

RAPPORT ANNUEL — 2023



*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

CHIFFRES CLÉS 2023

929
opérations de crédits hypothécaires
pour un total de **177.207.376 EUR** et
encours de 14.293 crédits



7.468
ménages ont bénéficié d'un entretien personnalisé



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

1.018
Crédits Ecoreno
(424 consommation et 594 hypothécaires)



84 %
ménages emprunteurs
dans les barèmes de
revenus du logement social

141 nouveaux locataires
1.531 ménages locataires



1.154
garanties locatives
(766 crédits et 388 BRU-GAL)

188 logements livrés dans l'année
604 logements en production



81
logements vendus
(droits constatés)

170
collaborateurs



1.605
logements en patrimoine

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mme Lieve LALEMANT-SCHEERLINCK,

Présidente

Mme Brigitte MEIRE-HOMBERGEN,

Vice-présidente

Mme Saïda BAKKALI

M. Francis GÄBELE

M. Taoufik HAMZAOUI

Mme Celine HENDRICKX

M. Peter JACOB

M. Michel LEMAIRE

M. Grégory RASE

M. Nils-Adil RYAN

Mme Martine van COEVORDEN

Mme Alexandra WOELFLE

COMMISSAIRES DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

M. Johan BASILIADES

M. Frédérick-Thomas PIRARD

COMMISSAIRES

CALLENS – PIRENNE – THEUNISSEN & CO

La Cour des Comptes

représenté par Monsieur Phillip CALLENS

représentée par Monsieur Morad EL MAKRINI

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

Mme Cécile VAN DE MOOSDYK

Directrice des finances

INTRODUCTION.....08

1. INVENTAIRE DES ACTIVITÉS..... 10

1.1. SECTEUR CRÉDITS IMMOBILIERS 10

1.1.1. Opérations de l'année 13

1.1.2. Crédits en cours 39

1.1.3. Gestion des paiements..... 43

1.2. AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE 46

1.2.1. Opérations de l'année 47

1.2.2. Gestion des crédits et des affiliations au fonds BRU-GAL..... 59

1.2.3. Gestion des paiements..... 59

1.3. SECTEUR LOCATIF..... 64

1.3.1. Opérations de l'année 64

1.3.2. Contrats en cours..... 74

1.3.3. Gestion des paiements..... 79

1.3.4. Patrimoine..... 81

1.4. SECTEUR VENTE DE LOGEMENTS 95

1.4.1. Mise en vente 95

1.4.2. Alliance habitat..... 102

1.5. PRODUCTION DE LOGEMENTS – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES 104

1.5.1. État d'avancement de la production de logements 105

1.5.2. Opérations immobilières 113

1.6. COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES 127

2. ADMINISTRATION – GOUVERNANCE - LÉGISLATION	132
2.1. ADMINISTRATION.....	132
2.2. GOUVERNANCE - ORGANISATION.....	134
2.3. LÉGISLATION	141
3. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DEPUIS LE 01 JANVIER 24 - ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES.....	146
3.1. POUVOIR D'INVESTISSEMENT 2024	146
3.2. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DEPUIS LE 01 JANVIER 2024.....	147
4. REMERCIEMENTS	150
5. FINANCEMENT DU FONDS - COMPTES ANNUELS.....	152
5.1. FINANCEMENT DU PROGRAMME 2023	152
5.1.1. Dépenses et recettes de 2023	152
5.1.2. Dotations de la Région Bruxelles-Capitale.....	153
5.1.3. Pouvoir d'investissement du Fonds interne B2.....	154
5.1.4. Financement du fonds interne B3	158
5.2. COMPTES ANNUELS	158

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'Immorun



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 »

	2023	2021	2020
PRÊTS IMMOBILIERS			
Opérations hypothécaires signées dans l'année	929	1.181	998
Crédits ECORENO hypothécaires	594	409	
Crédits ECORENO à la consommation	424	90	
Nombre de crédits en cours	14.293	13.091	11.835
Encours de crédits (millions EUR)	1.514	1.419	1.279
AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE			
Crédits garantie locative	766	652	523
Affiliations au fonds BRU-GAL	388	424	424
AIDE LOCATIVE			
Logements attribués	159	105	93
Ménages locataires	1.531	1.455	1.430
Patrimoine en nombre de logements	1.605	1.530	1.498
Taux d'occupation du patrimoine	97 %	96 %	97 %
PRODUCTION DE LOGEMENTS			
Logements en production sur sites acquis	604	798	829
Logements locatifs mis en service	75	32	27
Logements acquisitifs mis en service	113	/	286
Logements vendus	81	144	173

	2023	2021	2020
FINANCEMENT			
Pouvoir d'investissement (millions EUR)	184	238	198
Dotations de la Région (millions EUR)	11	5	6
Emprunts levés (millions EUR)	230	210	186
COMPTES			
Total du bilan (millions EUR)	1.962	1.800	1.701
Capitaux propres (millions EUR)	316	307	312
Dettes à plus d'un an (millions EUR)	1.451	1.291	1.189
Résultat (millions EUR)	10	10	14
ORGANISATION			
Nombre de travailleurs au 31/12	170	171	173
Nombre moyen équivalents temps plein	166,8	167,5	169,3





INTRODUCTION

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.



CHAPITRE 01

INVENTAIRE DES ACTIVITÉS

1.1. SECTEUR CRÉDITS IMMOBILIERS

EN RÉSUMÉ

Demandes de crédit

- 1.921 dossiers de demandes de crédit (+1,4 %) ont été ouverts en 2023 pour un montant total de 265,9 MEUR (-20,8 %) contre 1.895 en 2022 (dont 131 avis négatifs avant expertise) pour un montant total de 335,8 MEUR.
- 1.378 demandes de crédits (+4 %) ont été approuvées en 2023 pour un montant total de 183 MEUR (-24 %) contre 1.320 en 2022 pour un montant total de 241,8 MEUR.

Opérations crédits hypothécaires

- **929** opérations² de crédits hypothécaires ont été signées, contre 1.181 en 2022, soit une diminution de 21 %. Le crédit moyen est de **190.751 EUR** contre 200.139 EUR³ en 2022. Cette diminution s'explique par l'augmentation des crédits hypothécaires ECORENO non concomitants à une opération d'acquisition. Le taux débiteur moyen

des crédits est de 2,80 % en 2023 contre 1,74 % en 2022. Cette augmentation s'explique par les changements tarifaires introduits en 2022 et 2023 dans un contexte d'augmentation des taux et de forte croissance de la demande.

La mensualité moyenne est de **847 EUR**, soit 26 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises). Elle était de 776 EUR en 2022.

- **7.468** ménages, représentant 10.664 personnes, ont bénéficié d'un entretien et/ou d'une simulation personnalisée contre 10.510 en 2022 (-29 %).
- Le Fonds a traité 40 demandes de sursis pour des motifs liés à des difficultés financières temporaires des emprunteurs. Ces sursis en capital ont été octroyés pour une durée maximale de 6 mois.

2. Opérations de crédits hypothécaires 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 (en ce et y compris les crédits ECORENO hypothécaires seuls).

3. Abstraction faite de l'ancien Prêt Vert (remplacé par le crédit ECORENO) et dans les cas où ce Prêt Vert était conclu concomitamment à une opération générale.

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

→ **781** opérations d'acquisition ont été signées, contre 1.033 en 2022. Le crédit moyen de ces opérations s'élève à 215.909 EUR, contre 222.760 EUR en 2022, soit une diminution de 3 %.

Le taux débiteur moyen des crédits est de 3,08 % (contre 1,88 % en 2022).

La mensualité moyenne est de **957 EUR**, soit 29,7 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises). Elle était de 832 EUR en 2022.

La durée moyenne de remboursement des crédits destinés à l'acquisition est de 28 ans et 4 mois contre 28 ans et 6 mois en 2022.

Crédits ECORENO hypothécaires

→ **594** crédits ECORENO hypothécaires⁴ ont été conclus pour un montant de 15.089.674 EUR, soit un montant moyen de **25.403 EUR** pour une durée moyenne de 23 ans et 3 mois.

→ Le taux moyen pondéré des crédits ECORENO hypothécaires est de **0,84 %**⁵.

→ Parmi ces 594 crédits ECORENO hypothécaires, **483** (contre 95 en 2022) sont associés à l'acquisition d'une habitation pour un montant total de 10.396.450 EUR (contre 2.085.606 EUR en 2022), soit un montant moyen de 21.525 EUR. La durée moyenne de ces crédits est de 24 ans et 3 mois (contre 23 ans et 10 mois en 2022).

→ Parmi ces 594 crédits ECORENO hypothécaires, **111** ont été conclus en dehors d'une opération d'acquisition. Le montant moyen de ces crédits est de 42.281 EUR et le taux moyen pondéré est de 0,76 %.

Crédits ECORENO à la consommation

→ **424** crédits ECORENO à la consommation ont été signés en 2023 contre 90 en 2022 pour un montant total de **7.044.665 EUR** (contre 1.637.904 EUR). Le taux d'intérêt moyen pondéré de ces crédits est de **0,77 %** en 2023 contre 0,26 % en 2022.

→ Le montant moyen du crédit s'élève à **16.615 EUR** contre 18.199 EUR en 2022.

→ Le 13 février 2023, les taux des crédits ECORENO à la consommation sont passés de 0 % et 1 % à respectivement 1,50 % et 2,50 %.

4. En ce compris 23 crédits ECORENO transitoires au taux de 0 % pour un montant total de 683.300 EUR.

5. Le 13 février 2023, suite à l'augmentation des taux, le taux des crédits ECORENO hypothécaires et à la consommation a été porté à 1,50 % et 2,50 % (contre 0 % et 1 % initialement).

Le premier trimestre 2023 a été particulièrement marqué par une nouvelle croissance de la demande, laquelle avait pourtant diminué au dernier trimestre 2022, avec un chiffre record de 258 demandes pour un montant de 36,7 MEUR en mars 2023. Cette croissance est étroitement liée à l'augmentation des taux et aux conditions plus restrictives du secteur bancaire relatives à la quotité empruntée.

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, d'une part, relevé sa fourchette de taux pour ses crédits acquisitifs, le taux minimum étant passé à 3,25 % et le taux maximum à 5 %, et d'autre part, limité l'accessibilité à ses crédits hypothécaires aux seuls ménages relevant des conditions de revenus du logement social.

En outre, l'accès des multipropriétaires aux crédits ECORENO est toujours suspendu et les travaux finançables demeurent limités à ceux ayant trait à la sécurité, la salubrité et l'habitabilité ainsi qu'à l'amélioration de la performance énergétique.

L'impact de ces mesures a été ressenti dès le mois de juin 2023 : alors que la moyenne mensuelle des demandes de crédits s'élevait à 26,7 MEUR pour 194 dossiers de janvier à mai 2023, celle-ci a chuté pour atteindre les 18,9 MEUR (-29,2 %) pour 136 dossiers (-29,9 %) de juin à décembre 2023.

Réglementation

→ **Crédits ECORENO aux associations de copropriétaires**

L'arrêté du 07 juillet 2022 relatif aux opérations de crédits du Fonds prévoit que les modalités d'octroi des crédits d'investissement aux associations des copropriétaires doivent être définies dans un arrêté ministériel. Le Fonds a transmis le 19 avril 2023 à la Secrétaire d'Etat et au Ministre de l'Environnement une proposition de balises, proposition ayant fait l'objet d'une mise à jour le 23 novembre 2023. Les conditions proposées vont être testées à l'occasion de projets pilotes en 2024 avant d'être adoptées ensuite dans un arrêté ministériel.

Fin 2023, une demande de financement de travaux dans le cadre d'un premier projet pilote a été introduite. Ce crédit pourra être réalisé en 2024 en collaboration avec le facilitateur copropriété de Bruxelles Environnement.

→ **Prêt avance mutation - Analyse de faisabilité**

Dans le cadre de la stratégie climatique initiée par la Région, le Fonds a été sollicité afin d'analyser la faisabilité des différentes formules de financement innovantes adaptées à la rénovation énergétique comme des prêts remboursables lors de la mutation pour les propriétaires occupants qui n'ont pas accès à un prêt classique. Ce projet est inscrit dans le contrat de gestion 2022-2026 (point 3.9).

Dans le cadre de l'analyse de faisabilité pour développer un tel produit par le Fédéral, le Fonds et Bruxelles Environnement ont participé en mai et juin 2023 à la seconde table ronde nationale sur le financement de l'efficacité énergétique en Belgique, et en particulier sur des prêts hypothécaires inversés pour la rénovation énergétique des logements.

Cet événement était organisé par la Commission européenne, en partenariat avec le cabinet du Vice-Premier Ministre et du Ministre de l'Economie et du Travail, et le cabinet du Secrétaire d'Etat pour la Relance et les Investissements Stratégiques, dans le cadre du contrat « Forums d'investissement dans l'énergie durable ». Le rapport final de ces 4 ateliers de travail n'était pas encore disponible fin 2023.

Dans un courrier du 2 octobre 2023, Madame Ben Hamou, Secrétaire d'Etat au Logement et Monsieur Maron, Ministre de l'Environnement, ont chargé le Fonds de réaliser, en concertation avec Bruxelles Environnement, une analyse de faisabilité au niveau juridique, économique et opérationnel d'un prêt remboursable à la mutation du bien.

Une note de faisabilité a été réalisée et leur a été transmise le 13 novembre 2023.

Il en résulte que la mise en œuvre d'un prêt « avance mutation » par le Fonds nécessite :

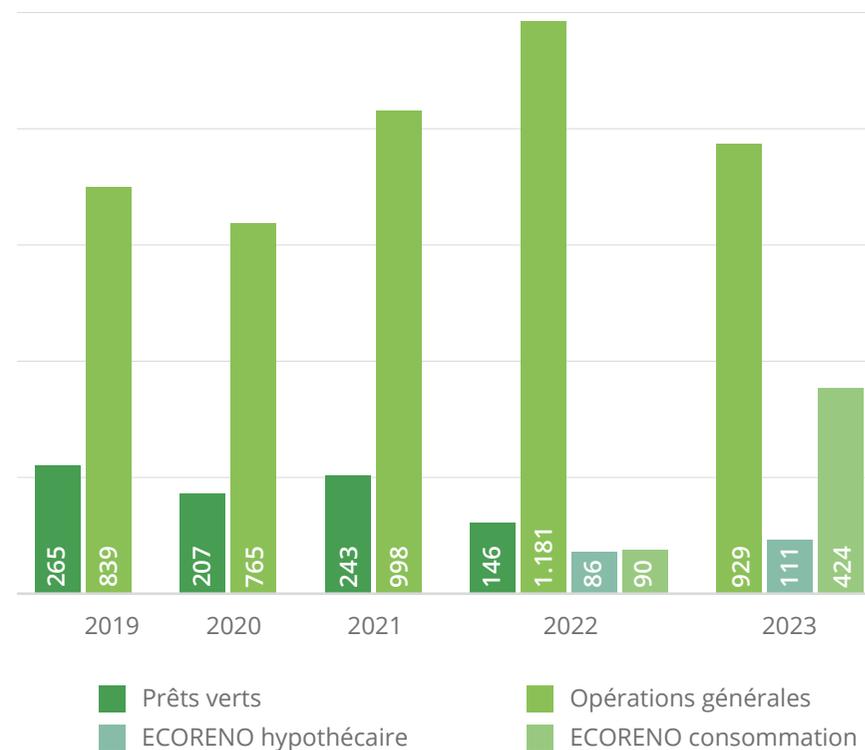
- une adaptation du code de droit économique et de la réglementation des crédits du Fonds ;
- un accès à un financement sous la forme d'un prêt direct de la Région (ou du Fédéral, ou de l'UE) et non à un financement sur les marchés financiers, remboursable au fur et à mesure des sommes récupérées ;
- l'octroi d'une dotation d'investissement au Fonds, suivant les conditions du prêt direct, destinée le cas échéant à compenser le différentiel d'intérêts entre le taux que le Fonds paierait pour son financement et celui que paierait l'emprunteur ;
- la mise en place d'une garantie financière d'Etat (ou de la Région) à première demande, pour compenser les pertes éventuelles du Fonds (capital et intérêts) et suivant un processus administratif très simple ;
- d'appliquer un taux fixe non capitalisé pour les emprunteurs (ce qui obligera à tenir compte des ressources du ménage pour le paiement des intérêts).

Première pierre Trèfles © Serge Brison



1.1.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Evolution du nombre de crédits, de « Prêts Verts » et de crédits ECORENO seuls⁶



6. Pour une meilleure lisibilité de ce tableau, les opérations de crédit ECORENO hypothécaire non-associées à une acquisition ont été isolées des opérations générales.

1.1.1.1. Entretien 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.

Depuis le développement du site internet et de l'outil de simulation en ligne, on constate une diminution de la demande de rendez-vous d'information (-40 %) avec comme corollaire une augmentation de plus de 90 % des simulations en ligne. Pour rappel, l'outil de simulation permet aux ménages d'obtenir tant une indication quant à leur capacité de remboursement qu'un premier avis non-contraignant (et sans engagement) quant aux détails d'un projet spécifique, qu'il s'agisse de l'achat d'une habitation et/ou d'un projet de réalisation de travaux.

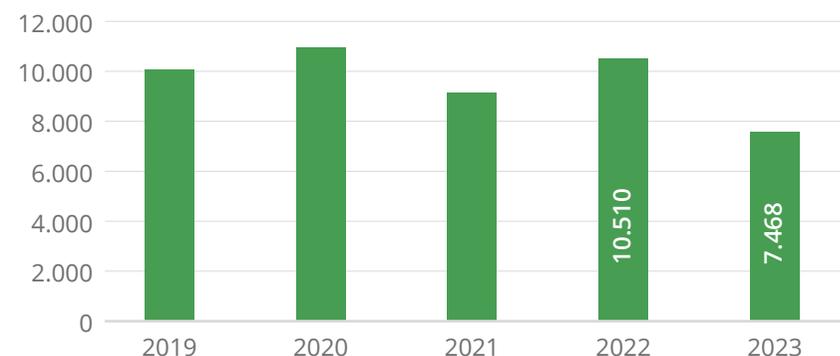
En 2023, **7.468 ménages**, représentant **10.664** personnes, ont bénéficié d'une simulation personnalisée dont **6.753** à l'occasion d'un entretien.

Les 7.468 simulations personnalisées sont réparties par objet comme suit :

- 6.027 - Achat de bâti existant
- 907 - Réalisation de travaux
- 305 - Achat sur plan ou nouvelle construction
- 109 - Sortie d'indivision
- 99 - Reprise d'encours
- 21 - Rachat de crédit

En 2023, le délai moyen pour obtenir un rendez-vous d'information était de 16 jours ouvrables (22 jours calendrier).

Evolution du nombre d'entretiens et/ou simulations personnalisés



Simulateur en ligne

En 2023, **24.288** calculs individuels de capacité de remboursement ont été effectués, dont **76 %** pour des personnes se déclarant isolées (au revenu mensuel moyen de **2.283 EUR**) ou des ménages se présentant avec un seul revenu (revenu mensuel moyen de **3.181 EUR**).

L'âge moyen déclaré par les utilisateurs du module de simulation est de 37 ans (contre 35 ans en 2022).

Simulation de capacité de remboursement par type de ménage	Total	%
Personnes isolées	15.579	64
Ménages avec 1 revenu	2.787	12
Ménages avec 2 revenus	5.922	24
Ménages ayant calculé leur capacité de remboursement sur le site fonds.brussels	24.288	100

13.966 (+90 %) projets spécifiques contre 7.348 en 2022 ont été soumis à l'appréciation du simulateur.

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

Avis sur un projet spécifique par type de ménage	Total	%
Personnes isolées	8.870	63
Ménages avec 1 revenu	1.624	12
Ménages avec 2 revenus	3.472	25
Ménages ayant soumis un projet spécifique sur le site fonds.brussels	13.966	100

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



Types de ménage ayant soumis un projet spécifique en 2023 au simulateur en ligne		Crédit Achat moyen (EUR)	Crédit Travaux rénovation moyen (EUR)	Crédit Travaux moyen visant l'amélioration de la PEB (EUR)	Apport propre moyen (EUR)
Personnes isolées	2023	313.049	42.692	41.929	32.769
	2022	159.057	22.447	15.296	27.668
Ménages avec 1 revenu	2023	238.786	30.151	21.852	30.205
	2022	183.976	29.245	20.211	26.470
Ménages avec 2 revenus	2023	328.035	33.445	28.925	34.638
	2022	207.474	37.332	26.371	29.031
Tous ménages confondus	2023	309.427	38.621	35.654	33.034
	2022	172.803	27.767	19.558	27.882

Par rapport à 2022, on constate une augmentation de plus de 79 % des montants moyens nécessaires pour l'acquisition d'un bien, 39 % pour les travaux de rénovation et 82 % pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique. Les montants moyens d'apports propres proposés augmentent quant à eux de 18 %.

1.1.1.2. Demandes de crédit

1.921 demandes de crédit ont été ouvertes en 2023 contre 1.764 en 2022 (+ 8,9 %).

En y ajoutant les 246 demandes en cours de traitement au 1^{er} janvier 2023, cela porte à **2.167** le nombre de demandes effectives suivies en cours d'exercice.

De ces 2.167 dossiers :

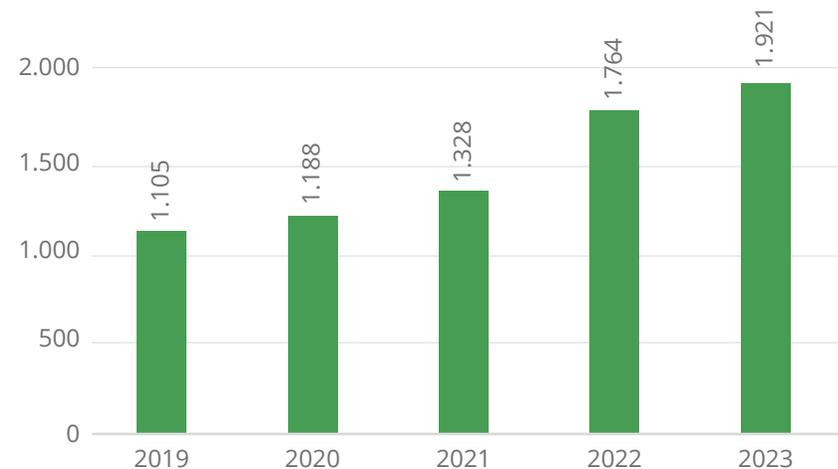
- 634 (29 %) n'ont pas abouti (25 % en 2022) :
 - » 261 ont été annulés à l'initiative des demandeurs ou sont restés sans suite ;
 - » 373 ont été refusés par les instances de décision du Fonds ;
- 1.378 (64 %) ont été examinés pour ratification par le Conseil d'administration (58 % en 2022) ;
- 155 (7 %) étaient toujours en cours de traitement au 31 décembre 2023 (17 % en 2022).

Les **1.378** demandes de crédits effectives, ont toutes été ratifiées par le Conseil d'administration.

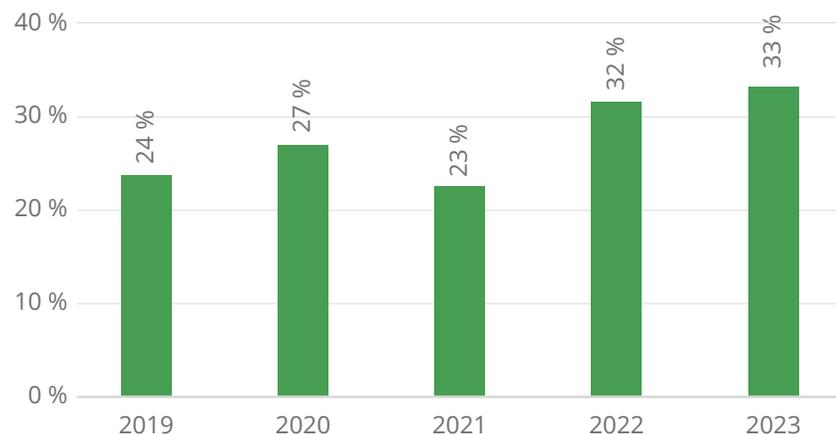
Pour les dossiers effectivement traités, en excluant les dossiers encore en cours de traitement fin 2023, le taux d'acceptation exprimé en nombre de dossiers est de 68 %. Il faut noter que ce taux varie en fonction du type de demande de crédit : 74 % pour les crédits ECORENO à la consommation contre 66 % pour les crédits hypothécaires destinés à l'acquisition d'une habitation.

