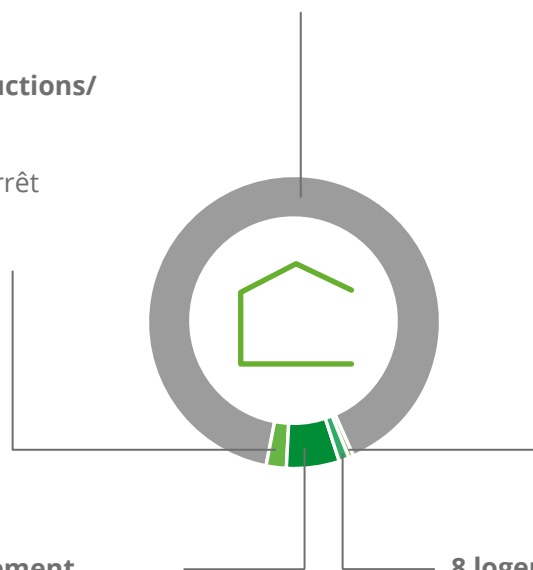
- 33 logements à Woluwe-Saint-Lambert – permis d'urbanisme en cours d'instruction.

2 centres d'hébergement

- Le projet de l'asbl « La Braise »
16 logements à Anderlecht – en attente d'attribution.
- Le projet de l'asbl « La Clairière »
14 logements à Woluwe-Saint-Lambert – permis d'urbanisme en cours d'instruction.

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

- 8 logements à Berchem-Sainte-Agathe – en phase de recours au Conseil d'État.



Vente de logements



- Le Fonds a **commercialisé deux nouveaux projets** « Malherbe » (38 logements) à Anderlecht et « Steyls II » (75 logements) à Laeken. La commercialisation des projets « Sucrerie », « Dormont », « Groeninckx », « Steyls », « Erasme » et « Les Saules » s'est poursuivie.
- Le Fonds a **vendu pratiquement l'intégralité de son stock de logements** : il **reste 54 logements à vendre** sur un total de 781 déjà construits, ce qui s'explique par la raréfaction et l'augmentation des prix des logements neufs sur le marché privé.
- La **mensualité moyenne** est de **1.033 EUR** en 2023.
- **23** logements ont été vendus avec l'application d'une **partie du prix « différée »** qui représente en moyenne 29 % du prix d'achat HTVA. **96 %** de ces ménages ont des revenus relevant des **barèmes du logement social**. Sans ce dispositif, ils auraient été dans l'incapacité d'acquérir un logement neuf adapté à la composition de leur ménage.
- Parmi les ménages qui ont **contracté un crédit au Fonds**, **79 %** des ménages avaient des revenus relevant des barèmes du logement social.
- Les ménages monoparentaux représentent **48 %** des ménages acquéreurs, et **90 %** de ces ménages sont gérés par une **femme**.
- La **cellule copropriété** a pris en gestion l'immeuble « Malherbe » à Anderlecht et a transmis à des syndicats professionnels la gestion des immeubles « Iris » et « Perce-Neige » du site Erasme ainsi que celle du projet « Steyls Hippodrome – bloc A », dont une partie des logements reste la propriété du Fonds et est affectée au secteur locatif.

81 logements vendus

66 actes authentiques

58 logements financés
par un crédit du Fonds

220.906 EUR
montant moyen du crédit

1.033 EUR mensualité moyenne

www.fonds.brussels