En 2023, le délai moyen de traitement des demandes octroyées s'établit à 30 jours ouvrables (38 jours calendrier). Néanmoins, ce délai varie selon le type de demande de crédit et le temps mis par le ménage pour constituer son dossier et fournir l'ensemble des documents nécessaires. Ce délai est ainsi de 29 jours ouvrables (40 jours calendrier) pour les opérations d'acquisition et de moins de 20 jours ouvrables (31 jours calendrier) pour les crédits à la consommation.

Evolution du nombre de dossiers ouverts par an



Evolution du pourcentage d'annulations



Parmi les **261** dossiers annulés (ayant fait l'objet d'une demande formelle de crédit) :

- 117 (45 %) ont été annulés du fait que les candidats ont renoncé à poursuivre leur demande ;
- 62 (24 %) ont été annulés car les candidats se sont adressés au secteur bancaire ;

- 15 (5 %) ont été annulés parce que le bien a été vendu à un tiers ou retiré de la vente ;
- 67 (26 %) ont été annulés pour divers motifs, tel le désintérêt des candidats.

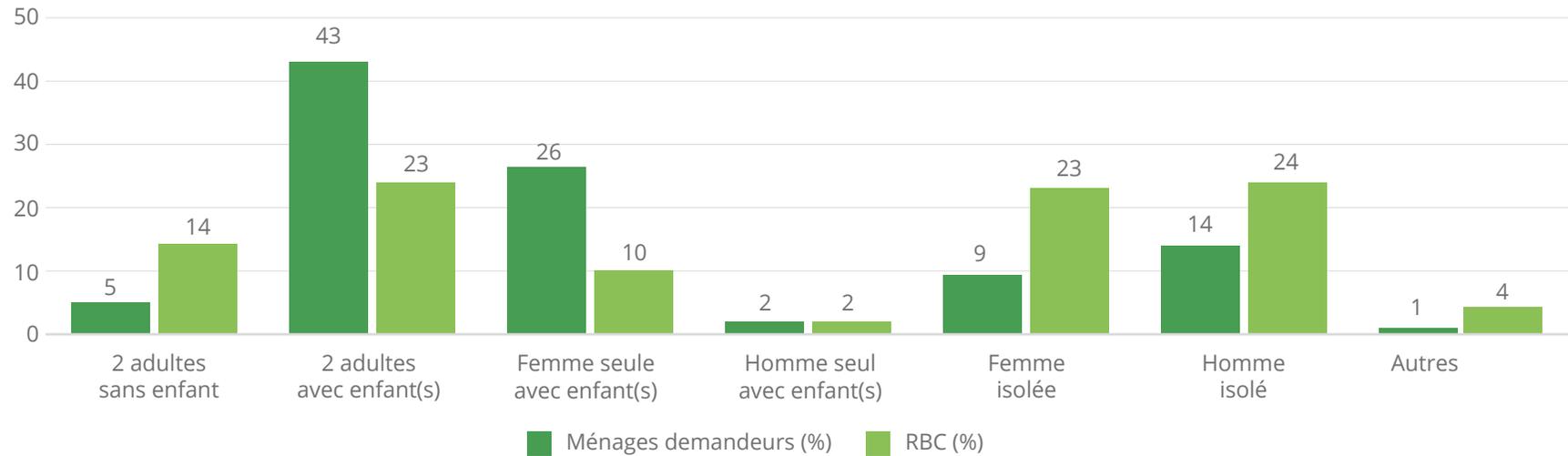
Les principaux motifs ayant conduit au refus de **373** dossiers en 2023 sont répartis comme suit :

- 256 (69 %) font état d'une charge de remboursement trop lourde eu égard aux ressources limitées et/ou instables ;
- 43 (11 %) du fait d'un risque hypothécaire trop important, les présomptions favorables étant insuffisantes pour accepter d'encourir un tel risque ;
- 32 (9 %) 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 ;
- 19 (5 %) car les travaux envisagés étaient trop importants pour maintenir un risque hypothécaire raisonnable ;
- 23 (6 %) recourent plusieurs de ces motifs.



373 demandes de crédit ont été refusées en 2023 (contre 297 en 2022).

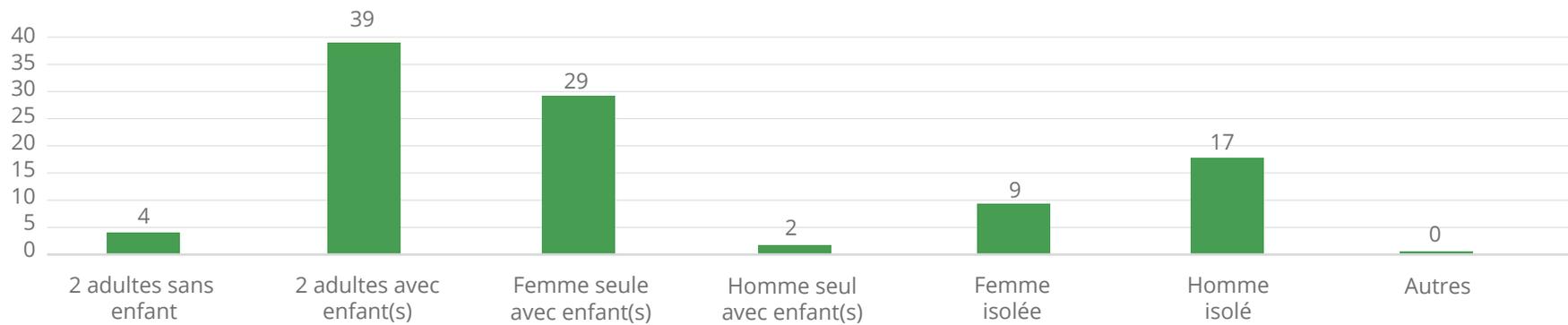
Statistiques genrées sur les ménages dont la demande a été refusée



Sur ces 373 ménages, 71 % avaient une charge d'enfant(s). Parmi ceux-ci, 61 % étaient gérés par 2 adultes, 36 % par une femme et 3 % par un homme.

51 % des refus concernaient un ménage composé d'une personne isolée avec ou sans enfants dont 68 % de femmes.

% de refus à cause d'une charge de remboursement trop lourde



La charge de remboursement trop lourde eu égard aux ressources limitées et/ou instables était le motif principal de refus pour 69 % des ménages. Il concernait 43 % de ménages composés de 2 adultes contre 57 % de ménages composés d'un seul adulte. Une femme est à la tête de 66 % (70 % en 2022) de ces ménages avec ou sans enfants.

Ces constats couplés avec les statistiques genrées sur les crédits réalisés, dont il ressort que moins de femmes ont obtenu un crédit en 2023, 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 était déjà constatée en 2022 mais est renforcée suite à l'augmentation des taux.

1.1.1.3. Crédits réalisés

929 actes de crédit relatifs à des opérations générales⁷ de crédits hypothécaires ont été réalisés en 2023, contre 1.181 en 2022, soit une diminution de **21 %** par rapport à 2022. Ces 929 opérations générales de crédits hypothécaires ont donné lieu à l'octroi de 1.412 crédits (hors crédit ECORENO consommation).

594 crédits ECORENO hypothécaires ont été conclus en 2023 (contre 409 en 2022) dont 111 non liés à une acquisition.

424 crédits ECORENO à la consommation ont été conclus en 2023 (contre 90 en 2022).

Opérations générales hypothécaires		ECORENO Hypothécaires non-associés à une acquisition		ECORENO à la consommation	
Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)
929	190.751	111	42.281	424	16.615

Opérations générales de crédits hypothécaires

Caractéristiques socio-économiques des nouveaux ménages emprunteurs

Le nombre total de personnes concernées par les 929 opérations générales est de 2.601, contre 3.391 en 2022. L'effectif moyen de personnes par ménage (2,8 personnes) est en légère diminution par rapport à 2022 (2,9 personnes). En moyenne, chaque ménage comprend 1,38 personne non-emprunteuse.

Le nombre de ménages sans personne à charge est de 377, soit 41 % (37 % en 2022).

355 ménages (38 % contre 41 % en 2022) sont composés de 1 ou de 2 personnes à charge.

197 ménages (21 %, contre 22 % en 2022) comptent 3 personnes à charge ou plus.

La proportion des ménages avec 5 personnes à charge ou plus ne représente que 3 % (comme en 2022).

7. 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 (en ce compris les crédits ECORENO seuls).

L'âge moyen des emprunteurs est de **36 ans et 1 mois**, identique à 2022.

592 jeunes ménages (de moins de 40 ans) figurent parmi les 929 nouveaux ménages emprunteurs, soit 64 %, contre 63 % en 2022.

Caractéristiques socio-professionnelles des ménages emprunteurs

Statut	2022		2023	
	Nombre d'emprunteurs	%	Nombre d'emprunteurs	%
Employé	735	43	643	49
Sans emploi	518	30,4	347	26,4
Ouvrier	365	21,4	254	19,4
Indépendant	88	5,2	68	5,2
Total	1.706	100	1.312	100

Les personnes disposant de revenus professionnels sont au nombre de 965 (74 %), contre 1.188 (70 %) en 2022.

Les ressources mensuelles nettes moyennes des ménages (allocations familiales éventuelles comprises) s'élèvent à **3.295 EUR**, soit une augmentation de 14 % par rapport à 2022 (2.846 EUR). Par rapport à 2017, ce niveau de ressources a augmenté de 46 %.

22 ménages (2 %) disposent de ressources nettes mensuelles moyennes (hors allocations familiales) inférieures à 1.500 EUR. Ils étaient 133 (11 %) en 2022.

265 ménages (29 %) ont un revenu imposable inférieur à 15.000 EUR (362 ménages ou 31 % en 2022).

428 ménages (46 %) ont un revenu imposable de 15.000 EUR à 30.000 EUR (524 ménages ou 44 % en 2022).

236 ménages (25 %) ont un revenu imposable supérieur à 30.000 EUR (295 ménages ou 25 % en 2022).

779 (84 %) ménages réunissent les conditions d'accès au secteur du logement social⁸ en matière de revenus imposables. Ils étaient 921 (78 %) en 2022.

Barèmes de revenus maximum en vigueur au 1^{er} janvier 2023 (EUR)

Nombre de personnes à charge	A	B
0	66.942	85.200
1	71.942	90.200
2	76.942	95.200
3	81.942	100.200
4	86.942	105.200

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

A : Personne isolée ou ménage monoparental

B : Tout autre ménage

8. 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 maximum en vigueur au 12 mai 2023 (EUR)

Nombre de personnes à charge	Personne vivant seule	Ménage ne disposant que d'un revenu	Ménage disposant d'au moins deux revenus
0	27.501,88 *	30.557,65	34.923,08
1		33.176,88	37.542,31
2		35.796,11	40.161,54
3		38.415,34	42.780,77
4		41.034,57	45.400,00

* Dans le cas d'une personne à charge supplémentaire, ces montants sont majorés de 2.619,23 EUR par personne.

Un adulte reconnu handicapé est assimilé à une personne à charge supplémentaire.

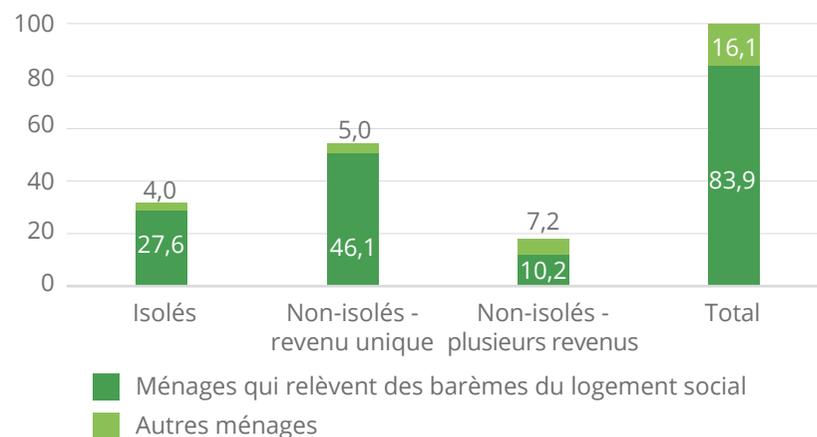
Un enfant à charge reconnu handicapé est assimilé à deux personnes à charge.

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



9. Abstraction faite des crédits ECORENO à la consommation.

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 **190.751 EUR** contre 200.139 EUR⁹ en 2022, soit une diminution de 4,7 %. Cette diminution s'explique par l'augmentation du nombre d'opérations portant sur des travaux non liés à une acquisition.

Le taux débiteur moyen des crédits s'établit à **2,80 %** contre 1,74 % en 2022. Cette augmentation est liée à celle des fourchettes de taux en septembre 2022 et mai 2023.

La durée moyenne de remboursement des crédits diminue par rapport à 2022 pour passer à 27 ans et 2 mois (contre 27 ans et 3 mois en 2022). Cette diminution s'explique par la part importante d'opérations générales exclusivement destinées à des travaux de rénovation

ou d'amélioration de la performance énergétique d'une durée inférieure aux crédits visant l'acquisition d'un logement.

Evolution du montant moyen des opérations (hors crédit ECORENO à la consommation) en EUR



En 2019 et 2020, le montant du Prêt Vert associé à une acquisition était compris dans le montant des opérations.

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 (*)	175	21	19	17
Un seul revenu professionnel	488	60	85	79
Plus d'un revenu professionnel	158	19	4	4
Total	821	100	108	100

(*) Uniquement un ou des revenus de remplacement

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, limité à 1 % et normalement inférieur au taux de l'inflation.

En 2023, 108 ménages (contre 106 en 2022) ont contracté un crédit avec mensualités progressives.

La première mensualité moyenne du crédit principal est de 815 EUR contre 960 EUR si celle-ci avait été constante. Ceci a permis de ramener la part de remboursement du crédit à 33 % par rapport aux revenus de ces ménages contre 38 % si la mensualité avait été constante.

Opérations d'acquisition

Ces constats portent uniquement sur les opérations destinées à l'acquisition du logement, accompagnées ou non d'un crédit travaux, et ne tiennent donc pas compte des 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 (10), des opérations de rachat de crédit ou encore de sortie d'indivision (27).

781 (84 %) opérations ont visé l'acquisition d'un logement assorties d'éventuels travaux, contre 1.033 (87 %) en 2022.

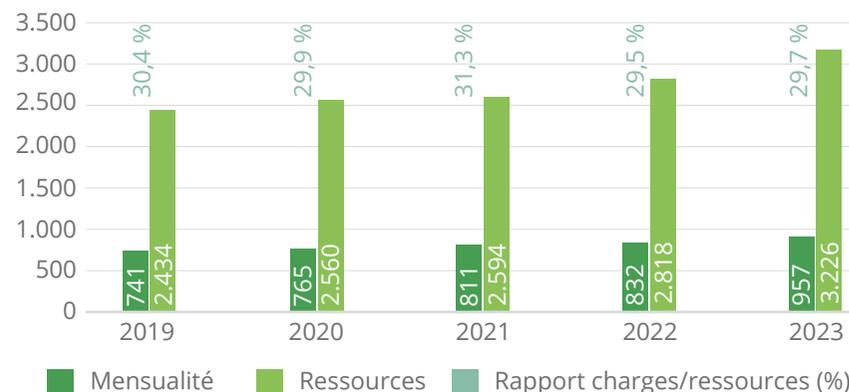
Le crédit moyen de ces opérations s'élève à **215.909 EUR**, contre 222.760 EUR en 2022, soit une diminution de 3 %. Il importe de préciser que 76 opérations (10 % des opérations d'acquisition) concernent des logements neufs (contre 224 ou 22 %, en 2022). Parmi ceux-ci, 58 logements ont été vendus par le Fonds, 6 par CityDev, 8 par le CLTB et 4 par des opérateurs privés.

La mensualité moyenne est de **957 EUR**, soit 29,7 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises). Elle était de 832 EUR en 2022. La durée moyenne de remboursement des crédits destinés à l'acquisition est de 28 ans et 4 mois contre 28 ans et 6 mois en 2022.

Concernant la quotité empruntée, 41,7 % (contre 51 % en 2022) des crédits couvrent un montant supérieur à la valeur vénale de l'habitation, parmi lesquels 99 % (contre 98 % en 2022) n'excèdent pas 110 % de cette dernière, et 1 % 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 2023 est de **1,58 %**, contre 2,47 % en 2022 et 2,75 % en 2021.

Le risque hypothécaire calculé en tenant compte uniquement des crédits consentis couvrant un montant supérieur à la valeur vénale de l'habitation est de **3,38 %** contre 4,43 % en 2022.

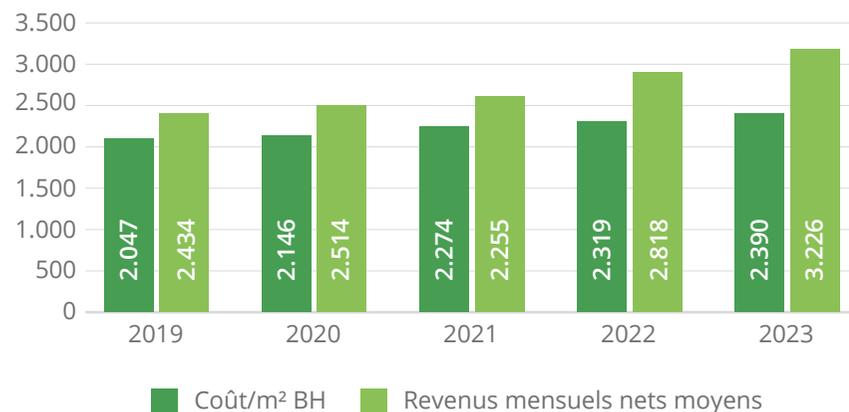
Evolution des ressources mensuelles nettes moyennes (AF comprises) et de la mensualité moyenne (EUR)



Le prix d'achat moyen des logements bâtis (non soumis au régime de la TVA mais à celui des droits d'enregistrement) est de **217.069 EUR** contre 220.050 EUR en 2022 soit 2.981 EUR de moins (-1,35 %). Le coût moyen par m² habitable des logements bâtis est de 2.385 EUR contre 2.348 EUR en 2022.

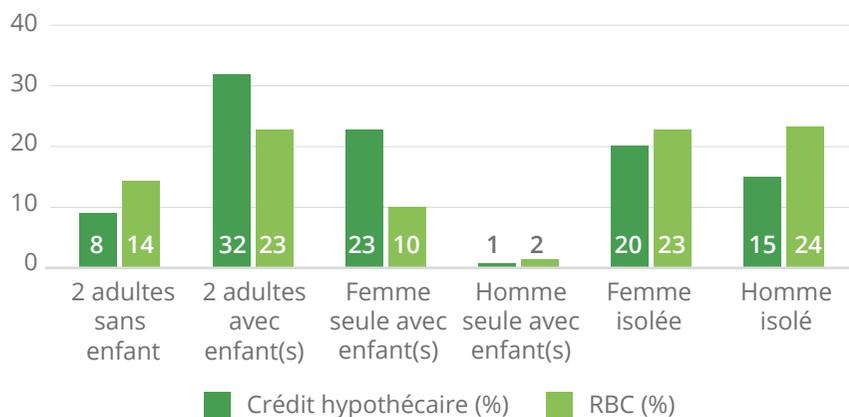
Le prix d'achat moyen des logements neufs et existants (à l'exclusion de ceux vendus par le Fonds et/ou subsidiés) est de 217.454 EUR. Le coût moyen par m² brut habitable de ces logements est de **2.390 EUR/m²** contre 2.319 EUR/m² en 2022, 2.274 EUR/m² en 2021. Par rapport à 2017, la hausse est de **21 %**.

Evolution du coût par m² 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 (allocations familiales comprises) (EUR)



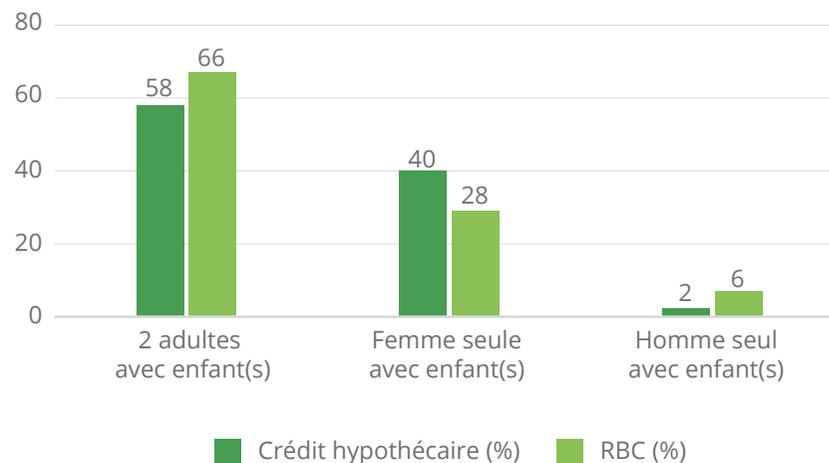
Statistiques générées sur les ménages emprunteurs¹⁰

Type de ménage emprunteur



43 % des contrats de crédit sont signés par des femmes contre 45 % en 2022¹¹.

Ménages avec enfants



Par ailleurs, le nombre de ménages avec enfants en 2022 (74 %) diminue fortement pour atteindre 56 % en 2023. Parmi ces ménages, la proportion des femmes seules avec enfant(s) est passée de 30 % à 40 %. Le facteur « enfant » reste cependant déterminant dans l'acte d'achat du public du Fonds.

Quoique moins représentés qu'en 2022, les ménages monoparentaux représentent toujours une part importante des ménages avec enfant(s) (42 % en 2023, 50 % en 2022) alors qu'ils ne sont que 32 % au sein de la Région.

Le fait que les ménages monoparentaux sont fortement représentés par rapport à leur part dans la Région démontre que l'offre du Fonds en matière de crédit hypothécaire rencontre ses objectifs, à savoir rendre l'acquisition d'un logement accessible aux ménages économiquement les plus faibles. L'octroi du crédit leur permet de sécuriser au mieux leur situation de logement et d'assurer un avenir plus serein à leurs enfants. Cependant, les récentes augmentations

10. Pour toutes les statistiques relatives à la Région Bruxelles-Capitale, se référer au tableau 1.4.3.1. Nombre de ménages privés par type et sexe - 2023 (au 1^{er} janvier) <https://ibsa.brussels/themes/population/menages>.

11. Rapport Gender budgeting 2022.

des taux des crédits hypothécaires affectent en premier ce type de ménages qui ont des revenus plus faibles que la moyenne.

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 : Molenbeek-Saint-Jean (20 %), Anderlecht (19 %), Schaerbeek (8 %), Laeken (8 %), Jette (8 %), Forest (6 %), Ganshoren (4 %), Berchem-Sainte-Agathe (4 %), Koekelberg (4 %).

Les grands logements, à savoir les appartements et maisons de 3 chambres et plus, représentent 23 % des logements acquis en 2023, pourcentage identique à 2022.

La superficie brute habitable moyenne des logements, toutes opérations d'acquisition confondues, est de 102,7 m², soit 3,49 m² de plus qu'en 2022.



Répartition des opérations d'acquisition de bâti existant (sous le régime des droits d'enregistrement - Hors garage)

Commune	Code postal	Nombre	%	Prix Achat moyen	Prix moyen / m ² Maison	Prix moyen / m ² Studio ou Appartement	Personnes logées au total
Molenbeek-Saint-Jean	1080	142	20,14	205.544	1.334	2.047	424
Anderlecht	1070	135	19,15	216.105	1.668	2.271	381
Schaerbeek	1030	58	8,23	209.690	1.528	2.259	137
Laeken	1020	58	8,23	215.378	1.501	2.210	162
Jette	1090	55	7,8	212.073	1.863	2.244	147
Forest	1190	42	5,96	219.094	1.713	2.442	91
Ganshoren	1083	30	4,25	209.450	1.905	2.280	84
Berchem-Sainte-Agathe	1082	29	4,11	245.793	1.586	2.348	87
Koekelberg	1081	28	3,97	209.714	1.696	1.912	90
Evere	1140	27	3,83	246.685	1.958	2.553	78
Neder-Over-Heembeek	1120	17	2,41	261.206	1.332	2.117	57
Saint-Gilles	1060	15	2,13	199.233	-	2.254	24
Uccle	1180	15	2,13	253.500	2.196	2.630	26
Saint-Josse-ten-Noode	1210	13	1,84	197.615	1.409	2.271	26
Bruxelles ⁽¹⁾	1000	11	1,56	195.227	-	2.645	20
Woluwe-Saint-Lambert	1200	10	1,42	246.400	1.591	2.924	27
Haren	1130	8	1,13	294.944	1.557	2.353	39
Etterbeek	1040	6	0,85	175.250	-	2.717	8
Auderghem	1160	3	0,43	261.667	-	2.951	7
Ixelles	1050	3	0,43	200.167	-	3.299	3
Watermael-Boitsfort	1170	0	0	-	-	-	0
Woluwe-Saint-Pierre	1150	0	0	-	-	-	0
Total		705	100	217.069	1.608	2.244	1.918

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

Comparaison des crédits¹² entre 2022 et 2023

	Moyenne 2022	Moyenne 2023	Ecart	Ecart en %
Revenus	2.818 EUR	3.226 EUR	408 EUR	+ 14,47
Composition du ménage	2,85 per	2,72 per	- 0,13 per	- 4,58
Mensualité	832 EUR	957 EUR	125 EUR	+ 15,02
Durée	28 ans 6 mois	28 ans 4 mois	2 mois	- 0,58
Taux d'intérêt	1,88 %	3,08 %	+ 1,20 %	+ 63,97
Surface du logement	99,38 m ²	102,72 m ²	+ 3,34 m ²	+ 3,36
Coût de l'opération (achat + travaux)	238.386 EUR	247.098 EUR	+ 8.712 EUR	+ 3,65
Coût moyen par m²	2.319 EUR	2.390 EUR	+ 71 EUR	+ 3,06
Montant moyen du crédit	222.760 EUR	215.909 EUR	- 6.851 EUR	- 3,08
Apport personnel	13.142 EUR	26.500 EUR	13.358 EUR	+ 101,64
Risque hypothécaire sur l'encours des sommes prêtées	2,47 %	1,58 %	- 0,89 %	- 36,15
Risque hypothécaire sur les crédits excédant la valeur de l'habitation	4,43 %	3,38 %	- 1,05 %	- 23,70

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

Répartition des gages hypothécaires par commune⁽¹⁾

Commune	Nombre	%
Anderlecht	185	20
Molenbeek-Saint-Jean	166	18
Laeken	100	11
Schaerbeek	70	8
Jette	65	7
Forest	59	6
Evere	34	4
Ganshoren	34	4
Koekelberg	34	4
Berchem-Sainte-Agathe	32	3
Neder-Over-Heembeek	23	3
Bruxelles ⁽²⁾	22	2
Saint-Gilles	21	2
Uccle	21	2
Saint-Josse-ten-Noode	18	2
Woluwe-Saint-Lambert	13	1
Haren	9	1
Ixelles	9	1
Auderghem	6	1
Etterbeek	6	1
Woluwe-Saint-Pierre	2	0
Watermael-Boitsfort	0	0
Total	929	100

⁽¹⁾ Gages hypothécaires des crédits acquisitifs et des crédits ECORENO hypothécaires.

⁽²⁾ La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek.

Le Fonds apporte une attention particulière à l'octroi de crédits pour ménages composés de personnes handicapées. Ainsi, en 2023, 57 opérations générales (hors ECORENO) concernant directement 66 personnes porteuses de handicap ont été réalisées par le Fonds.

En voici la répartition :

	Nombre d'opérations	Nombre de personnes porteuses de handicap	Montant moyen (EUR)	Taux moyen
Achats de bâtis existants	48	56	265.792	2,93 %
Achats neufs	7	8	250.487	3,18 %
Achats - Garage	1	1	32.150	3,20 %
Sortie d'indivision	1	1	7.000	3,15 %
Total	57	66	193.123	2,40 %

Crédits ECORENO

Les crédits ECORENO à la consommation

Ce crédit est limité à 25.000 EUR et porte sur une durée maximale de 10 ans. Lancé le 1^{er} août 2022, il bénéficiait d'un taux de 0 % ou 1 % en fonction des revenus et du profil des ménages. Ce taux est passé à 1,5 % ou 2,5 % en mai 2023 compte tenu de l'augmentation des taux sur les marchés.

En 2023, le Fonds a réalisé **424** crédits ECORENO à la consommation pour un montant total de **7.044.665 EUR** contre 90 crédits (en 5 mois) en 2022 pour un montant total de 1.637.904 EUR. Le montant moyen est de **16.615 EUR** contre 18.199 EUR en 2022.

La durée moyenne globale des crédits ECORENO à la consommation est de 8 ans et 9 mois en 2023 (9 ans et 6 mois en 2022).

79 % des crédits ECORENO à la consommation ont bénéficié du taux minimal en vigueur au moment de la réalisation de la demande (0 % ou 1,5 %). Le taux moyen est de **0,77 %**.

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

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

En 2023, la contribution des partenaires dans la réalisation de crédits ECORENO à la consommation se détaille comme suit :

Partenaires	Nombre	%	Montant (EUR)	%
Homegrade	39	9	638.560	9
Réseau Habitat	18	4	287.030	4
Total	57	13	925.590	13

13. Une partie des travaux qualifiés de non-éligibles aux primes RENOLUTION, estimée à 30 %, l'a été par manque de détails quant aux caractéristiques précises de ces travaux au moment de l'acceptation du crédit.

Crédits ECORENO à la consommation réalisés en 2023	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	%
Travaux éligibles aux primes ECO	1.254.021	2.958	18
Travaux éligibles aux primes RENO	1.052.113	2.481	15
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	1.489.086	3.512	21
Travaux non-éligibles aux primes	3.249.445 ¹³	7.664	46
Total	7.044.665	16.615	100

54 % des travaux financés au moyen d'un crédit ECORENO à la consommation entraînent dans le périmètre visé par les primes RENOLUTION (56 % en 2022).

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

- Des travaux de toiture à hauteur de 1.684.175 EUR (24 %) ;
- Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 1.455.879 EUR (21 %) ;
- Des travaux à l'installation électrique à hauteur de 662.671 EUR (9 %) ;
- Des installations de chauffage à hauteur de 642.592 EUR (9 %).

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

Commune	Nombre	%	Travaux effectués dans			Montant total des travaux (EUR)	Travaux éligibles aux primes (EUR)	% éligible
			une maison	un appartement	un studio			
Schaerbeek	55	13	16	39	0	953.362	359.159	38
Anderlecht	54	12,76	21	33	0	903.000	515.518	57
Forest	37	8,74	7	30	0	669.506	334.550	50
Molenbeek-Saint-Jean	34	8,03	9	25	0	530.654	289.245	55
Jette	29	6,84	16	13	0	408.610	205.775	49
Laeken	28	6,62	14	14	0	385.840	219.200	57
Evere	22	5,2	6	16	0	339.030	209.680	62
Uccle	21	4,96	12	8	1	327.816	200.916	61
Saint-Gilles	16	3,78	2	14	0	273.065	153.215	56
Berchem-Sainte-Agathe	16	3,78	12	4	0	281.369	141.899	50
Ixelles	13	3,07	3	10	0	203.662	85.362	42
Koekelberg	12	2,83	2	10	0	150.500	93.200	62
Woluwe-Saint-Pierre	12	2,83	9	3	0	281.900	168.610	60
Auderghem	11	2,6	9	2	0	220.100	176.570	80
Ganshoren	11	2,6	5	6	0	192.640	98.090	51
Etterbeek	10	2,36	4	6	0	210.000	106.850	51
Neder-Over-Heembeek	10	2,36	7	3	0	157.436	101.636	65
Saint-Josse-ten-Noode	9	2,12	5	4	0	168.700	58.800	35
Bruxelles ⁽¹⁾	8	1,89	1	6	1	108.475	80.275	74
Woluwe-Saint-Lambert	8	1,89	3	5	0	138.000	91.970	67
Haren	2	0,47	2	0	0	35.000	10.500	30
Watermael-Boitsfort	6	1,41	5	1	0	106.200	94.200	89
Total	424	100	170	252	2	7.044.665	3.795.220	54
			= 40 %	= 59 %	= 1 %			

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

Les principales différences socio-économiques de ces emprunteurs par rapport à l'ensemble du public servi par le Fonds en 2023 se présentent comme suit :

Moyennes	Opérations générales	ECORENO consommation
Nombre d'opérations	929	424
Revenus imposables globalement	21.997 EUR	38.967 EUR
Revenus mensuels net (AF comprises)	3.295 EUR	3.815 EUR
% de ménages relevant du barème social	84 %	42 %

Le nombre total de membres des ménages ayant bénéficié d'un crédit Ecoreno à la consommation s'élève à 1.124 personnes soit 2,94 personnes par ménage (dont 1,07 personne à charge en moyenne).

Pour rappel, le crédit Ecoreno à la consommation est également destiné aux ménages comprenant des personnes porteuses de handicap en vue d'aménager le logement à leurs besoins spécifiques.

En 2023, 12 crédits Ecoreno à la consommation ont été consentis à des ménages dans cette situation pour un total de 222.500 EUR. Dans 4 cas, les aménagements ont été réalisés dans un appartement et dans 8 cas, dans une maison individuelle.

11 de ces crédits bénéficient du taux minimal en vigueur au moment de la demande (0 % ou 1,5 %).

Les crédits Ecoreno hypothécaires

En 2023, **594** crédits Ecoreno hypothécaires ont été octroyés pour un montant total de **15.089.674** EUR, soit un montant moyen de crédit de **25.403** EUR, pour une durée moyenne de **23 ans et 3 mois** et au taux moyen pondéré de 0,84 %.

Ces 594 crédits se répartissent comme suit :

	Nombre	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	Taux moyen	Durée moyenne	Mensualité moyenne (EUR)
ECORENO hypothécaires associés à une acquisition	483	10.396.450	21.525	0,86 %	24 ans 3 mois	75,5
ECORENO hypothécaires réalisés seuls	111	4.693.224*	42.281	0,76 %	19 ans 1 mois	192,5
ECORENO hypothécaires tous types	594	15.089.674	25.403	0,84 %	23 ans 3 mois	97,4

* en ce compris 53.450 EUR de frais d'acte de crédit.

En 2023, les travaux financés par les crédits ECORENO hypothécaires, conclus concomitamment à une acquisition, sont répartis comme suit :

	Crédits ECORENO hypothécaires associés à une acquisition		
	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	%
Travaux éligibles aux primes ECO	1.395.894	2.890	13
Travaux éligibles aux primes RENO	3.298.460	6.829	32
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	1.335.270	2.765	13
Travaux non-éligibles aux primes	4.366.826 ¹⁴	9.041	42
Total	10.396.450	21.525	100

58 % (contre 44 % en 2022) 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. Il s'agit d'une nette amélioration imputable à l'accompagnement accru des ménages par les services du Fonds dans la priorisation des travaux.

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

- Des travaux d'aménagement intérieur à hauteur de 3.050.336 EUR (30 %) ;

- Des travaux à l'installation électrique à hauteur de 1.710.974 EUR (17 %) ;
- Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 1.632.670 EUR (16 %) ;
- Des installations de chauffage à hauteur de 1.061.550 EUR (11 %) ;
- Des travaux de toiture à hauteur de 841.454 EUR (8 %).

88 % (contre 76 % en 2022) des ménages emprunteurs ayant contracté un crédit ECORENO hypothécaire concomitamment à l'acquisition de leur habitation, entrent dans les barèmes de revenus du logement social. Cette progression s'explique par la limitation dès le mois de mai 2023 de l'accessibilité aux crédits hypothécaires du Fonds aux seuls ménages relevant des barèmes de revenus du logement social.

La forte proportion de ménages relevant du barème de revenus du logement social implique que la grande majorité des crédits ECORENO associés à une acquisition ont été consentis aux taux minimaux en vigueur au moment de la demande.

111 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 **4.693.224 EUR** (soit un montant de crédit moyen de **42.281 EUR**). La durée moyenne de ces crédits est de 19 ans et 1 mois. Le taux moyen pondéré de ces crédits est de 0,76 %.

14. Une partie des travaux qualifiés de non-éligibles aux primes RENOLUTION l'a été par manque de détails quant aux caractéristiques précises de ces travaux au moment de l'acceptation du crédit.

	ECORENO hypothécaires non-associés à une acquisition		
	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	%
Travaux éligibles aux primes ECO	533.669	4.808	11
Travaux éligibles aux primes RENO	956.618	8.618	21
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	939.320	8.462	20
Travaux non-éligibles aux primes	2.263.617*15	20.393	48
Total	4.693.224	42.281	100

* en ce compris 53.450 EUR de frais d'acte de crédit.

En 2023, 52 % (contre 41 % en 2022) des travaux financés par les crédits Ecoreno hypothécaires non associés à une acquisition sont éligibles aux primes RENOLUTION. Tout comme pour les crédits Ecoreno à la consommation, la raison de cette nette amélioration est imputable à l'accompagnement accru des ménages par les services de Homegrade, du Réseau Habitat et du Fonds dans la priorisation des travaux.

15. Une partie des travaux qualifiés de non-éligibles aux primes RENOLUTION l'a été par manque de détails quant aux caractéristiques précises de ces travaux au moment de l'acceptation du crédit.



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

Commune	Nombre	%	Travaux effectués dans			Montant total des travaux (EUR)	Travaux éligibles aux primes (EUR)	% éligible
			une maison	un appartement	un studio			
Anderlecht	17	15,32	7	10	0	612.230	340.322	56 %
Molenbeek-Saint-Jean	16	14,41	3	13	0	317.480	181.600	57 %
Forest	13	11,71	1	11	1	427.305	142.315	33 %
Jette	9	8,11	4	2	3	196.494	83.170	42 %
Schaerbeek	7	6,31	5	2	0	630.100	448.310	71 %
Laeken	6	5,41	2	4	0	223.760	91.660	41 %
Ixelles	6	5,41	2	4	0	284.000	145.080	51 %
Uccle	5	4,51	2	3	0	191.250	53.850	28 %
Saint-Gilles	5	4,51	0	5	0	462.000	268.700	58 %
Evere	4	3,60	1	3	0	141.300	62.800	44 %
Koekelberg	4	3,60	2	2	0	131.800	95.750	73 %
Saint-Josse-ten-Noode	4	3,60	0	4	0	206.000	105.300	51 %
Ganshoren	3	2,70	2	1	0	36.205	0	0 %
Bruxelles ⁽¹⁾	2	1,80	0	2	0	173.700	54.750	32 %
Berchem-Sainte-Agathe	2	1,80	1	1	0	77.150	70.150	91 %
Woluwe-Saint-Pierre	2	1,80	2	0	0	160.000	108.000	68 %
Neder-Over-Heembeek	2	1,80	0	2	0	46.500	30.550	66 %
Auderghem	2	1,80	1	1	0	166.000	40.500	24 %
Woluwe-Saint-Lambert	2	1,80	1	1	0	156.500	106.800	68 %
Etterbeek	0	0	0	0	0	0	0	-
Haren	0	0	0	0	0	0	0	-
Watermael-Boitsfort	0	0	0	0	0	0	0	-
Total	111	100	36	71	4	4.639.774 ⁽²⁾	2.429.607	52 %
			= 32 %	= 64 %	= 4 %			

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

⁽²⁾ Sans les 53.450 EUR de frais d'acte de crédit.

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

- Des travaux de toiture à hauteur de 795.359 EUR (19 %) ;
- Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 789.900 EUR (18 %) ;
- Des travaux d'aménagement intérieur à hauteur de 679.676 EUR (16 %) ;

- Des installations de chauffage à hauteur de 407.520 EUR (10 %) ;
- Des travaux de façade du logement (isolation comprise) à hauteur de 290.130 EUR (7 %).

Les profils des emprunteurs diffèrent en fonction du type de crédit servi par le Fonds en 2023 :

Moyennes	Opérations générales	ECORENO hypothécaires concomitants à une acquisition auprès du Fonds	ECORENO hypothécaires non-concomitants à une acquisition auprès du Fonds
Périmètre des opérations	929	483	111
Revenus imposables globalement	21.997 EUR	19.362 EUR	32.688 EUR
Revenus mensuels net (AF comprises)	3.295 EUR	3.266 EUR	3.710 EUR
% de ménages relevant du barème social	84 %	88 %	61 %
% de jeunes ménages (inf. 40 ans)	64 %	66 %	47 %

Certificat PEB, acquisition de bâti existant et ECORENO hypothécaire

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

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

Répartition des PEB par commune pour les crédits acquisitifs portant sur des logements acquis sous le régime des droits d'enregistrement (hors garage)

Commune	Code postal	Nombre de logements	PEB A ou B	%	PEB C, D ou E	%	PEB F ou G	%
Anderlecht	1070	135	1	1	59	44	75	56
Molenbeek-Saint-Jean	1080	142	2	1	57	40	83	59
Jette	1090	55	2	4	21	3	32	58
Schaerbeek	1030	58	0	0	25	43	33	57
Laeken	1020	58	3	5	26	45	29	50
Forest	1190	42	1	2	19	45	22	52
Ganshoren	1083	30	0	0	20	67	10	33
Berchem-Sainte-Agathe	1082	29	0	0	15	52	14	48
Koekelberg	1081	28	0	0	10	36	18	64
Evere	1140	27	0	0	18	67	9	33
Neder-Over-Heembeek	1120	17	0	0	4	24	13	77
Saint-Gilles	1060	15	0	0	4	27	11	73
Uccle	1180	15	1	7	4	27	10	67
Saint-Josse-ten-Noode	1210	13	0	0	7	54	6	46
Bruxelles ⁽¹⁾	1000	11	0	0	5	46	6	55
Woluwe-Saint-Lambert	1200	10	0	0	7	70	3	30
Haren	1130	8	0	0	5	63	3	38
Etterbeek	1040	6	0	0	0	0	6	100
Ixelles	1050	3	0	0	2	67	1	33
Auderghem	1160	3	0	0	2	67	1	33
Woluwe-Saint-Pierre	1150	0	0	-	0	-	0	-
Watermael-Boitsfort	1170	0	0	-	0	-	0	-
Total		705	10	1	310	44	385	55

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

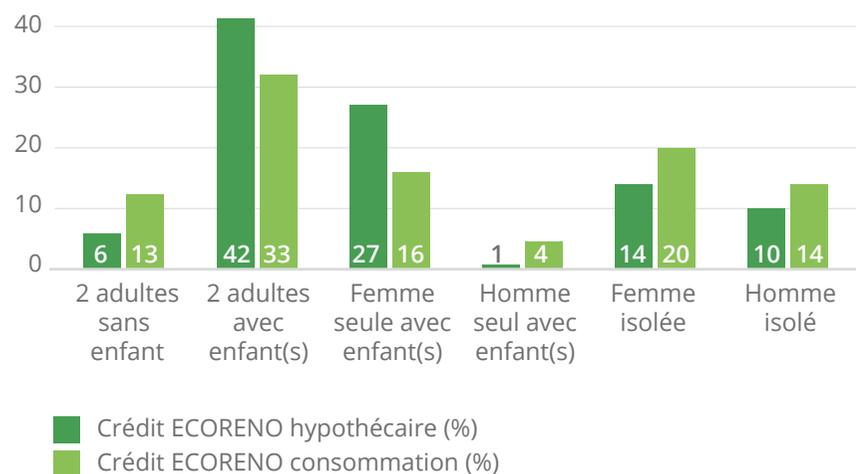
55 % des logements existants dont l'acquisition a été financée par le Fonds en 2023 affichent une PEB énergivore de classe F ou G. Dans les communes de la couronne nord-ouest de Bruxelles, le pourcentage avoisine, voire dépasse les 60 %.

Le constat est renforcé à l'analyse des certificats PEB des logements dont les travaux de rénovation sont financés par un crédit ECORENO hypothécaire (non-associé à l'acquisition du logement) : 77 % des logements affichent un certificat PEB de classe F ou G.

Commune	Code postal	Nombre de logements	PEB A ou B	%	PEB C, D ou E	%	PEB F ou G	%
Anderlecht	1070	17	0	0	5	29	12	71
Molenbeek-Saint-Jean	1080	16	0	0	9	56	7	44
Forest	1190	13	0	0	2	15	11	85
Jette	1090	9	0	0	3	33	6	67
Schaerbeek	1030	7	0	0	2	29	5	71
Laeken	1020	6	0	0	0	0	6	100
Ixelles	1050	6	0	0	1	17	5	83
Evere	1140	4	0	0	1	25	3	75
Uccle	1180	5	0	0	0	0	5	100
Saint-Gilles	1060	5	0	0	0	0	5	100
Koekelberg	1081	4	0	0	1	25	3	75
Saint-Josse-ten-Noode	1210	4	0	0	0	0	4	100
Ganshoren	1083	3	0	0	1	33	2	67
Bruxelles (1)	1000	2	0	0	0	0	2	100
Berchem-Sainte-Agathe	1082	2	0	0	0	0	2	100
Woluwe-Saint-Pierre	1150	2	0	0	0	0	2	100
Neder-Over-Heembeek	1120	2	0	0	1	50	1	50
Auderghem	1160	2	0	0	0	0	2	100
Woluwe-Saint-Lambert	1200	2	0	0	0	0	2	100
Etterbeek	1040	0	0	-	0	-	0	-
Haren	1130	0	0	-	0	-	0	-
Watermael-Boitsfort	1170	0	0	-	0	-	0	-
Total		111	0	0	26	23	85	77

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

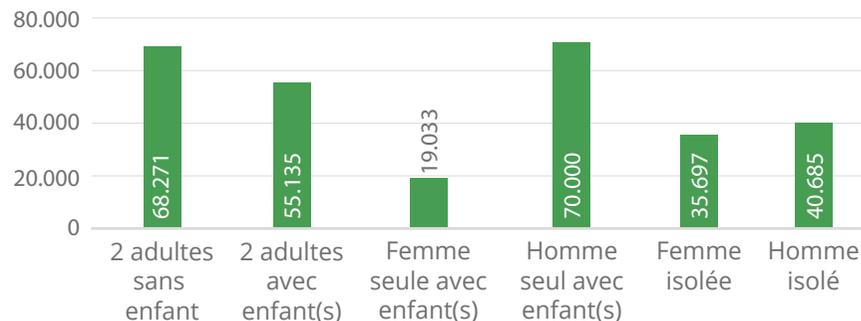
Statistiques genrées sur les ménages ayant bénéficié d'un crédit ECORENO



70 % des ménages qui ont obtenu un crédit ECORENO hypothécaire (non concomitant à une acquisition) avaient des enfants à charge. 40 % de ces ménages étaient monoparentaux. On peut donc constater que ce crédit reste accessible et répond à une demande des ménages à faibles revenus. Néanmoins, lorsqu'on analyse les montants moyens empruntés, on constate de grandes disparités selon le type de ménage. Lorsqu'il n'y a qu'un seul adulte emprunteur, le montant emprunté est très inférieur au montant moyen.

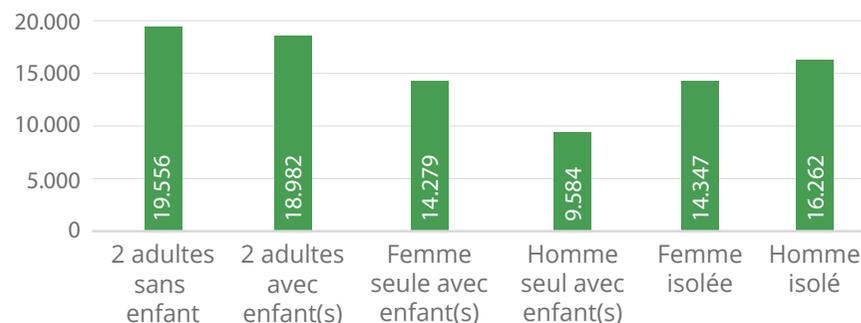
Cette analyse ne tient pas compte du montant repris pour la catégorie « Homme seul avec enfant » car il s'agit d'un seul ménage. Cet échantillon est trop réduit pour être représentatif d'une tendance. Le montant emprunté par les ménages monoparentaux gérés par une femme est le plus faible.

Montant moyen du crédit ECORENO hypothécaire (EUR)



Concernant les crédits ECORENO à la consommation, 53 % de ces ménages emprunteurs avaient des enfants à charge et 38 % de ces ménages étaient monoparentaux. Les montants moyens empruntés présentent moins de disparité par rapport aux crédits ECORENO hypothécaires.

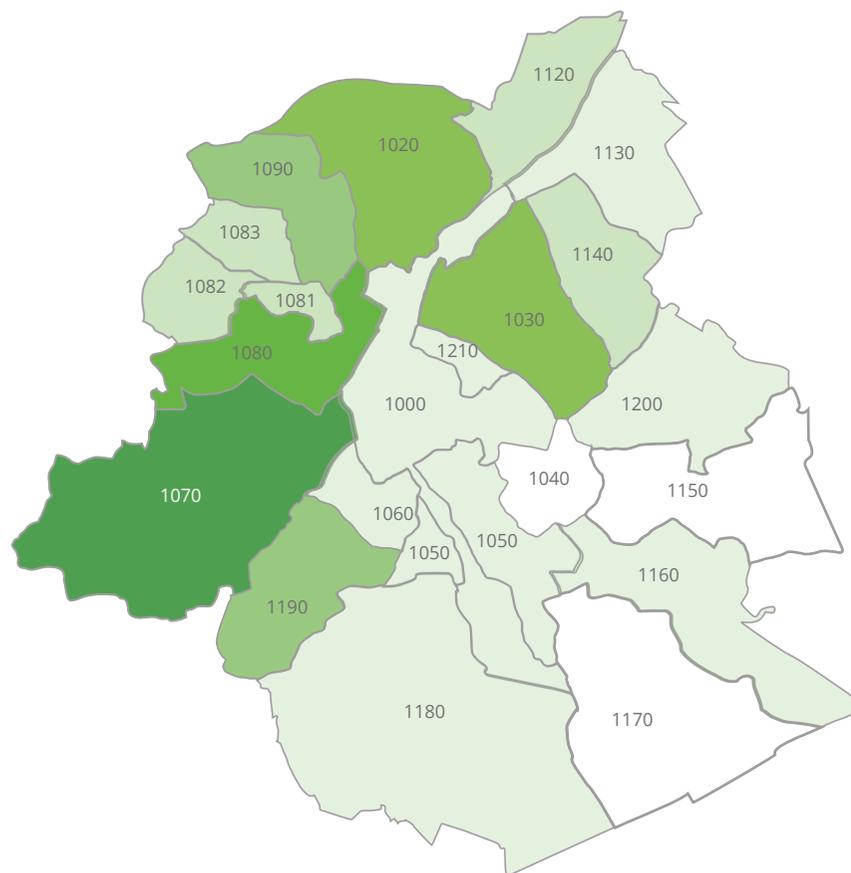
Montant moyen du crédit ECORENO à la consommation (EUR)



1.1.2. CRÉDITS EN COURS

Le nombre total de crédits hypothécaires en cours fin 2023 est de **13.782** (contre 13.091 en 2022), soit une croissance de 5,3 %.

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



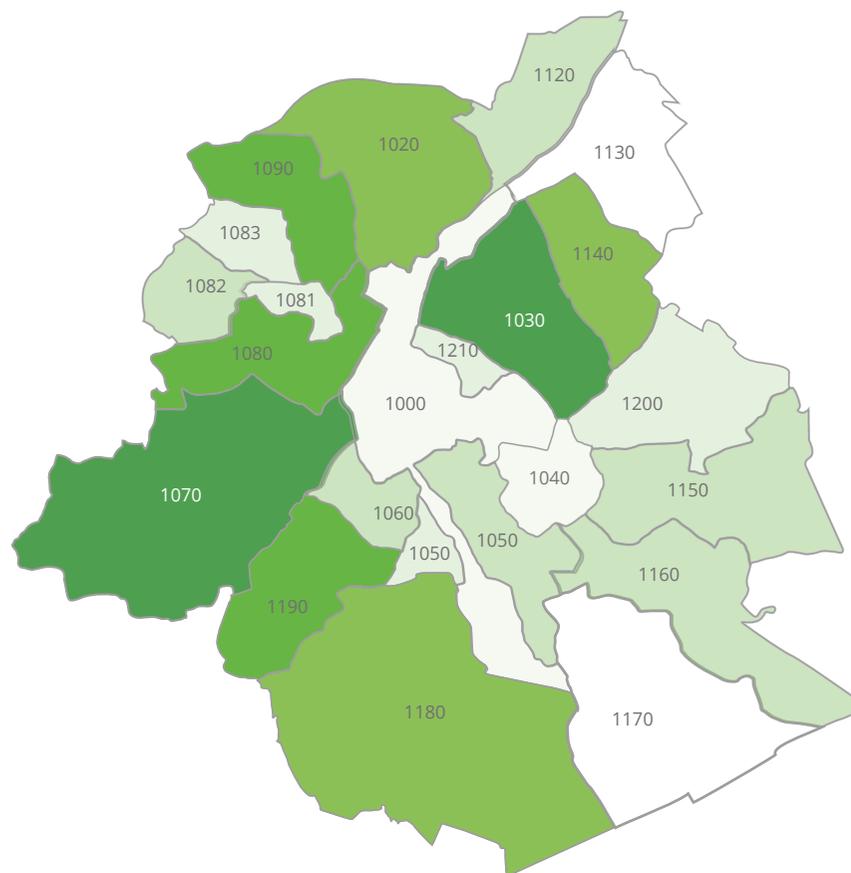
Code postal	Commune	Nombre	%
1070	Anderlecht	3.037	22,04
1080	Molenbeek-Saint-Jean	2.376	17,24
1020	Laeken	1.217	8,83
1030	Schaerbeek	1.117	8,11
1090	Jette	977	7,09
1190	Forest	803	5,83
1140	Evere	536	3,89
1083	Ganshoren	542	3,93
1082	Berchem-Sainte-Agathe	540	3,92
1081	Koekelberg	504	3,66
1120	Neder-Over-Heembeek	377	2,74
1180	Uccle	314	2,28
1060	Saint-Gilles	269	1,95
1000	Bruxelles (1)	252	1,83
1130	Haren	165	1,2
1200	Woluwe-Saint-Lambert	131	0,95
1210	Saint-Josse-ten-Noode	186	1,35
1050	Ixelles	144	1,05
1040	Etterbeek	126	0,91
1160	Auderghem	76	0,55
1170	Watermael-Boitsfort	55	0,4
1150	Woluwe-Saint-Pierre	35	0,25
- - - 16	Hors Bruxelles	3	0
	Total	13.782	100

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

16. Le solde de ces 3 crédits porte sur des financements immobiliers accordés à des membres du personnel du Fonds.

L'encours des crédits Ecoreno à la consommation est de **511**.

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



576 crédits hypothécaires ou à la consommation ont été soldés en cours d'année, soit une diminution de 18 % par rapport à 2022 (700 en 2022). 241 ont été soldés à terme ou après terme et 335 avant terme (contre 496 en 2022).

Code postal	Commune	Nombre	%
1030	Schaerbeek	67	13,11
1070	Anderlecht	65	12,72
1190	Forest	43	8,42
1080	Molenbeek-Saint-Jean	40	7,83
1090	Jette	34	6,85
1020	Laeken	32	6,26
1140	Evere	27	5,28
1180	Uccle	27	5,28
1060	Saint-Gilles	22	4,31
1082	Berchem-Sainte-Agathe	18	3,52
1050	Ixelles	17	3,33
1081	Koekelberg	15	2,94
1150	Woluwe-Saint-Pierre	13	2,54
1160	Auderghem	15	2,94
1083	Ganshoren	13	2,54
1120	Neder-Over-Heembeek	12	2,35
1040	Etterbeek	11	2,15
1200	Woluwe-Saint-Lambert	11	2,15
1210	Saint-Josse-ten-Noode	11	1,96
1000	Bruxelles (1)	9	1,76
1170	Watermael-Boitsfort	7	1,37
1130	Haren	2	0,39
Total		511	100

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

Crédits soldés

Parmi les 335 (25.550.967 EUR) crédits soldés avant terme :

- 32 % (44 % en 2022) ont été remboursés après la vente du gage (4 après une vente publique forcée) ;
- 12 % (41 % en 2022) ont fait l'objet d'un refinancement auprès d'une autre institution financière ;
- 28 % (14 % en 2022) 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 ;
- Moins de 1 % ont été remboursés par anticipation suite au décès de l'emprunteur.

En analysant les remboursements des crédits en 2023, les éléments suivants peuvent être observés :

- Les sommes affectées en 2023 au remboursement anticipé de ces 576 crédits s'élèvent à 30.214.669 EUR (contre 49.215.652 EUR en 2022) ;
- Le nombre de crédits remboursés anticipativement a diminué de 33 %. Ceci est lié à la suppression de l'adaptation quinquennale des taux en 2020 mais surtout à la forte 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^{er} avril 2017.

204 emprunteurs (contre 307 en 2022) ont proposé de l'exercer selon la procédure prévue par l'acte. Le Fonds n'a exercé aucun droit de préemption en 2023.

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

- dans 34 %, la recherche d'un logement mieux adapté à la situation familiale ;
- dans 9 %, un déménagement hors de Bruxelles, à l'étranger ou pour motifs professionnels ;
- dans 6 %, des raisons familiales ou de santé ;
- dans 4 %, des raisons financières (charges de copropriété lourdes, travaux importants à prévoir, mensualité lourde) ;
- et dans 47 %, plusieurs des raisons énumérées ci-dessus.

Adaptation du taux d'intérêt

En 2023, 1.561 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.

464 ménages emprunteurs bénéficiaient déjà du taux minimum.

Sur les 1.097 ménages restants, 81 ménages ont obtenu une diminution de leur taux et le taux est resté inchangé pour 1.016 ménages (dont 108 auraient vu leur taux augmenter).

Variation du taux des crédits

Tendance de la variation	Nombre de crédits	%
Pas de variation	1.480	95
Baisse du taux	81	5
Total	1.561	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.

En 2022, aucune majoration du taux n'avait été appliquée car, depuis le 1^{er} octobre 2020, le délai pour la réalisation des travaux et la remise des attestations de sécurité était passé de 6 à 24 mois. En 2023, les contrôles spécifiques aux attestations de conformité ont été mis en place.

276 crédits ont été identifiés comme étant en défaut de soumission d'une ou plusieurs attestations de conformité.

Une majoration a été appliquée à 22 crédits, malgré les nombreux rappels.

Suite à cela, 12 emprunteurs ont régularisé leur situation entraînant l'annulation de la majoration mais 10 demeurent majorés fin 2023.

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 2023, 35 emprunteurs (contre 22 en 2022) ont eu l'autorisation de louer totalement et temporairement leur bien. Les raisons de ces locations sont principalement :

- des raisons familiales ou de santé (11) ;
- la non-adéquation du logement à la nouvelle situation du ménage (7) ;
- le départ hors de Bruxelles, à l'étranger ou pour des raisons professionnelles (6) ;
- d'autres motifs tels que des problèmes financiers, une séparation ou l'achat d'un second bien (11).

Enfin, 21 emprunteurs ont sollicité et obtenu, dans le cadre de leur divorce ou de leur séparation de fait, une sortie d'indivision. Dans 7 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

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

1.1.3. GESTION DES PAIEMENTS

Fin 2023, **14.293** contrats de crédit immobilier étaient en cours de remboursement (fonds B1, FIS, B2, PER, VERT, ECORENO hypothécaires et à la consommation), pour un solde, au 31 décembre, de **1.514.083.052 EUR, soit une augmentation de 6,7 % de l'encours.**

De ces contrats, 1.192 représentant 671 clients, soit 8,3 % de l'encours, sont en arriéré pour un montant total de **2.165.481 EUR** (contre 2.658.765 EUR en 2022).

En 2023, une perte exceptionnelle a été actée pour 20 contrats de crédit pour un montant total de 158.424 EUR. Pour 5 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 insolvable. Aucun profit n'a été acté. Pour le reste des dossiers, le montant des créances est trop faible pour envisager des mesures de recouvrement.

Répartition des contrats selon le montant des arriérés

Type arriérés	Nombre clients	Solde arriérés (EUR)	Solde moyen par contrat (EUR)
> 3 mois ⁽¹⁾	373	2.034.431	5.454
≤ 3 mois ⁽²⁾	298	131.050	440
Total	671	2.165.481	3.227

⁽¹⁾ Créances à partir d'un solde supérieur à 50 EUR

⁽²⁾ Clients en arriérés de plus de 10 EUR

Ce montant d'arriérés reste raisonnable et ne représente que 0,14 % du solde restant dû, au 31 décembre 2023, de l'ensemble des crédits en cours de remboursement (contre 0,19 % en 2022).

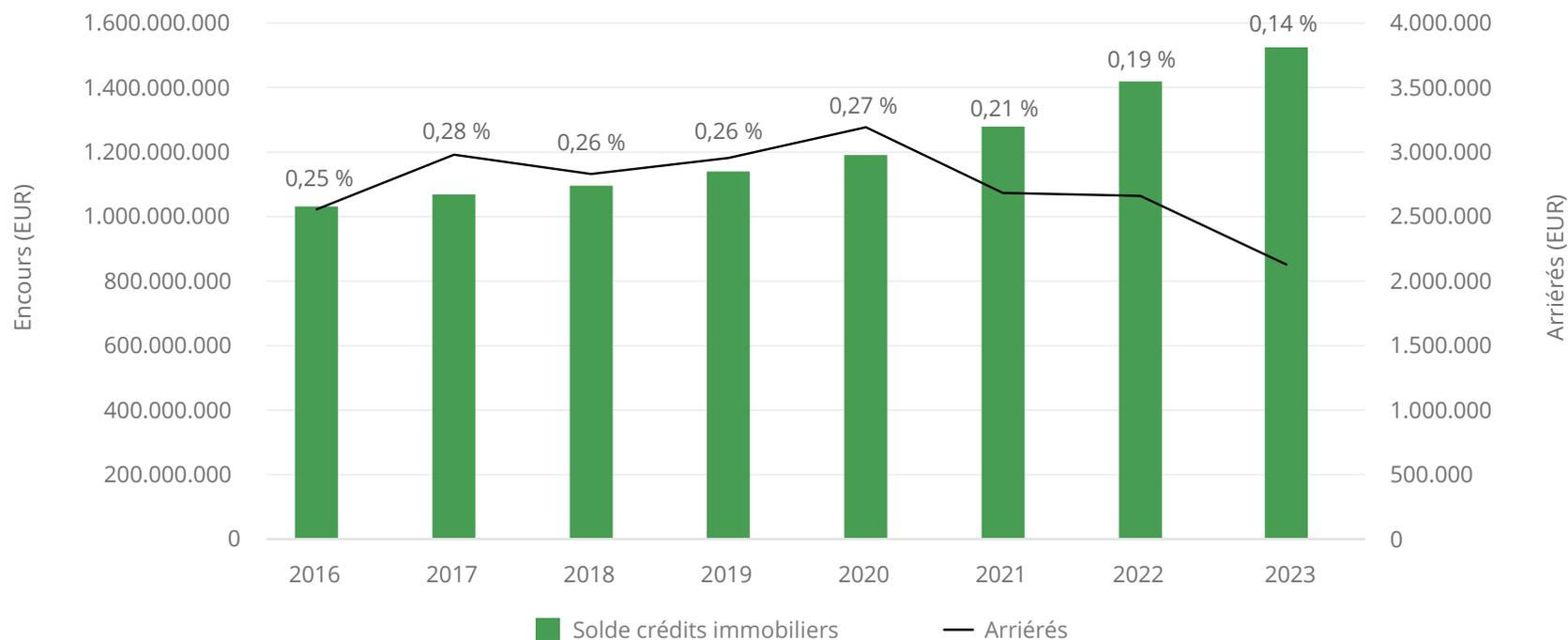
Une diminution de l'arriéré moyen est constatée : celui-ci est de 3.227 EUR (contre 3.682 EUR au 31 décembre 2022).

Les informations communiquées par la Banque nationale de Belgique (BNB), relatives à la Centrale des crédits aux particuliers, font état, pour la Belgique, de 0,63 % de contrats hypothécaires défaillants (0,65% en 2022). Il est rappelé que seuls les contrats accusant un retard de paiement de mensualité pendant trois mois ou plus, et de plus de 50 euros sont enregistrés à cette Centrale, en sorte que le « petit » contentieux n'est pas reflété dans cette proportion.

En ce qui concerne le Fonds, 355 contrats sont enregistrés à la centrale au 31 décembre 2023, soit 2,5 % des contrats.

	National	Fonds
Nombre de contrats	3.328.446	14.293
Nombre de contrats défaillants	20.850	355
Pourcentage (%)	0,63 %	2,48 %
Arriérés/montants exigibles (EUR)	835.959.000	1.595.997

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.

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.

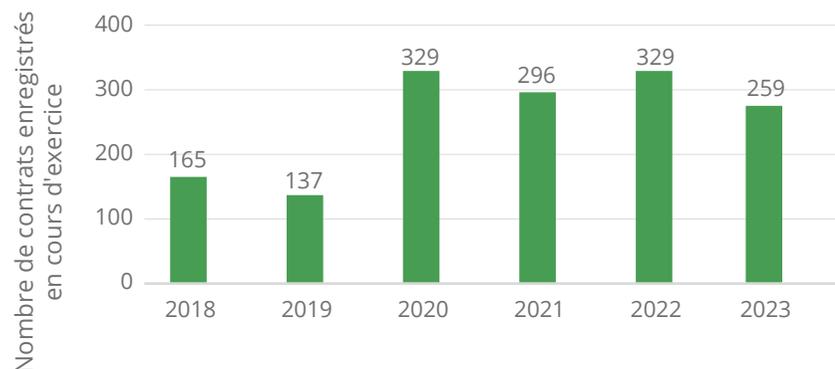
Le Fonds informe aujourd'hui systématiquement tout emprunteur de ce qu'il lui est loisible de solliciter du juge des saisies que l'immeuble saisi soit vendu de gré à gré, plutôt que sous forme d'une vente publique. Cette vente de gré à gré peut être ordonnée par le juge, lorsque l'intérêt des parties 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 2023, **259** contrats de crédit ont été signalés avec un défaut de paiement à la Centrale des crédits aux particuliers (contre 329 en 2022).

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



Fin 2023, 83 tentatives de conciliation ont été entamées devant le juge des saisies. 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 décès de l'emprunteur ;
- Dans 3 cas, la procédure était toujours en cours.

Durant l'année 2023, 12 commandements préalables convertis en saisie-exécution immobilière ont été réalisés.

Dans 8 dossiers, le Fonds a demandé la vente forcée :

- 3 ventes ont été réalisées ;
- 3 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 2023, 5 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 ;
- Dans 1 dossier, le Fonds du Logement a acheté le bien.

Enfin, en cours d'exercice, 5 ménages emprunteurs ont entamé une procédure de règlement collectif de dettes, contre 7 en 2022. Au total, 15 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. Cependant, 2 saisies sur salaire ont été entamées en 2023.

1.2. AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE



EN RÉSUMÉ

- **1.154** ménages ont obtenu une aide pour constituer la garantie locative, contre 1.076 ménages en 2022. **766** au moyen d'un **crédit** à tempérament à taux zéro et **388** en s'affiliant au **fonds mutuelliste BRU-GAL**.
- Les **ménages monoparentaux** représentent la majorité des ménages avec enfants : 72 % des ménages emprunteurs et 88 % des ménages adhérents.
- Le montant moyen du crédit accordé s'élève à **1.477 EUR** en 2023 (1.346 EUR en 2022). Le montant moyen des avances récupérables dans le cadre d'une adhésion **BRU-GAL** est de **1.432 EUR** (1.406 EUR en 2022).

Réglementation

Les arrêtés du 10 novembre 2022 et du 14 septembre 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 28 septembre 2017 organisant une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement ont été publiés au Moniteur belge respectivement les 18 janvier et 10 novembre 2023.

Les principales nouvelles dispositions du 1^{er} arrêté sont les suivantes :

- Les barèmes d'accessibilité à l'aide régionale sont désormais ceux applicables aux crédits hypothécaires du Fonds du Logement.

- Les mineurs sous tutelle sont désormais 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 modification essentielle apportée par le 2^e arrêté se rapporte au montant minimal des contributions. Celui-ci sera désormais de 10 EUR au lieu de 5 EUR tel que prévu précédemment.

Ces modifications ont permis d'accorder une aide à 29 ménages qui avaient obtenu un bail de transit variant entre 1 et 6 mois. 8 personnes étudiantes ont pu également obtenir une aide pour un bail d'une durée inférieure à 12 mois.

Organisation

Le délai moyen¹⁷ de traitement des dossiers est de 7 jours calendrier en 2023. Dans 72 % 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 20 jours calendrier contre 23 jours en 2022. Dans 73 % 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 place depuis 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.

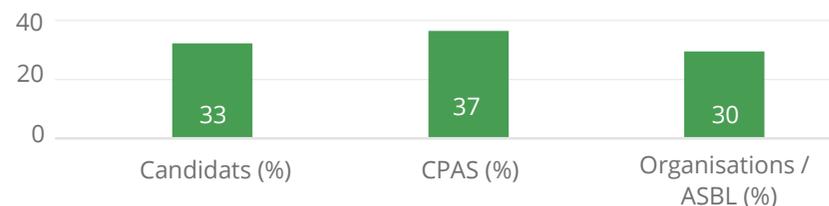
17. Il s'agit du délai moyen s'écoulant entre le moment où le dossier est considéré comme complet, préalable indispensable à la possibilité de statuer sur la demande, et le moment où l'aide est versée sur un compte ouvert à cet effet.

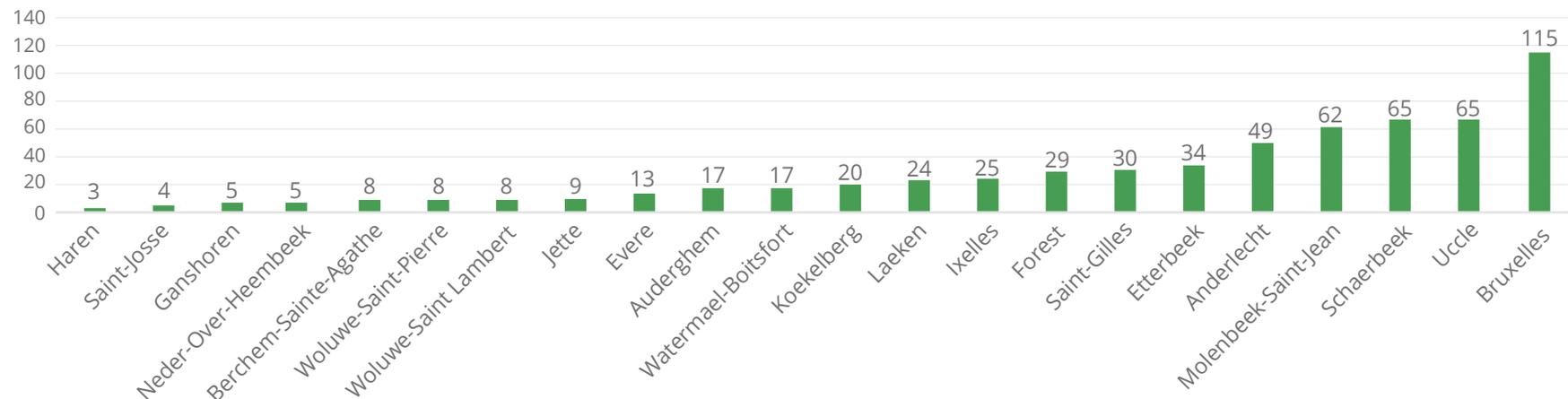
1.2.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Demandes d'aide

1.722 demandes d'aide ont été introduites pendant l'exercice 2023 contre 1.632 en 2022, soit une augmentation de 6 %. En y ajoutant les dossiers en cours de traitement au 1^{er} janvier 2023, cela porte à 1.867 le nombre de dossiers suivis en cours d'exercice. Parmi ceux-ci, **766** (41 %) ont abouti à la conclusion d'un contrat de crédit à la consommation. Cela représente une augmentation de 17 % par rapport à l'année dernière. **388** demandeurs (21 %) ont obtenu une avance via l'adhésion au fonds BRU-GAL. Le montant des sommes prêtées s'élève à 1.131.091 EUR pour les crédits et à 555.776 EUR pour les aides BRU-GAL.

Parmi les 1.722 demandes, 37 % des ménages ont déclaré avoir été envoyés par un CPAS contre 41 % en 2022 et 50 % en 2021. 30 % 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).

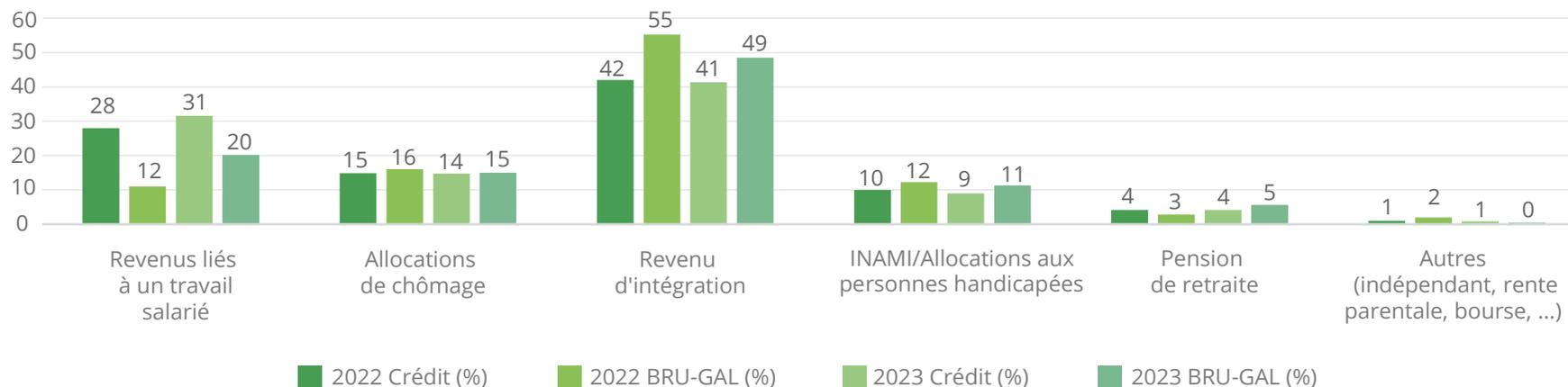
Au 31 décembre 2023, 138 demandes demeurent encore en cours de traitement.



Inauguration Steylis © Georges de Kinder

	2022				2023							
	Demandes	Contrats crédits	Contrats BRU-GAL	Total contrats	Demandes	% variation	Contrats crédits	% variation	Contrats BRU-GAL	% variation	Total contrats	% variation total contrats
Janvier	107	27	23	50	142	33 %	36	33 %	28	22 %	64	28 %
Février	122	35	24	59	164	34 %	59	69 %	45	88 %	104	76 %
Mars	148	57	43	100	149	1 %	68	19 %	43	0 %	111	11 %
Avril	111	46	37	83	158	42 %	66	43 %	36	-3 %	102	23 %
Mai	146	50	37	87	131	-10 %	56	12 %	22	-41 %	78	-10 %
Juin	151	71	42	113	149	-1 %	67	-6 %	41	-2 %	108	-4 %
Juillet	146	51	42	93	138	-5 %	69	35 %	29	-31 %	98	5 %
Août	149	58	33	91	155	4 %	68	17 %	26	-21 %	94	3 %
Septembre	168	64	39	103	131	-22 %	63	-2 %	26	-33 %	89	-14 %
Octobre	140	64	35	99	162	16 %	72	13 %	28	-20 %	100	1 %
Novembre	141	66	35	101	139	-1 %	82	24 %	27	-23 %	109	8 %
Décembre	103	63	34	97	104	1 %	60	-5 %	37	9 %	97	0 %
Total	1.632	652	424	1.076	1.722	6 %	766	17 %	388	-8 %	1.154	7 %
Moyenne	136	54	35	90	144	6 %	64	17 %	32	-8 %	96	7 %

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



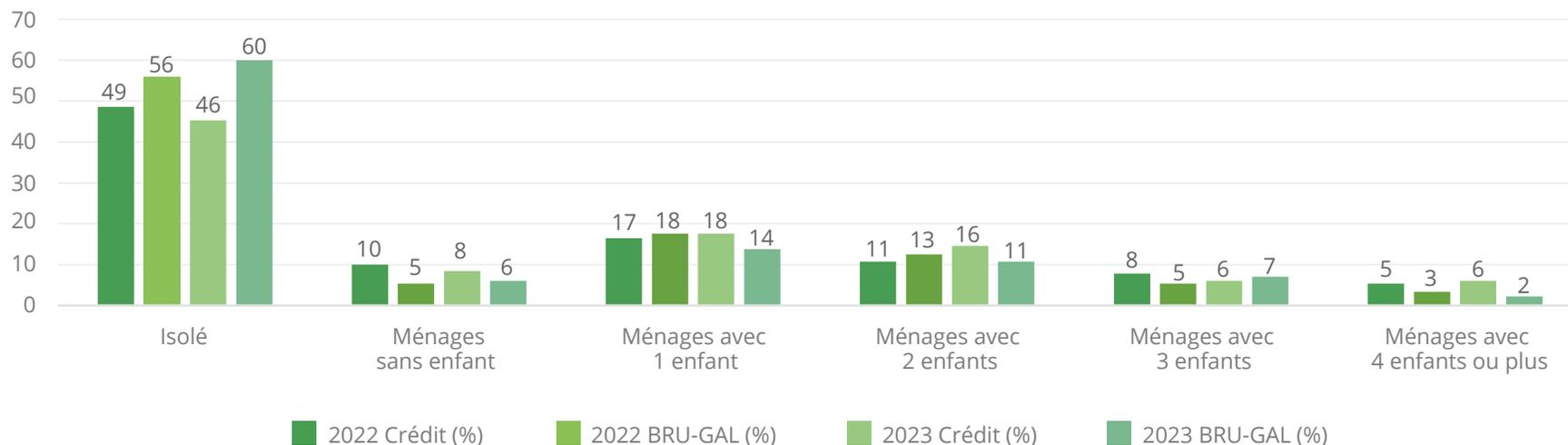
523 emprunteurs (68 %) bénéficient de revenus de remplacement contre 309 (80 %) pour BRU-GAL. Par ailleurs, on constate une augmentation significative de plus de 10 % des ménages qui bénéficient d'un revenu lié à un salaire par rapport à l'année passée.

Le revenu moyen mensuel net des ménages emprunteurs, allocations familiales comprises, s'élève à **2.096 EUR**. Celui des ménages adhérents du fonds BRU-GAL, allocations familiales comprises, s'élève à **1.767 EUR**. Ces revenus représentent une augmentation de 11 % pour les ménages emprunteurs et 10 % pour les ménages qui ont bénéficié d'une aide BRU-GAL par rapport aux revenus moyens en 2022 (1.864 EUR pour les emprunteurs et 1.584 EUR pour les adhérents BRU-GAL). Cette augmentation des revenus peut encore s'expliquer par une indexation des revenus de remplacement. Le revenu d'intégration qui avait été indexé de 10 % sur l'ensemble de l'année 2022, a été indexé de 6,7 % en 2023. Il est cependant 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. Cette hypothèse se confirme par la présence plus importante de ménages bénéficiant d'un revenu lié au travail.

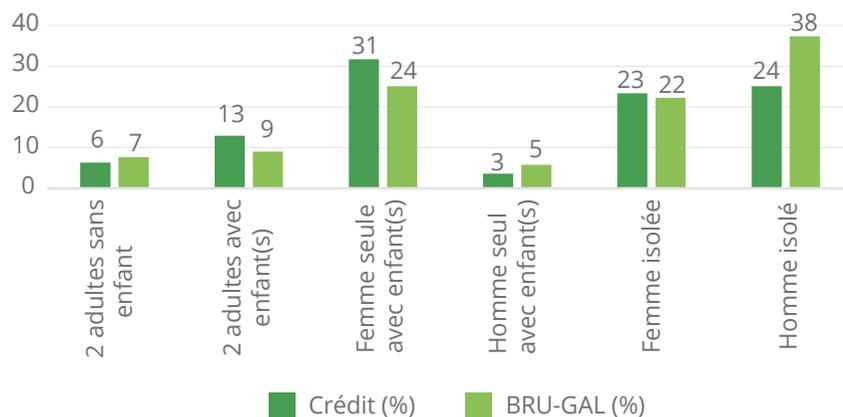
En outre, on constate en 2023 moins de différence de statut socio-professionnel entre le public des ménages emprunteurs et celui des adhérents à BRU-GAL. En 2022, par rapport à 2023, il y avait 16 % en plus d'emprunteurs bénéficiant de revenus du travail que de membres adhérents à BRU-GAL. Ce différentiel passe à 11 % en 2023. De même, en 2022, il y avait 13 % de plus de ménages bénéficiant d'un revenu d'intégration par le public BRU-GAL que parmi les emprunteurs. La différence n'est plus que de 8 % cette année.

La différence des montants de revenus entre les emprunteurs et les adhérents reste cependant notable.

Composition des ménages bénéficiaires d'une aide (%)



En 2023, les ménages monoparentaux représentent une grande majorité des ménages avec enfants : 72 % des ménages emprunteurs et 88 % des ménages adhérents.

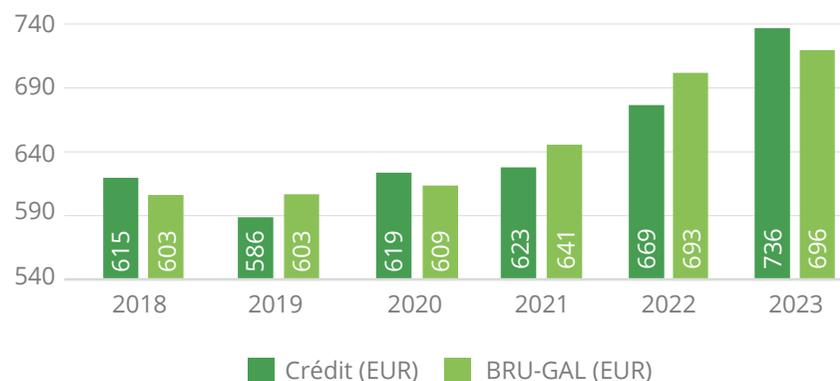


Une femme est à la tête de 89 % des ménages monoparentaux. De manière plus générale, le fait qu'il y ait une forte représentation de femmes isolées ou seules avec charge de famille signifie que le dispositif d'aide parvient à apporter un soutien aux ménages les plus précarisés, qui rencontrent des difficultés 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 **736 EUR** (contre 669 EUR en 2022) pour les emprunteurs et à 696 EUR (contre **693 EUR** en 2022) pour les adhérents BRU-GAL.

Cette situation qui diffère des deux années précédentes peut s'expliquer par le fait qu'une part plus importante de personnes qui louaient un logement subventionné avec un loyer réduit se sont vu accorder une aide BRU-GAL car il leur était impossible d'assumer le remboursement d'un crédit (36 % en 2023 contre 27 % en 2022).

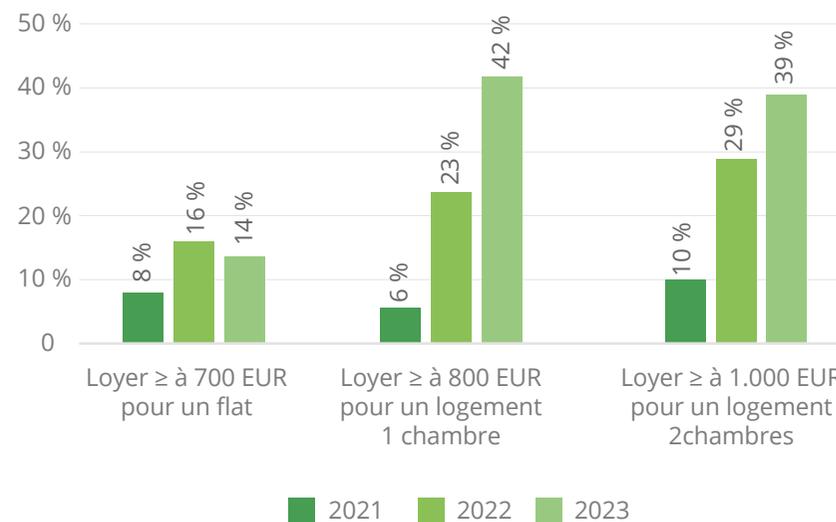


Cette situation peut varier d'une année à l'autre car elle est également dépendante de la durée des baux. En effet, plus longue est la durée du bail, plus longue sera la durée possible de remboursement et plus acceptable sera la mensualité du crédit.

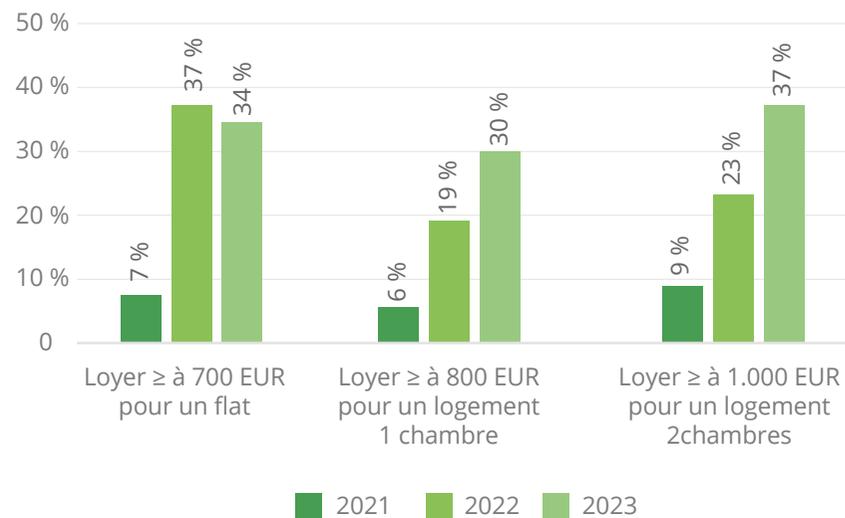
Le dispositif BRU-GAL, quant à lui, propose des contributions dont le montant n'est pas calculé en fonction de la garantie locative à constituer mais des ressources financières du ménage.

Par ailleurs, on observe depuis 2022 une augmentation importante des loyers déjà élevés pour les flats et les logements avec 1 et 2 chambres sur le marché privé. Ce phénomène ne transparaît pas lors de l'analyse du loyer moyen.

Variation des loyers pour les emprunteurs



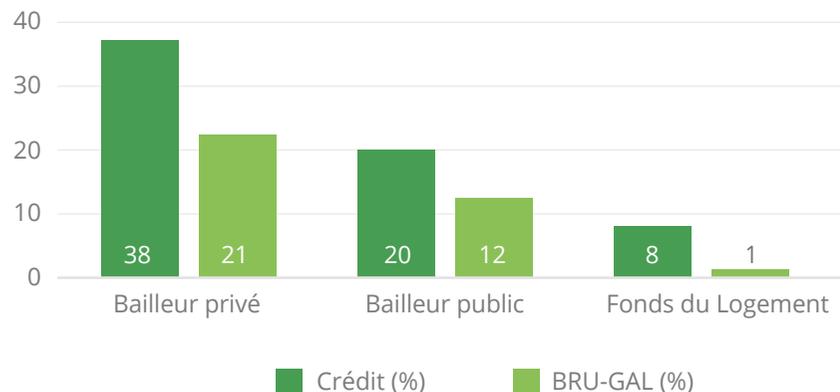
Variation des loyers pour les adhérents BRU-GAL



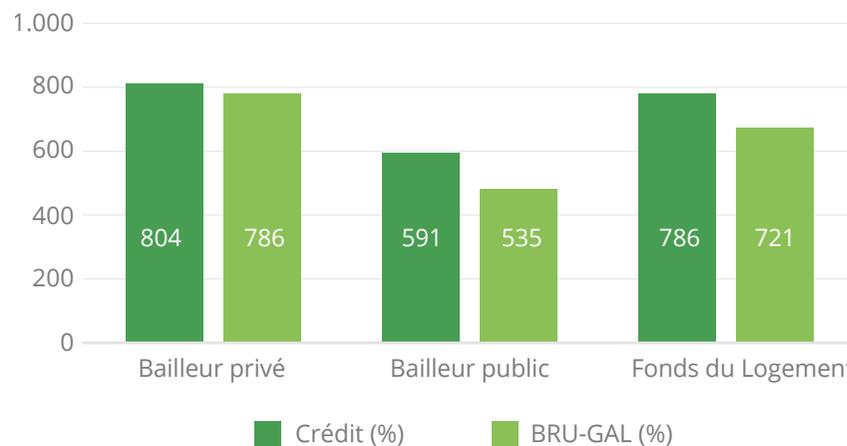
On constate par exemple qu'en 2023, 39 % des loyers pour des logements 2 chambres pris en location par les emprunteurs égalaient ou dépassaient le montant de 1.000 EUR contre 10 % en 2021.

Logement

373 logements (32 %) sont mis en location par un bailleur public (Régie Foncière, CPAS ou AIS). 98 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 est plus soutenable, ont pu être proposés à ces ménages.

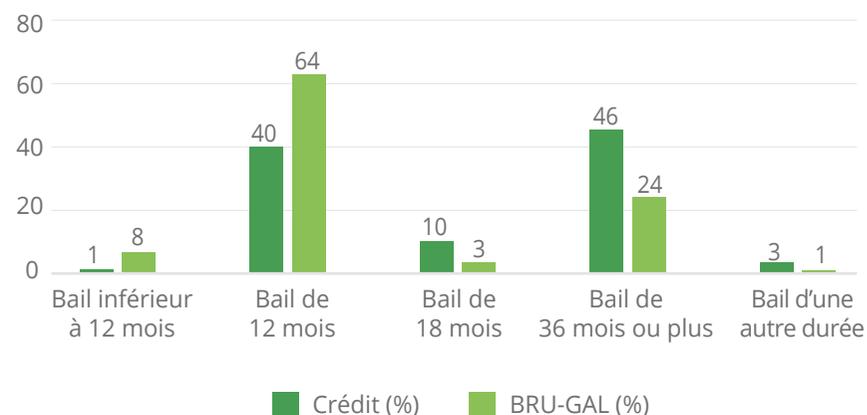


Cette année encore, le montant moyen des loyers pratiqués par les différents bailleurs publics (CPAS, Régie Foncière, AIS) se démarque du montant moyen des loyers de logements privés.

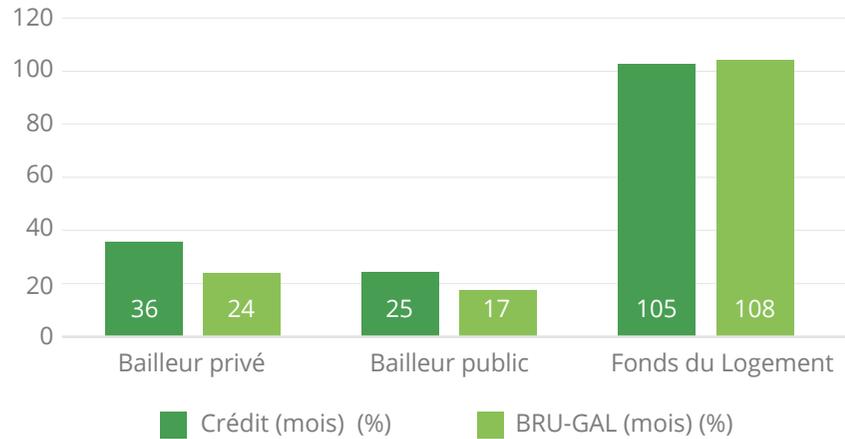


Durée du bail

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.



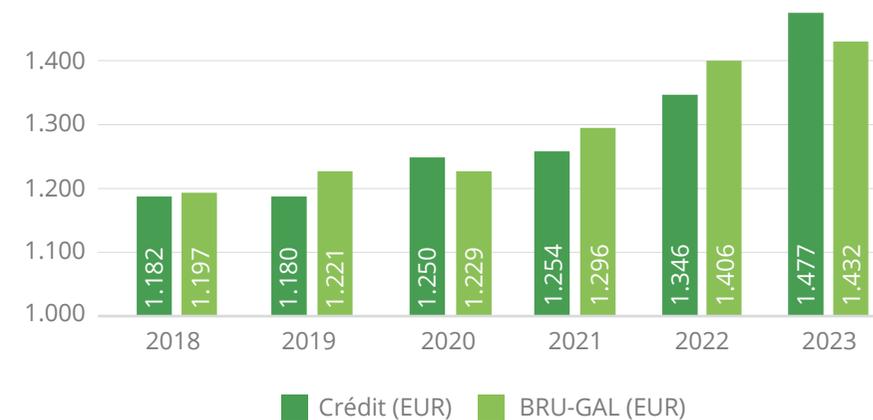
Immorun 2023

Durée et montant de l'aide accordée

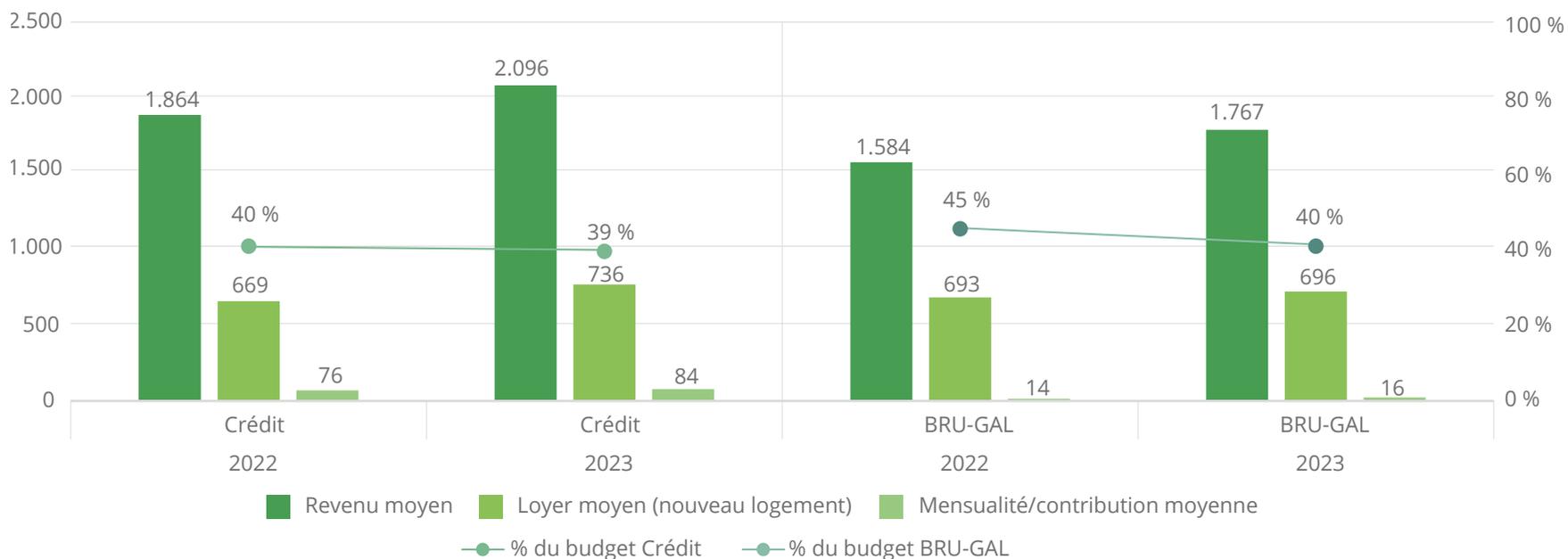
Le montant moyen du crédit accordé en 2023 s'élève à **1.477 EUR** (contre 1.346 EUR en 2022). Le montant moyen des avances récupérables dans le cadre d'une adhésion BRU-GAL atteint **1.432 EUR** (contre 1.406 EUR en 2022).

Le montant moyen des crédits est supérieur au double du loyer moyen pour les emprunteurs. En effet, 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 avances est inférieur au double du loyer moyen pour les adhérents du fait que certains d'entre eux ont constitué par eux-mêmes une partie de la garantie locative et n'ont de ce fait pas demandé le montant total de celle-ci.



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 **39 %** du budget mensuel au paiement du loyer et au remboursement du crédit pour la garantie locative contre **40 %** pour les adhérents BRU-GAL.

En 2023, 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.

15 ménages ont bénéficié d'une deuxième aide alors qu'ils n'avaient pas encore restitué la première et 4 ménages emprunteurs ont bénéficié d'un nouveau crédit alors qu'ils n'avaient pas non plus encore remboursé le premier.

Sur ces 15 ménages :

- 5 ménages ont restitué la première aide dans les 30 jours qui ont suivi l'octroi de la deuxième et 1 ménage endéans les 4 mois ;
- 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. 4 de ces ménages ne respectent pas le plan de paiement établi.

Enfin, sur les 15 ménages, 5 qui avaient bénéficié d'une aide BRUGAL ont pu obtenir un crédit à la consommation.

Demandes d'aide n'ayant pas abouti

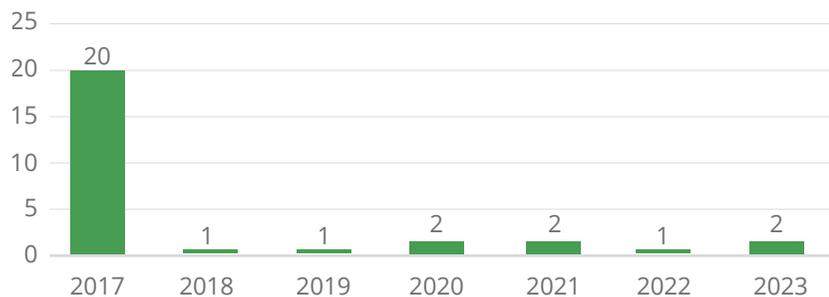
Parmi les **1.867 demandes** traitées durant l'année 2023 :

- 315 demandes (17 %) ont été classées sans suite, après avertissement écrit du Fonds, faute de nouvelles du candidat.

Le pourcentage est relativement similaire à l'année 2022 durant laquelle 18 % des demandes avaient été classées sans suite. Ceci constitue une forte baisse par rapport à 2021 avec 27 % des demandes dans cette situation. Comme souligné dans le rapport précédent, cette évolution très positive est la conséquence certaine 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 nouvelles.

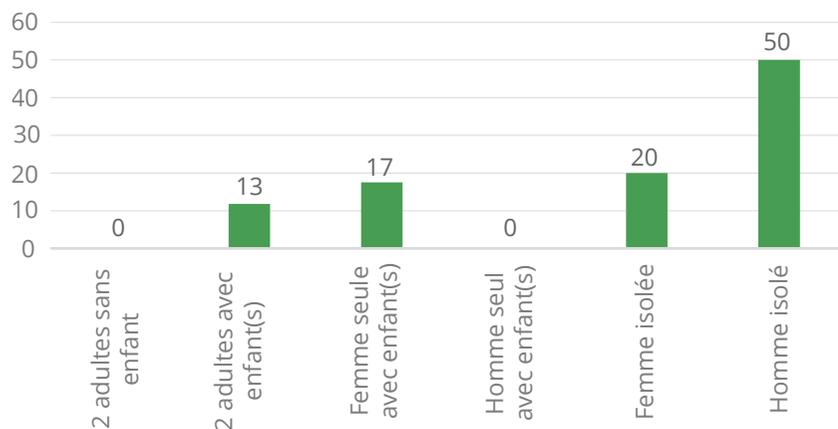
- 167 demandes (9 %) ont été annulées par les candidats eux-mêmes, parce qu'ils avaient trouvé une autre solution, qu'ils ne prenaient plus le logement visé, ou encore parce que le bailleur n'acceptait pas la garantie locative déposée sur un compte bloqué comme prévu par la loi.
- 59 demandes (3 %) ont 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 immeuble et 1 candidat ne pouvait pas se domicilier à l'adresse du bien à prendre en location.
- 30 demandes (2 %), bien que recevables, ont abouti à un refus du Fonds pour les raisons suivantes : 18 candidats désiraient prendre en location un logement avec un loyer estimé trop élevé par rapport à leurs ressources financières. 10 candidats avaient encore une dette envers le Fonds en matière de garantie locative. 1 candidat sollicitait une 3^e aide. 1 candidat avait déjà constitué sa garantie locative et l'octroi de l'aide était donc non justifié.

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.

Concernant le type de ménage à qui l'aide a été refusée, on observe comme en 2022 une forte proportion de personnes isolées avec, cette année-ci, une forte représentation d'hommes seuls. Cependant, ces ménages sont très peu nombreux (30). Il est difficile de tirer des conclusions sur un groupe si limité.



© Fotosutio Leemans



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	%
Anderlecht	101	13,19	49	12,63	150	13
Bruxelles ⁽¹⁾	105	13,71	42	10,82	147	12,7
Schaerbeek	81	10,57	41	10,57	122	10,6
Ixelles	58	7,57	26	6,70	84	7,3
Uccle	46	6,01	29	7,47	75	6,5
Laeken	52	6,79	22	5,67	74	6,4
Molenbeek-Saint-Jean	50	6,53	24	6,19	74	6,4
Saint-Gilles	38	4,96	32	8,25	70	6,1
Forest	47	6,14	18	4,64	65	5,6
Etterbeek	25	3,26	13	3,35	38	3,3
Jette	24	3,13	9	2,32	33	2,9
Auderghem	16	2,09	13	3,35	29	2,5
Woluwe-Saint-Lambert	17	2,22	12	3,09	29	2,5
Watermael-Boitsfort	15	1,96	10	2,58	25	2,2
Evere	15	1,96	9	2,32	24	2,1
Neder-Over-Heembeek	17	2,22	5	1,29	22	1,9
Saint-Josse-ten-Noode	13	1,70	7	1,80	20	1,7
Koekelberg	11	1,44	7	1,80	18	1,6
Haren	6	0,78	9	2,32	15	1,3
Woluwe-Saint-Pierre	11	1,44	4	1,03	15	1,3
Berchem-Sainte-Agathe	9	1,17	5	1,29	14	1,2
Ganshoren	9	1,17	2	0,52	11	1
Total	766	100	388	100	1.154	100

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

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

Fin 2023, 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)
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
2022	652	877.747	1.034	829.221	424	595.955	1.522	1.871.772
2023	766	1.131.091	1.249	1.033.105	388	555.776	1.589	2.102.480

1.2.3. GESTION DES PAIEMENTS

Crédits à tempérament

Durant l'exercice 2023, le niveau des arriérés, **180.772 EUR** a augmenté par rapport à 2022 (147.834 EUR). Le ratio des arriérés au regard de l'encours des crédits pour la constitution d'une garantie locative a néanmoins légèrement diminué : 17,5 % (contre 17,9 % en 2022). Cette diminution est un signal positif au regard de l'augmentation du nombre de prêts en cours au 31 décembre 2023 (766 nouveaux contrats ont été conclus dans l'année).

Des 1.249 contrats en cours de remboursement en fin d'exercice, 361 clients présentent un arriéré en fin d'exercice, soit 28,9 %, contre 31,5 % fin 2022.

Type arriéré	Nombre clients	Solde total (EUR)	Solde moyen par client (EUR)
> 3 mois ⁽¹⁾	227	163.541	720
≤ 3 mois ⁽²⁾	134	17.231	129
Total	361	180.772	501

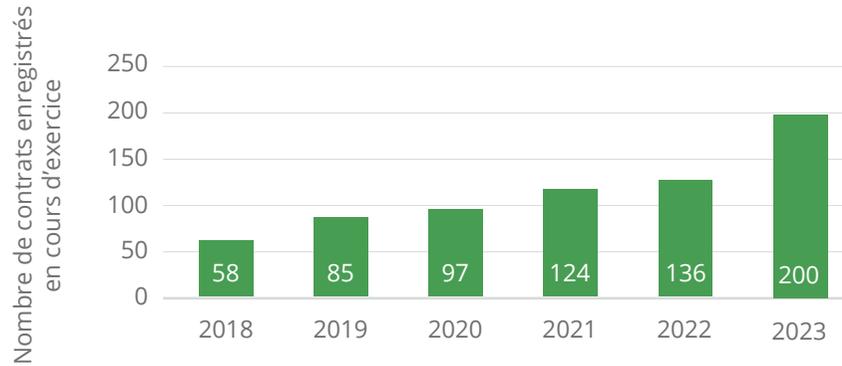
⁽¹⁾ Créances à partir d'un solde supérieur à 50 EUR.

⁽²⁾ Clients en arriérés de plus de 10 EUR.

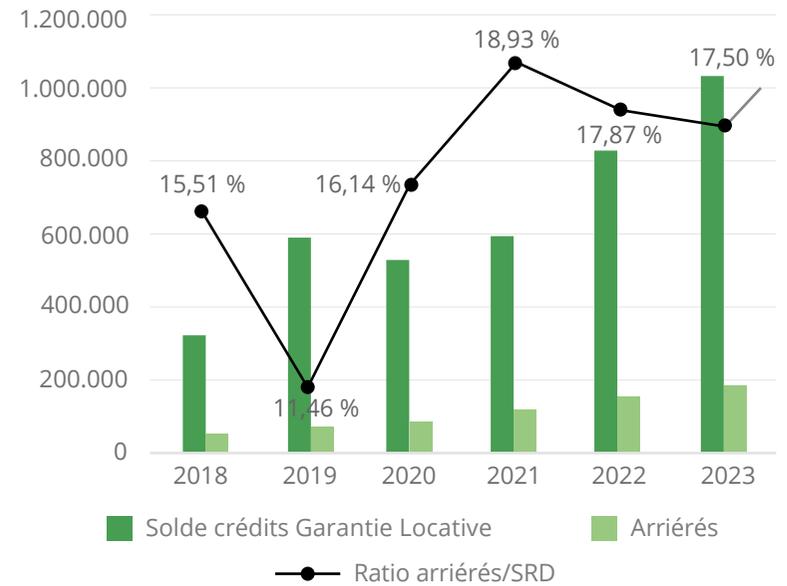
Durant l'année 2023, **200** contrats ont été enregistrés à la Centrale des crédits aux particuliers pour un défaut de paiement de plus de trois mois, soit 16 % des contrats. Au total, au 31 décembre 2023, 268 contrats étaient fichés, soit 21,4 % des contrats.

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 6,7 % (6,6 % en 2022).

Nombre de défauts de paiement enregistrés à la Centrale des crédits aux particuliers



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



Steyls-Delva bloc A © Serge Brison

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 particulièrement problématique. Comme en 2022, aucune procédure n'a été entamée en 2023.

En 2023, 361 dossiers étaient en cours de traitement au niveau du service contentieux (arriérés plus de 10 EUR). Deux emprunteurs (contre 1 en 2022) ont entamé une procédure de règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire et 71 plans d'apurement sont en cours.

Enfin, 32 contrats ont été actés comme pertes exceptionnelles, pour un montant total de 27.231 EUR, le Fonds n'espérant plus pouvoir récupérer les créances concernées. De ce fait, le montant total des créances irrécouvrables pour le secteur depuis 1999, est porté à 320.538 EUR.

Affiliations au Fonds BRU-GAL

Au 31 décembre 2023, 1.589 contrats d'adhésions à BRU-GAL et autant de contrats de mises à disposition d'une garantie locative étaient en cours.

De ces contrats, 689 clients présentaient un arriéré de contribution ou de restitution de l'aide pour un montant total de **370.483 EUR**.

Répartition des clients selon l'ancienneté des arriérés :

Type arriéré	Nombre de contrats en arriéré	Arriéré total (EUR)	Arriéré moyen par contrat (EUR)
> 3 mois ⁽¹⁾	571	361.650	633
≤ 3 mois ⁽²⁾	118	8.833	75
Total	689	370.483	538

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

⁽²⁾ Clients en arriérés de plus de 10 EUR.

En 2023, 159 aides ont été rendues exigibles et 154 ont été remboursées.

Au 31 décembre 2023, 700 dossiers étaient en cours de traitement au niveau du service contentieux.

Parmi ces dossiers :

- 59 ont été mis en pertes pour un montant de 53.920 EUR (18 décès, 6 radiés, 31 impossibles à contacter, 4 pour cause d'insolvabilité) ;
- 222 plans d'apurement étaient en cours de remboursement ;
- 22 ménages étaient en procédure de règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire dont 9 pour lesquels la déclaration de créance a été introduite en 2023.

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 davantage précarisé que celui ayant pu obtenir un crédit, et plus difficile à atteindre une fois que le bail est terminé (ce dernier étant en moyenne plus court).

Garantie Locative – fonds mutuelliste BRU-GAL

Année	Nombre 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)
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
2022	424	1.522	595.955	111.672	191	225.967	133	159.483
2023	388	1.589	555.776	164.301	159	192.654	154	195.858



1.3. SECTEUR LOCATIF



EN RÉSUMÉ

- **159 logements** ont été attribués, dont 141 à des nouveaux ménages.
- **80 ménages** ont quitté leur logement (64 ont quitté définitivement le Fonds et 16 ont obtenu une mutation vers un autre logement du Fonds. 2 mutations décidées en 2022 ont également été réalisées en 2023).
- **Le taux d'occupation** est de **97 %** (contre 96 % en 2022) fin 2023, ce qui est supérieur à l'objectif de 95 % fixé dans le contrat de gestion. 1.553 logements sont occupés, dont 1.531 par des ménages locataires, 2 logements sont occupés sans titre ni droit, un logement est loué dans le cadre d'un projet de colocation et 19 dans le cadre de collaborations.
- Le Fonds poursuit sa collaboration avec BePark qui gère actuellement 265 emplacements ou boxes de parking.
- Le service social a mené **85** guidances sociales et budgétaires, dont 26 nouvelles. **50 %** (contre 52 % en 2022) des guidances ont concerné des familles monoparentales.

1.3.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

1.3.1.1. Candidats locataires

En 2023, conformément à l'article 16 de l'arrêté du 21 décembre 2017 réglementant le secteur de l'aide locative, 4.172 candidats locataires (3.745 en 2022) ont reçu un courrier les invitant à renouveler et à actualiser leur candidature. Parmi les candidats locataires concernés, la demande de 1.297 ménages (1.340 en 2022) a été radiée du registre pour les motifs suivants :

- 37 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 ;
- 132 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 ;
- 1.069 en raison de l'absence de renouvellement de la candidature ;
- 52 en raison du refus des 2 propositions de logement qui leur ont été faites.

Le Fonds a enregistré **2.347 nouvelles demandes de location** en 2023 (2.402 en 2022).

Parmi les nouvelles demandes, 1.983 étaient complètes et répondaient aux conditions d'admission à l'aide locative, soit 85 % (71 % en 2022). Concernant ces nouvelles demandes, un logement a été



© Fotosutio Leemans

attribué dans l'année à un candidat, dans le cadre d'une collaboration avec une asbl.

4.852 ménages candidats locataires figurent au registre fin 2023 (4.349 fin 2022). Selon l'année de leur inscription, ils sont répartis comme suit :

	Nombre	%
Avant 2019	623	13
2019	357	7
2020	359	7
2021	617	13
2022	914	19
2023	1.982	41

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	34
2 chambres	32	23
Total petits logements	54	58
3 chambres	27	29
4 chambres	14	12
Total logements moyens	41	41
5 chambres	4	1
6 chambres et plus	1	0
Total grands logements	5	1

Parmi les nouvelles candidatures de 2023, on constate une augmentation constante de demandes pour un logement 1 chambre (43 % contre 40 % en 2022). On constate une légère diminution des demandes de logement 2 chambres (25 % contre 26 % en 2022). 29 % (contre 30 % en 2022) concernent des logements avec 3 ou 4 chambres, tandis que moins de 2 % des ménages ont besoin d'un logement plus grand (2 % en 2022).

Si l'on considère l'ensemble du registre des candidats locataires, les besoins en logements moyens (3 ou 4 chambres) concernent 41 %

des candidatures (42 % en 2022) tandis que 1 % des ménages (2 % en 2022) 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 en adéquation avec la demande.

Le nombre de candidats en attente a augmenté de près de 12 %. Cette tendance ne pourra que s'accroître durant les prochaines années compte tenu de la demande croissante en logement sur la Région de Bruxelles-Capitale.

Situation professionnelle des nouveaux ménages candidats locataires

Parmi les candidats ayant mentionné leur situation professionnelle, 60 % sont sans emploi et disposent d'un revenu de remplacement, 3 % sont pensionnés et 37 % ont un revenu de travail¹⁸.

Composition des nouveaux ménages candidats locataires

Composition des ménages	Nouveaux ménages candidats locataires		Nombre total d'occupants
	Nombre	%	
Petits ménages	861	44	935
Ménages avec 1 ou 2 enfants	682	34	1.948
Ménages avec 3 ou 4 enfants	365	18	1.803
Ménages avec 5 enfants ou plus	74	4	550
Total	1.982	100	5.236

18. 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, 15 % parmi les nouveaux candidats locataires ne l'ont pas mentionnée.

1.3.1.2. Locataires et nouveaux ménages locataires

Les **ménages locataires** sont au nombre de **1.531** (contre 1.455 en 2022). Deux autres ménages occupent un logement sans titre ni droit.

141 nouveaux ménages ont rejoint les locataires du Fonds. Trois ménages ont cependant remis leur renon durant la même année.

Composition des ménages locataires

Composition des ménages	Ménages locataires		Nouveaux ménages locataires	
	Nombre	%	Nombre	%
Petits ménages	399	26	28	20
Ménages avec 1 ou 2 enfants	620	41	70	51
Ménages avec 3 ou 4 enfants	398	26	35	25
Ménages avec 5 enfants ou plus	114	7	5	4
Total	1.531	100	138	100

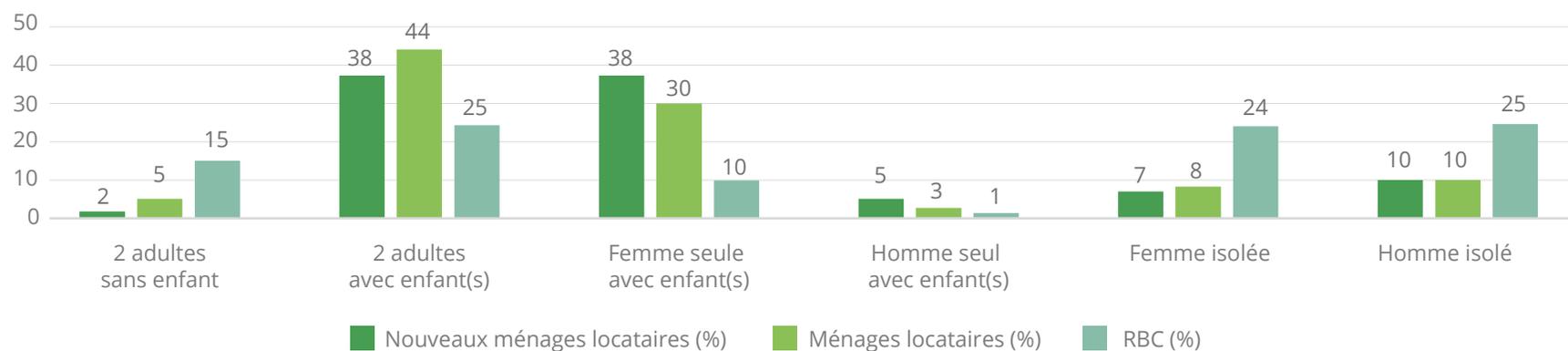
Le pourcentage de petits ménages sans enfant et de ménages moyens (1 ou 2 enfants) est stable par rapport à 2022 et représente **67 %** des ménages.

Parmi les locataires ayant des enfants, les ménages moyens (1 ou 2 enfants) représentent 41 %, les grands ménages (3 ou 4 enfants)

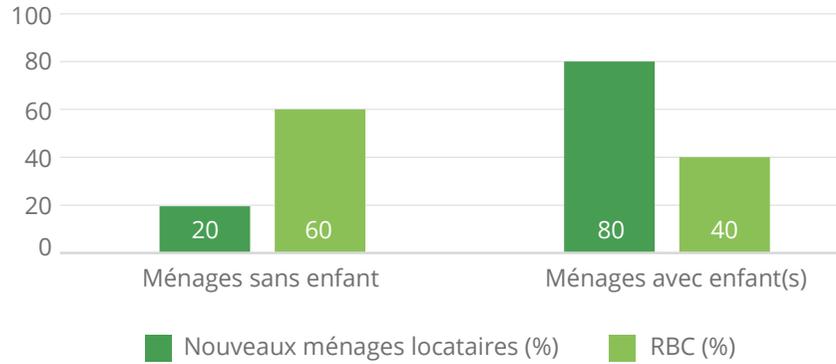
26 %, alors que les très grands ménages (5 enfants ou plus) représentent 7 %, ce qui reste stable par rapport à l'année 2022.

Concernant les nouveaux locataires, 445 personnes ont été relogées (contre 220 en 2022), à raison de 3,2 personnes en moyenne par logement (contre 2,6 en 2022).

Statistiques générées sur les nouveaux ménages locataires



Ménages avec ou sans enfant

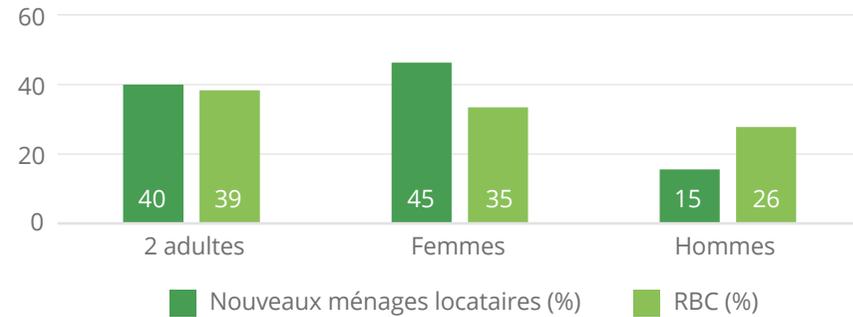


Parmi les nouveaux locataires, on remarque une forte présence des ménages avec enfants. Cela peut s'expliquer par la configuration des logements mis en location par le Fonds, dont la majorité comporte plus d'une chambre. Parmi ceux-ci, les ménages monoparentaux représentent 56 % dont 88 % sont gérés par une femme.

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

Les nouvelles attributions de logements en 2023 ont bénéficié à plus de 45 % de femmes isolées avec ou sans charge de famille.

Part de femmes et d'hommes



Première pierre Tréfiles © Serge Brison

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	399	1.642	1.642	28	1.527	1.527
Ménages avec 1 ou 2 enfants	620	2.364	2.647	70	2.044	2.362
Ménages avec 3 ou 4 enfants	398	2.608	3.471	35	2.408	3.362
Ménages avec 5 enfants ou plus	114	3.041	4.542	5	2.502	4.224
Total/moyenne	1.531	2.290	2.741	138	2.048	2.515

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, de 25 % pour les grands ménages et de 33 % pour les très grands ménages.

Rapport entre le montant à payer¹⁹ et les ressources des ménages

Composition des ménages	Loyer et ressources des ménages locataires			Loyer et ressources des nouveaux ménages		
	Nombre	MAP moyen (EUR)	% des revenus	Nombre	MAP moyen (EUR)	% des revenus
Petits ménages	399	537	33	28	478	31
Ménages avec 1 ou 2 enfants	620	737	28	70	703	30
Ménages avec 3 ou 4 enfants	398	885	26	35	935	28
Ménages avec 5 enfants ou plus	114	1.128	25	5	1.242	29
Total/moyenne	1.531	753	27	138	736	29

Le montant à payer mensuel moyen mis à charge de l'ensemble des locataires en 2023 est de **753 EUR**, ce qui représente une augmentation de 5,2 % par rapport à 2022 (716 EUR). Le montant du revenu d'intégration a quant à lui connu une augmentation de plus de 6,5 % en 2023 et l'allocation de chômage de près de 5,2 %. Le loyer représente en moyenne 27,5 % des ressources du ménage (contre 29 % en 2022).

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

Evolution du montant mensuel moyen à charge des nouveaux ménages

Composition des ménages	% des revenus								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ménages avec 1 enfant	35	41	31	32	32	28	29	31	30
Ménages avec 2 ou 3 enfants	33	29	29	29	30	31	29	27	29
Ménages avec 4 enfants ou plus	27	30	29	30	31	28	28	30	27

Répartition des nouveaux ménages locataires en 2023 selon leur statut socio-professionnel et leurs revenus mensuels nets (hors allocations familiales)

Statut socio-professionnel ⁽¹⁾	≤ revenu d'intégration ⁽²⁾		> revenu d'intégration et ≤ allocation chômage maximum ⁽³⁾		> allocation chômage maximum et ≤ 2.200 EUR		> 2.200 EUR		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Sans emploi	50	36,23	10	7,25	1	0,72	13	9,42	74	53,62
Ouvrier	5	3,62	4	2,90	3	2,17	19	13,77	31	22,46
Employé	3	2,17	8	5,80	4	2,90	13	9,42	28	20,29
Indépendant	1	0,72	1	0,72	0	0	0	0	2	1,45
Pensionné	3	2,17	0	0	0	0	0	0	3	2,17
Total	62	44,93	23	16,67	8	5,80	45	32,61	138	100

⁽¹⁾ Déterminé en fonction du revenu le plus élevé d'un des conjoints.

⁽²⁾ Le revenu d'intégration au 31-12-2023, soit 1.705,08 EUR (contre 1.600,03 EUR en 2022).

⁽³⁾ Montant maximum de l'allocation de chômage au 31-12-2023, soit 1.979,38 EUR (contre 1.881,88 EUR en 2022).

Parmi les nouveaux ménages locataires, 44 % des chefs de ménage ont un emploi (contre 45 % en 2022). 55 % des ménages disposent d'un revenu de substitution, ce qui reste stable par rapport à 2022. Le pourcentage des nouveaux ménages qui ont des revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration (45 %) est en léger recul par rapport à 2022 (48 %) contre 33 % en 2021 et 40 % en 2020.

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

Statut socio-professionnel ⁽¹⁾	≤ revenu d'intégration ⁽²⁾		> revenu d'intégration et ≤ allocation chômage maximum ⁽³⁾		> allocation chômage maximum et ≤ 2.200 EUR		> 2.200 EUR		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Sans emploi	395	25,80	103	6,73	45	2,94	221	14,44	764	49,90
Ouvrier	61	3,98	49	3,20	46	3	184	12,02	340	22,21
Employé	16	1,05	25	1,63	18	1,18	120	7,84	179	11,69
Indépendant	11	0,72	5	0,33	5	0,33	6	0,39	27	1,76
Pensionné	94	6,14	16	1,05	16	1,05	95	6,21	221	14,44
Total	577	37,69	198	12,93	130	8,49	626	40,89	1.531	100

⁽¹⁾ Déterminé en fonction du revenu le plus élevé d'un des conjoints.

⁽²⁾ Le revenu d'intégration au 31-12-2023, soit 1.705,08 EUR (contre 1.600,03 EUR en 2022).

⁽³⁾ Montant maximum de l'allocation de chômage au 31-12-2023, soit 1.979,38 EUR (contre 1.881,88 EUR en 2022).

Caractéristiques du logement quitté

Type de logement	Nombre	%
Adapté	0	0
Inadapté	5	4
Salubre	32	23
Insalubre	69	50
Sous-occupé	0	0
Surpeuplé	25	18
Autres *	7	5
Total	138	100

* 4 ménages issus d'un centre d'hébergement, 1 ménage vivant en dehors de la RBC, 1 ménage hébergé chez des amis et 1 ménage vivant dans un apart-hôtel.

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

Attribution des logements

159 logements ont été attribués à des ménages dont 2 se sont désistés après attribution et ont par conséquent été radiés du registre des candidats en attente d'un logement.

Deux attributions ont également été réalisées dans le cadre d'un projet de colocation.

5 ménages ont bénéficié d'une priorité en raison d'une collaboration avec trois asbl : « Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales », « L'autre lieu – R.A.P.A. » et « Lhiving ».

14 logements ont été attribués par mutation. 3 pour raison de sous-occupation du logement, 3 pour raison de sur-occupation du logement, 7 vers un logement mieux adapté (raison médicale) et 1 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.

Projet de colocation

Suite à la raréfaction des demandes pour de très grandes maisons unifamiliales au sein du registre de candidats-locataires, le Fonds du Logement a initié en 2023 un projet de colocation. Ce projet permet de diversifier les types d'aides proposés par le Fonds tout en accompagnant son public vers l'autonomie.

Il vise à reloger dans une maison unifamiliale de jeunes étudiants issus de familles candidates à la mutation, en y créant une colocation. Ceci permet de répondre à la demande de mutation à laquelle il ne peut être satisfait en raison de l'absence de logement adéquat disponible.

Un projet de vie commune est établi autour d'activités de cohésion et d'éducation liées au logement (apprendre à gérer les tâches quotidiennes, à cuisiner, à établir un planning de nettoyage, les règles de vie commune, etc.).

Avec ce nouveau projet, le Fonds innove en touchant un public encore plus large et en offrant aux jeunes ciblés un accompagnement du service social du Fonds ainsi que d'autres partenaires.

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

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

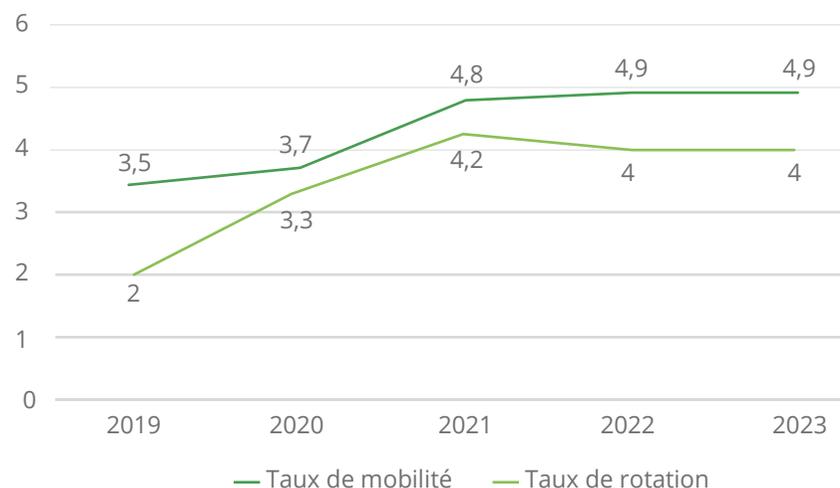
Départs durant l'année

84 états des lieux de sortie ont été effectués en 2023 : 80 concernaient des logements et 4 des emplacements de parking. Pour 64 logements, il s'agissait d'un départ définitif (dont 2 suite au décès des locataires et une expulsion) et pour 16 logements, de mutations (dont 2 mutations de 2022 sorties en 2023).

Le taux de rotation locative²⁰, 4 %, reste stable par rapport aux années précédentes tout comme le taux de mobilité²¹ (4,9 % comme en 2022).

Année	Nombre de départs définitifs	Nombre de mutations	Nombre de logements	Taux de mobilité (%)	Taux de rotation (%)
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
2023	64	14	1.605	4,9	4

Évolution des taux de mobilité et de rotation de 2019 à 2023 (%)



La moyenne des dégâts locatifs réclamés par le Fonds aux locataires sortants en 2023 s'élève à 969 EUR contre 497 EUR en 2022. La médiane est de 601 EUR (excluant les extrêmes). Face à cette augmentation, un renforcement de l'aspect prévention s'avère nécessaire.

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	22	14			2	16
Deux adultes	3	5		6			6
Ménages avec 1 enfant	12	18	10	4	12	1	27
Ménages avec 2 enfants	14	22	5	18	28	1	52
Ménages avec 3 enfants	11	17	5	12	33	2	52
Ménages avec 4 enfants	7	11	4	6	28		38
Ménages avec 5 enfants	2	3		4	10		14
Ménages avec 6 enfants	1	2	1		6	1	8
Total	64	100	39	50	117	7	213

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	327**	2***
Magasins/Commerces	11	10	1
Salles communautaires	4	4	0

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

** 45 sont loués, 265 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 2 sont en cours de vente et sont dès lors inoccupés.

Le taux d'occupation des surfaces commerciales est de 91 %.

En 2023, 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 99,4 % (contre 93 % en 2022). Le taux d'occupation des garages est de 100 % ces 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 265 emplacements de parking ou boxes (immeubles « Scutenaire », « Mariën », « Delta », « Groeninckx », « Jardins Potagers », « Steyls », « Berger », « Coenraets », « Faïnes », « Dormont », « Saint-Joseph », « Marconi » et « Pléiades »).

Le Fonds analyse actuellement la possibilité d'étendre ses collaborations avec d'autres opérateurs et envisage de convertir certains emplacements de parking réservés aux voitures en emplacements vélos.

1.3.2. CONTRATS EN COURS

1.3.2.1. Gestion générale

Guidance sociale

Le service social a mené 85 guidances sociales et budgétaires, dont 26 nouvelles. En fin d'exercice, 33 accompagnements étaient clôturés et 52 guidances étaient en cours.

La durée de l'accompagnement des dossiers clôturés varie de moins de 9 mois (18 %) à 18 mois (24 %).

58 % des guidances ont duré plus de 18 mois.

50 % (contre 52 % en 2022) des guidances concernent des familles monoparentales, 25 % (contre 23 % en 2022) des couples avec enfants et 25 % (contre 23 % en 2022) des personnes isolées.

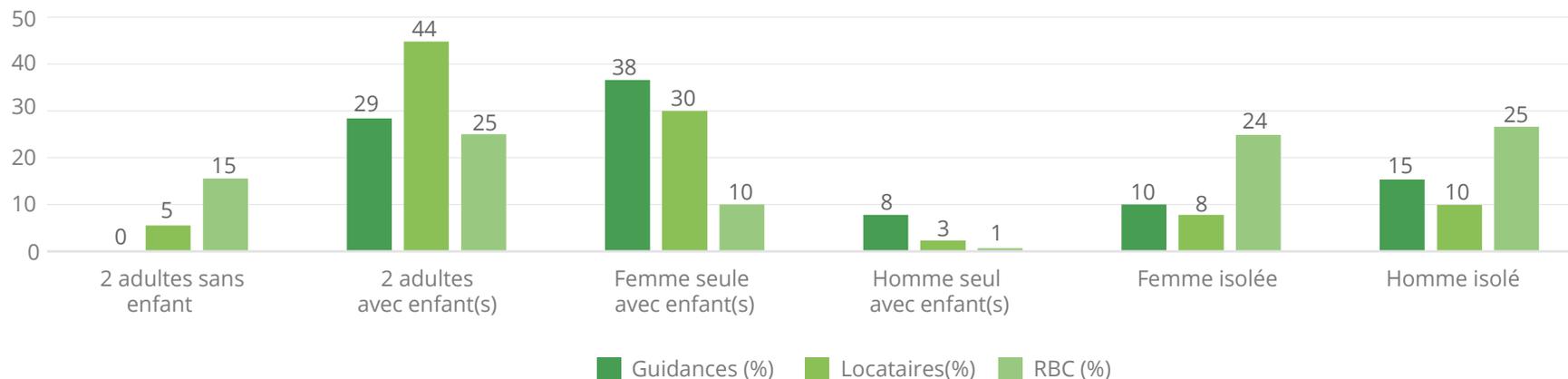
En concertation avec le service contentieux, le service social a démarré ou poursuivi 12 guidances budgétaires.

Les 6 nouveaux locataires ayant signé un contrat à durée déterminée (ainsi qu'un locataire ayant signé un contrat à durée déterminée avant 2023) ont été suivis par le service social. 3 dossiers ont été clôturés avant la fin de l'année.

Statistiques générées sur les 52 guidances en cours fin 2023

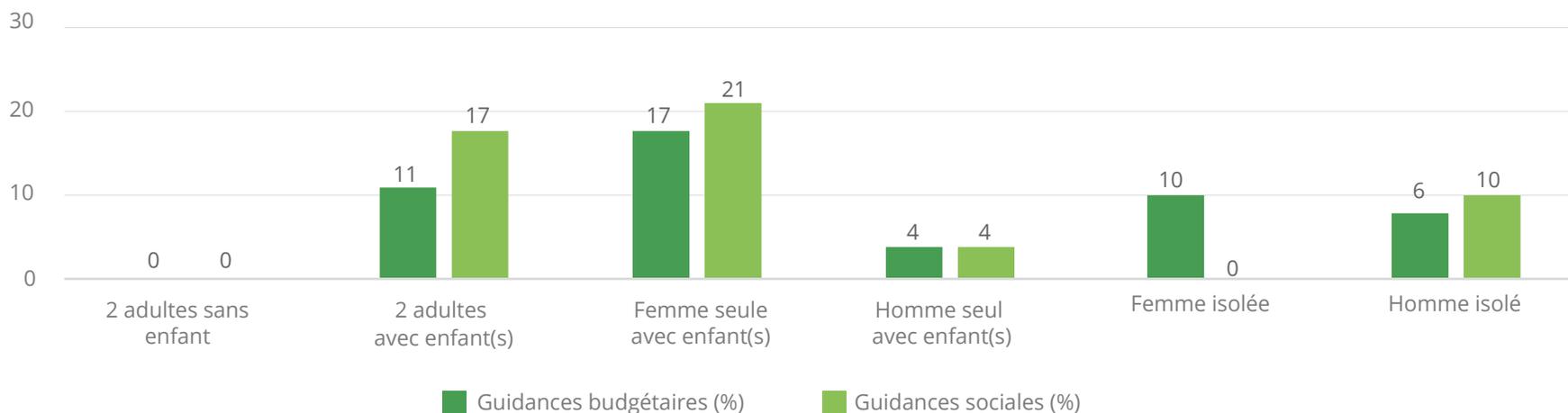
52 ménages bénéficiaient d'une guidance fin 2023, ce qui représente 3 % des locataires. Ce pourcentage reste stable pour les ménages isolés (5 %) ou les ménages monoparentaux gérés par une femme (5 %).

Ménages locataires bénéficiant d'une guidance au 31/12/2023



Les ménages monoparentaux représentent 46 % des guidances en cours fin 2023. Ce pourcentage en démontre la grande vulnérabilité.

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, 25 ménages étaient principalement suivis pour une guidance budgétaire. Pour les 27 autres, il s'agissait principalement d'une guidance sociale portant sur des thématiques comme la gestion du logement ou des difficultés familiales. Parmi celles-ci, 3 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 2 femmes avec une charge de famille et 1 femme isolée qui avaient quitté un centre d'accueil pour victimes 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. 752 formulaires (686 en 2022) ont été envoyés en juillet. A la fin de l'année, 10 dossiers sont incomplets (1,33 %) et 73 locataires n'ont remis aucun document (9,71 %). Pour ces 83 locataires (11,04 %), aucune diminution du montant à payer n'a été accordée à dater de l'indexation au 1^{er} janvier 2024. A moins qu'ils ne bénéficient des allocations de relogement, le loyer contractuel a été appliqué.

Après indexation, le montant mensuel moyen réellement à payer par les locataires s'élève en 2023 à **753 EUR** (contre 716 EUR en 2022), ce qui représente en moyenne 27 % des revenus des ménages (contre 29 % en 2022). 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.

30 % (contre 27 % en 2022) 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 2023 ont été uniquement indexés.

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

En 2023, le Fonds a examiné 224 demandes de révision du montant mensuel à payer. Une suite positive a été réservée à 190 de ces demandes (85 % contre 79 % en 2022). 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.

En 2023, l'intervention globale du Fonds dans le loyer des ménages locataires s'est élevée à 1.568.011 EUR soit une intervention annuelle moyenne par logement de 1.024 EUR.

L'aide du Fonds du Logement étant subsidiaire à toute autre aide dont peuvent bénéficier les locataires, 712.919 EUR ont été perçus à titre d'allocation de loyer soit une moyenne de 466 EUR par logement loué.



Mutations

Durant l'année, 30 nouvelles demandes de mutation ont été introduites et 2 demandes ont été refusées. Fin 2023, le registre des candidats à la mutation comporte 223 candidatures considérées comme étant recevables et 14 sont encore en cours d'analyse.

Motif de la demande de mutation

Année d'inscription	Logement adapté	Sous-occupation	Sur-occupation	Raison sociale	Travaux	Total
Avant 2019	29	16	26	0	0	71
2019	13	3	13	0	0	29
2020	11	4	15	0	0	30
2021	14	8	18	0	0	40
2022	17	2	15	0	0	34
2023	7	2	10	0	0	19
Total	91	35	97	0	0	223

43 % des demandes concernent une sur-occupation du logement. Pour 41 % 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. 16 % 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	21	11	1			33
2 chambres	18	8	14			40
3 chambres	31	15	57			103
4 chambres	17	1	17			35
5 chambres	3	0	7			10
6 chambres	1	0	1			2
Total	91	35	97	0	0	223

Baux

Le Fonds est parfois amené à proposer des contrats à durée déterminée (18 mois) en cas de doute par rapport aux capacités de certains candidats à assumer leurs obligations contractuelles. En 2023, 1 contrat à durée déterminée a été prorogé en un bail de 9 ans.

Concernant les fins de bail, aucun renon pour dépassement de barème n'a été notifié. Le ménage en dépassement de barème bénéficie au minimum d'un accompagnement de 3 ans avant de se voir notifier un renon lui permettant soit de trouver des solutions de relogement dans le privé, soit de se constituer une épargne en vue d'acquies un logement. 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 63 renons notifiés par les locataires (48 en 2022) dont 59 concernent un logement.

5 ménages (8 %) sont devenus propriétaires d'une habitation et 20 ménages (34 %) ont reçu un logement social ou communal en attribution. Le nombre de départs en raison de l'attribution d'un logement social a diminué (54 % en 2022). Le nombre de départs justifiés par l'acquisition d'un logement est en recul par rapport à 2022 (11 % en 2022).

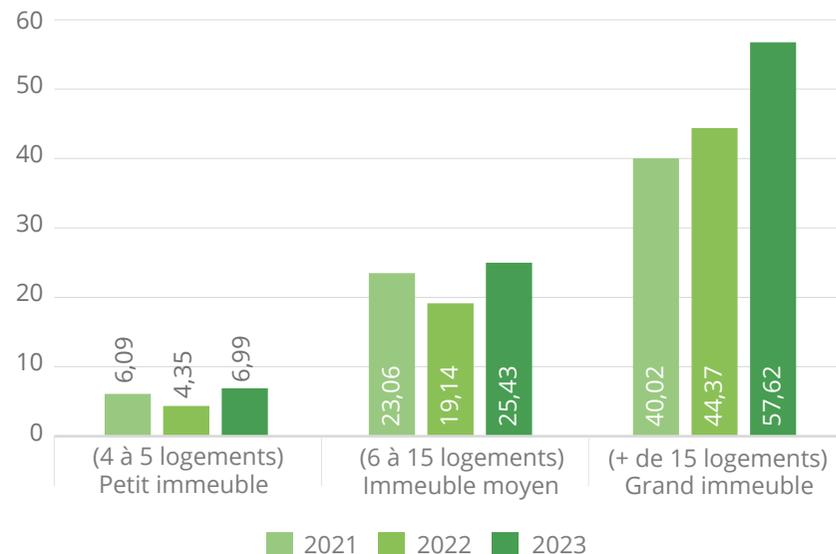
Charges locatives

En 2023, 153 décomptes de charges locatives (contre 177 en 2022) ont été adressés aux occupants sous forme d'un décompte annuel global, reprenant l'intégralité des charges tant privatives que communes.

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

Les 153 décomptes concernaient 731 logements (contre 829 en 2022), qui représentent 47 % 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 29 EUR (contre 23 EUR en 2021 et 2022).

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 7 et 58 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 leurs charges 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 2023, la cellule copropriété a pris en gestion l'immeuble « Malherbe » à Anderlecht et a transmis à des syndics professionnels la gestion des immeubles « Iris » et « Perce-Neige » du site Erasme, en collaboration avec l'ensemble des copropriétaires, ainsi que celle du projet « Steyls Hippodrome – bloc A », comportant 95 logements, dont une partie des logements reste la propriété du Fonds et est affectée au secteur locatif.

Dans d'autres immeubles, le Fonds reste copropriétaire et est membre actif du conseil de copropriété. Il s'agit des immeubles « Steyls-Hippodrome blocs A' et CC' », « Pléiades », « Emaillerie », « Wiertz », « Groeninckx », « Sucrierie » et « Berger ». Dans ces immeubles, la cellule copropriété reste vigilante sur la qualité des services rendus par les syndics en place afin de veiller à la continuité d'une gestion efficace dans les copropriétés.

1.3.3. GESTION DES PAIEMENTS

En 2023, le coût de la location à charge des locataires a atteint **15.151.584 EUR** soit :

Type de charges	Montant
Loyer/montants à payer	14.562.074 EUR
Réductions sociales et exonérations	-1.577.167 EUR
Charges locatives	1.203.866 EUR
Allocations de loyers	712.919 EUR
Location parkings	148.009 EUR
Récupérations diverses (dommages locatifs, frais judiciaires, indemnité d'occupation etc.)	101.883 EUR
Total	15.151.584 EUR

Au 31 décembre 2023, **2.395** contrats sont en cours (dont 1.553 concernent des logements).

De ces contrats, **395** clients présentent un arriéré pour un montant total de **875.297 EUR** (contre de 940.634 EUR en 2022), allocations de relogement incluses, soit une diminution de 7 % de l'arriéré par rapport à 2022. 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 **5,8 %** du montant total mis à charge des locataires en 2023.

Répartition des clients selon l'ancienneté des arriérés

Clients en arriéré	Nombre clients	Solde total (EUR)	Solde moyen par client (EUR)
> 3 mois ⁽¹⁾	312	835.583	2.678
≤ 3 mois ⁽²⁾	83	39.714	478
Total	395	875.297	2.216

⁽¹⁾ Créances à partir d'un solde supérieur à 50 EUR.

⁽²⁾ Clients en arriérés de plus de 10 EUR.

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2023, **260** plans d'apurement étaient en cours de remboursement.

En parallèle, le Fonds tente systématiquement de maintenir le contact avec le locataire défaillant. Au besoin, une guidance sociale et budgétaire est mise en place, lorsque cela est possible. 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 logement, explications sur tel décompte de frais ou de charges, etc.

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

Année	Nombre contrats	Arriérés au 31/12 (EUR)	Perte actée 31/12 (EUR)	Arriérés pertes actées incluses 31/12 (EUR)
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
2022	2.232	940.364	85.854	1.026.218
2023	2.395	875.297	130.543	1.005.839

Le Fonds a acté une perte exceptionnelle de 130.543 EUR en fin d'exercice. Elle concerne 42 anciens locataires pour qui il n'y avait plus aucun espoir de recouvrement.

En 2023, 16 nouvelles procédures ont été entamées dont :

- 10 pour arriérés de loyers ;
- 3 pour occupation sans titre ni droit ;
- 1 pour dépassement de barème ;
- 2 pour des manquements contractuels graves dans le chef des locataires.

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, le Fonds a été contraint de procéder à l'expulsion des locataires/occupants :

- Dans 1 dossier, l'endettement des locataires ne permettait plus de poursuivre la relation avec le Fonds ;
- Dans 1 dossier, le logement faisait l'objet d'une occupation sans titre ni droit.

Le nombre de procédures entamées était de 18 en 2022, 21 en 2021 et 34 en 2020.

Par ailleurs, et à l'instar des emprunteurs, 15 locataires sont en procédure de règlement collectif de dettes dans le cadre des articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire. En 2023, deux ménages ont entamé une telle procédure.

1.3.4. PATRIMOINE

1.3.4.1. Immeubles et logements

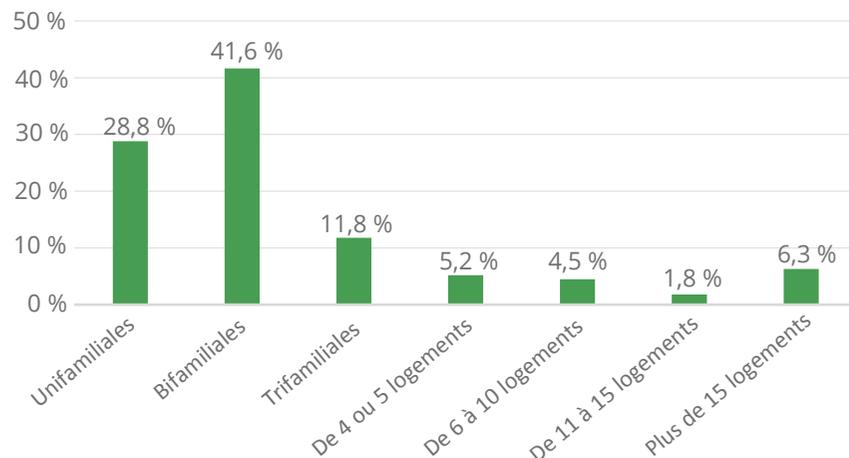
Immeubles

Fin 2023, **380** 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 (21,32 %), Bruxelles (9,16 %), Anderlecht (11,26 %), Molenbeek-Saint-Jean (10,47 %) et Jette (10,47 %).

Les autres sont répartis dans les communes de la première couronne. Deux 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 2023, **1.605** 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.

41 logements supplémentaires sont toujours en construction dans le cadre de la production de logements destinés à l'aide locative. Pour ces derniers, on se référera au point 1.5. Production de logements et opérations immobilières.

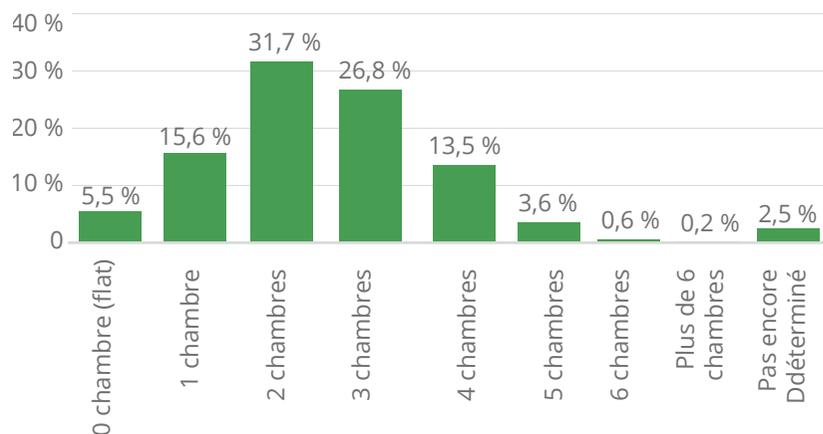
Parmi les logements du patrimoine, 1.553 logements sont occupés, soit un taux global d'occupation de **96,76 %** du patrimoine.

52 logements inoccupés ont le statut suivant :

- 18 logements en remise en état locatif dont :
 - » 12 logements attribuables
 - » 1 logement en fin d'intervention
 - » 1 logement en cours de travaux
 - » 4 logements en attente d'intervention
- 34 logements en rénovation dont :
 - » 8 logements attribuables
 - » 5 logements réceptionnés
 - » 11 logements en cours de travaux
 - » 2 logements dont les travaux sont commandés
 - » 4 logements au stade d'étude
 - » 1 en demande de permis d'urbanisme
 - » 3 logements sinistrés

Dès la réalisation des 41 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 2023, les dépenses relatives à la rénovation et à la maintenance des logements de l'ancien patrimoine se sont élevées globalement à 6.763.786 EUR, dont 2.734.502 EUR pour les travaux d'entretien et 4.029.284 EUR pour les investissements. Ce dernier montant prend en compte tous les travaux amortissables, aussi bien les projets de rénovation des logements vides, que le plan de rénovation énergétique du patrimoine ainsi que les travaux substantiels effectués en sites occupés.

Ces montants concernent l'ensemble des travaux payés en 2023, en excluant le coût des interventions de l'équipe de maintenance du Fonds (sauf les matériaux).

En comparaison avec l'exercice 2022, une augmentation de 2.821.618 EUR est relevée.

L'augmentation importante des dépenses d'investissement s'explique d'une part par le nombre plus important de rénovations et d'autre part, par les travaux d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine, dans le cadre du programme de « Renolution ». L'augmentation s'explique également par la hausse des prix des matériaux et l'indexation des accords-cadres

Les dépenses d'entretien ont également augmenté de 1.015.236 EUR, du fait de la hausse du coût des contrats d'entretien et de maintenance et de l'accroissement progressif du patrimoine.

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
2023	30	58	4.029.284	2.734.502	6.763.786
Total	639	926	46.184.471	30.129.293	76.313.764

En 2023, **88** logements ont été rénovés et achevés, dont 30 ayant fait l'objet d'une rénovation et 58 d'une remise en état locatif.

Rénovations

Le coût moyen des travaux des 30 logements (contre 19 en 2022) issus d'une rénovation s'élève à 629 EUR par m² brut habitable (contre 502 EUR en 2022) pour une superficie moyenne de 135 m² par logement (contre 125 m² en 2022). Il s'agit essentiellement de logements qui ont été occupés sur une période de plus de 20 ans.

Remises en état locatif

En 2023, 58 logements ont fait l'objet d'une remise en état locatif (contre 48 en 2022), pour un coût moyen de 3.782 EUR (contre 2.149 EUR en 2022) 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 1,54 mois (contre 1,05 mois en 2022) a été nécessaire pour remettre un logement en état, en prenant comme point de départ l'état des lieux de sortie.

Stratégie « RENOLUTION »

Au 31/12/2023, 1.474 logements disposent d'un certificat PEB, soit l'équivalent de 92 % du patrimoine (contre 79 % en 2022).

Durant l'année, 211 logements ont fait l'objet d'une certification PEB ou d'une actualisation du certificat arrivé à échéance (contre 133 en 2022). Parmi les 20 logements de grands ensembles dont la rénovation/construction remonte au début des années 2000 qui ont fait l'objet d'un renouvellement de certificat, on soulignera que les résultats

obtenus pour 11 de ces logements qui n'ont pas fait l'objet de travaux énergétiques depuis leur première occupation sont sensiblement moins bons, ce qui indique que le logiciel utilisé est devenu plus strict à situation inchangée et documents communiqués identiques.

L'achèvement de la campagne de certification est ralenti par la saturation des 4 bureaux de certification désignés par le Fonds qui ne parviennent pas à faire face à la forte demande en Région bruxelloise.

Niveau PEB des logements (existants et en production)

	2022		2023	
	Nombre	%	Nombre	%
A-, A*	283	17,19 %	253	15,37 %
B-, B, B+	215	13,06 %	240	14,58 %
C+	108	6,56 %	118	7,17 %
C-, C	143	8,69 %	158	9,60 %
D-, D et D+	225	13,67 %	265	16,10 %
E-, E et E+	130	7,90 %	163	9,90 %
F	81	4,92 %	121	7,35 %
G	139	8,44 %	197	11,97 %
Non certifiés	322	19,56 %	131	7,96 %
	1.646	100 %	1.646	100 %

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

Les consommations réelles d'énergie primaire en kWh/(m²/an) de chaque logement certifié ont été encodées, la moyenne pour l'ensemble du patrimoine est donc plus précise que celle communiquée précédemment. Pour les 131 logements non certifiés, la valeur G avec une consommation d'énergie primaire de 346 kWh/(m².an) a été prise par défaut. En 2023, la moyenne de la consommation théorique

d'énergie primaire par m² par an pour l'ensemble du patrimoine s'élève à **199 kWh/(m²/an)** en comparaison à 208 kWh/(m².an) début 2022.

Dans le cadre du plan annuel de travaux d'amélioration de la performance énergétique mis en place en 2022 pour tendre vers un niveau moyen de performance énergétique de « C+ » pour l'ensemble du patrimoine d'ici 2040, **70 logements** (contre 56 en 2022) ont fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans l'année.





Adresse		Type	Nombre de chambres	Isolation toiture	Isolation façade	Menuiseries extérieures
Schaerbeek	rue Vondel	unifamiliale	4	X	X	
Koekelberg	rue Jules Debecker	unifamiliale	6	X	X	X
Ixelles (*)	rue Alsace Lorraine	duplex inf.	4	X	X	X
Ixelles (*)	rue Alsace Lorraine	duplex sup.	4	X	X	X
Schaerbeek	rue Docteur E. Lambotte	unifamiliale	3	X	X	X
Etterbeek	rue de Haerne	duplex inf.	4		X	
Etterbeek	rue de Haerne	2 ^{ème}	1		X	
Saint-Josse-ten-Noode (*)	rue du Moulin	unifamiliale	3	X	X	X
Ixelles (*)	rue Vandenbroeck	rez-de-ch.	1	X	X	X
Ixelles (*)	rue Vandenbroeck	duplex sup.	5	X	X	
Schaerbeek	rue du Noyer	duplex inf.	5	X	X	X
Schaerbeek	rue du Noyer	duplex sup.	4	X	X	X
Laeken	rue Emile Wauters	duplex inf.	3	X	X	
Laeken	rue Emile Wauters	duplex sup.	3	X	X	
St-Josse-ten-Noode	rue Verbist	duplex inf.	3	X	X	
St-Josse-ten-Noode	rue Verbist	duplex sup.	3	X	X	
Schaerbeek (*)	rue du Tilleul	unifamiliale	6	X	X	X
Bruxelles	rue du Beffroi	duplex inf.	4	X	X	
Bruxelles	rue du Beffroi	duplex sup.	4	X	X	
Bruxelles	rue du Beffroi	4 ^{ème}	1	X	X	
Laeken	rue de Wautier	unifamiliale	6	X		X
Molenbeek	rue Vanderdussen	duplex inf.	3	X	X	
Molenbeek	rue Vanderdussen	2 ^{ème}	1	X	X	
Molenbeek	rue Vanderdussen	duplex sup.	5	X	X	

Panneaux photovoltaïques	Pompes à chaleur	HVAC	Isolation sol	Coût des travaux d'amélioration PEB (EUR)	Surface brute habitable (m²)	Coût des travaux PEB par m² brut habitable (EUR)	Coût total rénovation lourde (Logement + PEB)	PEB avant travaux		PEB après travaux	
								Cons./m².an		Cons./m².an	
				42.577	158	269	289.126	346	G	245	E
				43.147	293	147	160.302	346	G	237	E
X	X	X	X	91.810	152	604		346	G	109	C+
X	X	X		75.438	135	559	191.633	346	G	69	B
		X		123.974	141	881	257.786	346	G	190	D
				12.844	131	98	63.602	273	E-	189	D
				5.196	53	98		346	G	188	D
X	X	X	X	72.879	124	587	204.572	346	G	55	B+
X	X	X		30.308	45	681	94.082	346	G	82	B-
X	X	X		82.645	106	777	224.531	188	D	79	B-
				62.066	178	349	222.195	346	G	184	D
				42.540	122	349		346	G	162	D+
				23.813	141	169		256	E-	209	D-
				22.893	113	203		240	E	179	D
				36.791	119	308		289	F	229	E+
				34.318	111	309	174.512	346	G	150	C-
X		X		82.404	221	372	190.184	346	G	110	C+
				35.933	179	201		299	F	208	D-
				34.528	172	201		260	E-	141	C-
				13.048	65	201		764	G	161	D+
				60.052	175	343		346	G	203	D-
				46.439	130	357		346	G	271	D-
				22.505	63	357		241	E	189	D
				63.229	177	357		256	E-	158	D+

Adresse		Type	Nombre de chambres	Isolation toiture	Isolation façade	Menuiseries extérieures
St-Josse-ten-Noode	rue de l'Artichaut	unifamiliale	5		X	
Etterbeek	chaussée de St-Pierre	duplex inf.	3	X	X	
Etterbeek	chaussée de St-Pierre	duplex sup.	3	X	X	
Molenbeek	rue de l'Instruction	rez-de ch.	4	X	X	
Molenbeek	rue de l'Instruction	1 ^{er}	1	X	X	
Molenbeek	rue de l'Instruction	duplex sup.	3	X	X	X
Anderlecht	rue de l'Obus	unifamiliale	4	X		
Koekelberg	rue Jules Debecker	unifamiliale	4		X	
Jette	rue de Keersmaeker	duplex inf.	5		X	
Jette	rue de Keersmaeker	duplex sup.	3		X	
Molenbeek	rue Vanderdussen	unifamiliale	5	X		X
Molenbeek	rue de la Prospérité	duplex inf.	4		X	X
Molenbeek	rue de la Prospérité	duplex sup.	3		X	X
Molenbeek	rue d'Enghien	rez-de-ch.	2		X	
Molenbeek	rue d'Enghien	1 ^{er}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	1 ^{er}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	2 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	2 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	3 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	3 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	4 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	4 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	rez-de-ch.	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	rez-de-ch.	2			

Panneaux photovoltaïques	Pompes à chaleur	HVAC	Isolation sol	Coût des travaux d'amélioration PEB (EUR)	Surface brute habitable (m²)	Coût des travaux PEB par m² brut habitable (EUR)	Coût total rénovation lourde (Logement + PEB)	PEB avant travaux		PEB après travaux	
								Cons./m².an		Cons./m².an	
				10.055	135	75		346	G	208	D-
				38.836	162	240		451	G	309	F
				33.082	138	240		167	E-	270	D+
				41.429	166	250		346	G	185	D
				14.725	59	250		455	G	177	D
				37.937	123	308	55.316	346	G	179	D
				37.370	146	256		346	G	208	D-
				10.338	195	53	132.103	346	G	183	D
				25.875	160	162		346	G	190	D
				20.053	124	162		480	G	209	D-
				44.210	178	248		329	F	274	E-
				24.625	130	189		346	G	225	E+
				23.868	126	189		346	G	209	D-
		X		4.769	89	53		208	D-	204	D-
		X		4.769	94	51		113	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		113	C+	99	C+
		X		4.769	94	51		110	C+	98	C+
		X		4.769	92	51		110	C+	98	C+
		X		4.769	94	51		111	C+	100	C+
		X		4.769	92	52		110	C+	98	C+
		X		4.769	89	53		175	D	172	D
		X		4.769	92	52		175	D	159	D+
		X		4.769	75	64		196	D-	190	D
		X		4.769	89	53		196	D-	190	D

Adresse		Type	Nombre de chambres	Isolation toiture	Isolation façade	Menuiseries extérieures
Molenbeek	rue d'Enghien	1 ^{er}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	1 ^{er}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	2 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	2 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	3 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	3 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	4 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue d'Enghien	4 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	rez-de-ch.	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	rez-de-ch.	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	1 ^{er}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	1 ^{er}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	1 ^{er}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	2 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	2 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	2 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	3 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	3 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	3 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	4 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	4 ^{ème}	2			
Molenbeek	rue Nicolas Doyen	4 ^{ème}	2			
Total des 70 logements		70				
Moyennes						

Panneaux photovoltaïques	Pompes à chaleur	HVAC	Isolation sol	Coût des travaux d'amélioration PEB (EUR)	Surface brute habitable (m²)	Coût des travaux PEB par m² brut habitable (EUR)	Coût total rénovation lourde (Logement + PEB)	PEB avant travaux		PEB après travaux	
								Cons./m².an		Cons./m².an	
		X		4.769	92	52		113	C+	99	C+
		X		4.769	92	52		112	C+	99	C+
		X		4.769	92	52		110	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		109	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		110	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		109	C+	98	C+
		X		4.769	92	52		187	D	159	D+
		X		4.769	92	52		175	D	159	D+
		X		5.736	78	74		209	D-	200	D-
		X		5.736	101	57		190	D	183	D
		X		5.736	84	68		107	C+	100	C+
		X		5.736	84	68		106	C+	100	C+
		X		5.736	84	68		123	C	116	C
		X		5.736	84	68		118	C	111	C+
		X		5.736	84	68		106	C+	98	C+
		X		5.736	85	68		113	C+	109	C+
		X		5.736	84	68		118	C	106	C+
		X		5.736	84	68		106	C+	98	C+
		X		5.736	85	68		116	C	109	C+
		X		5.736	84	68		171	D	164	D
		X		5.736	84	68		145	C-	139	C-
		X		5.736	77	68		178	D	171	D
				1.694.688							
				24.210		191					

Sur base des chantiers achevés, il apparaît qu'en rénovation, atteindre une consommation théorique d'énergie primaire de 100 kWh/m².an équivalent à « C+ » est très difficile et quasi impossible en site occupé, ce qui posera problème en termes de mutations et de taux d'occupation du patrimoine. Une rénovation énergétique complète d'un logement dans un immeuble d'une typologie du début du 20^{ème} siècle présente un impact financier important. En 2023, le coût moyen des travaux liés uniquement à la performance énergétique des 6 logements qui ont fait l'objet d'une rénovation énergétique globale s'élève à 595 EUR/m² pour atteindre une consommation d'énergie primaire moyenne de 84 kWh/m².an, soit l'équivalent d'un niveau « B- ».

Un immeuble de la rue Saxe-Cobourg, à 1210 Bruxelles, comportant 7 logements, a été proposé à l'appel à projet de rénovation exemplaire en matière d'énergie, de durabilité et circularité. En 2022, il a été **lauréat** de l'appel à projet **RENOLAB** pour la phase conception. Il va être présenté au jury pour la phase d'exécution dans le courant du 2^{ème} trimestre 2024. La demande de permis d'urbanisme a été déposée en 2023 avec une décision attendue au 1^{er} trimestre 2024. Le démarrage du chantier est prévu courant 2024.

Le remplacement prévu en 2023 des techniques spéciales amorties dans 3 grands immeubles ayant fait l'objet d'une rénovation au début des années 2000 a enregistré un retard qui s'explique par l'adaptation du planning de la centrale d'achat SIBELGA/RENOCLICK submergée par les nombreuses demandes des autres opérateurs bruxellois. Fin 2023, les travaux de remplacement des techniques HVAC de l'immeuble de la rue d'Anderlecht (16 logements) étaient en cours de soumission. Le marché sera attribué début 2024 pour une exécution dans l'année. Les chaudières des 33 logements de la rue d'Enghien ont fait l'objet d'un remplacement en 2023.

Visites du patrimoine

L'ancien patrimoine faisant l'objet d'une longue occupation reste prioritaire dans les visites annuelles compte tenu des risques plus élevés en matière de sécurité et de salubrité. En 2023, 207 immeubles ont fait l'objet d'une visite préventive. A ces visites, s'ajoute le travail sur site des équipes pluridisciplinaires dans 21 immeubles de plus de 10 logements. Les 2 nouveaux immeubles venus intégrer le patrimoine de l'aide

locative en 2023 ont fait l'objet d'une prise de connaissance des spécificités techniques et un accompagnement destiné aux locataires a été mis en place par les équipes pluridisciplinaires.

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

Commune	Nombre	%
Schaerbeek	255	15,49
Molenbeek-Saint-Jean	227	13,79
Anderlecht	197	11,97
Bruxelles ⁽¹⁾	146	8,87
Saint-Gilles	125	7,59
Ixelles	95	5,77
Forest	87	5,29
Jette	83	5,04
Berchem-Sainte-Agathe	67	4,07
Saint-Josse-ten-Noode	68	4,13
Woluwe-Saint-Lambert	67	4,07
Laeken	73	4,43
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	0,00
Watermael-Boitsfort	0	0,00
Total	1.646	100

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

1.4. SECTEUR VENTE DE LOGEMENTS



EN RÉSUMÉ

- **574** visites ont été réalisées en 2023. **81** logements ont été vendus sous le statut du droit constaté²², contre 144 en 2022, **soit une diminution de 44 % liée au stock de logements fortement réduit au regard des années précédentes**.
- Parmi les **66** actes authentiques d'acquisition signés en 2023, et portant principalement sur un logement, **58 (88 %)** ont été financés par un **crédit du Fonds**.
- **79 %** des ménages avaient des revenus relevant des barèmes du **logement social**, 16 % disposaient de revenus modestes et 5 % de revenus moyens²³. Parmi les ménages qui n'ont pas contracté leur crédit au Fonds, **50 %** relevaient des barèmes de revenus du logement social, 38 % disposaient de revenus « modestes » et 12 % de revenus moyens.
- **23** logements sur les 38 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 29 % du prix d'achat HTVA. 96 % de ces ménages ont des revenus relevant des barèmes du logement social, et 4 % des revenus modestes. Sans ce dispositif, ils auraient été dans l'incapacité d'acquérir un logement neuf adapté à la composition de leur ménage.
- Le montant moyen du **crédit** s'élève à **220.906 EUR** et la mensualité moyenne à **1.033 EUR**.
- La newsletter a récolté 18.061 inscriptions depuis sa mise en service en 2019, dont 2.131 inscriptions en 2023.

22. Définition du droit constaté : offre acceptée par le Fonds sans clause suspensive, ce qui rend la vente parfaite.

23. On se référera aux barèmes de revenus du secteur crédits, au point 1.1 Secteur crédits immobiliers.

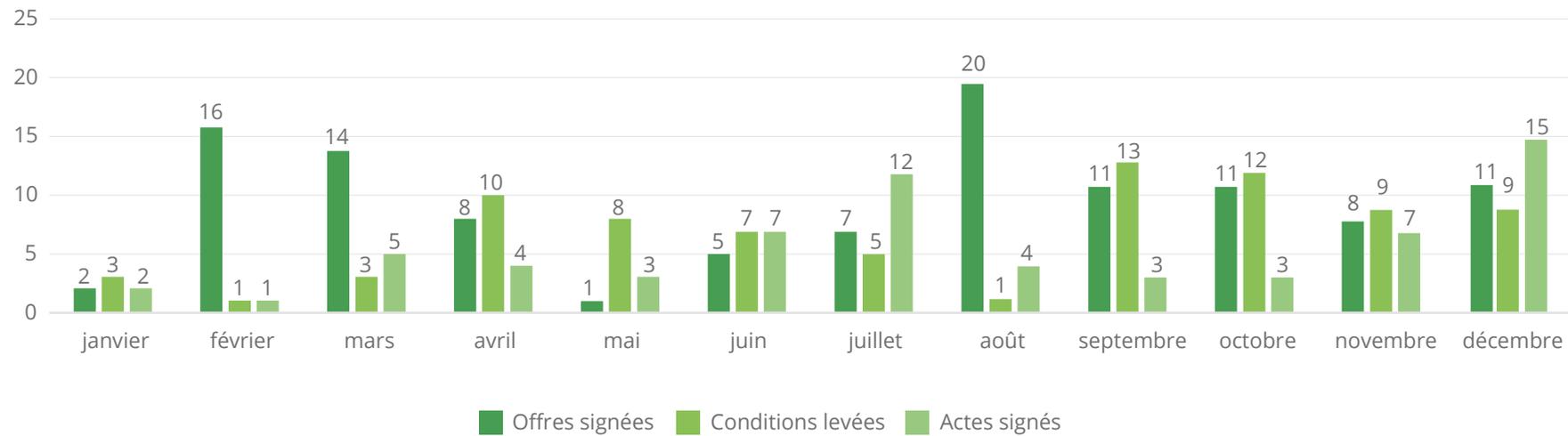
1.4.1. MISE EN VENTE

En 2023, deux nouveaux projets « Malherbe » (38 logements) et « Steyls II » (75 logements) ont été commercialisés. Par ailleurs, la commercialisation des logements de 6 autres sites s'est poursuivie, à savoir les projets « Sucrerie », « Dormont », « Groeninckx », « Steyls I », « Erasme » et « Les Saules ».

81 logements ont fait l'objet d'un droit constaté contre 144 en 2022.

La diminution du nombre des ventes s'explique d'une part par la limitation des barèmes d'accessibilité aux crédits hypothécaires du Fonds à partir du mois de mai 2023, excluant de fait les ménages à revenus modestes et moyens qui n'ont pas pu apporter suffisamment de garantie auprès d'une institution bancaire, ou tout simplement n'ont pas souhaité contracter un crédit ailleurs qu'au Fonds. D'autre part, le ralentissement des ventes résulte aussi du report de 4 mois de la vente du projet « Steyls II (bloc A) » dû à la délivrance tardive de l'avis du SIAMU.

Évolution mensuelle des ventes



Etat d'avancement par projet

Projets	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
Delta								22
Jardins Potagers								40
Van Volxem								12
Loutrier								11
Sucrierie	24	1	1	1	3	2	2	60
Pléiades								15
Dormont	4	1	1	1	1	1		24
Groeninckx		13	9				1	18
Nautilus								10
B-House								30
Destouvelles								19
Fâines								36
Mons-Albert								19
Vandenpeereboom								32
Steyls I	89	13	9	11	15	14	2	197
Saules	1	3	2	1	2	2	1	79
Erasme	5		1	1			1	63
Emaillerie								4
Malherbe	165	41	38	29	24	22	9	29
Steyls II	286	72	53	37	21	17	38	37
Total	574	144	114	81	66	58	54	781

Parmi les **66** actes authentiques d'acquisition signés en 2023, 58 (88 %) ont été financés par un crédit du Fonds, tandis que 6 (9 %) ont été financés par un crédit contracté en banque. 2 acquéreurs (3 %) disposaient de suffisamment de fonds propres et n'ont pas dû emprunter.

La vente des emplacements de parking, dont la construction est exigée dans le cadre des permis d'urbanisme et d'environnement,

demeure problématique. Pour y remédier, le Fonds a confié à une agence immobilière, dans le cadre d'un marché de concession de services, la vente des emplacements afin de toucher un plus large public. Par ailleurs, les emplacements de parking des sites « Malherbe », « Sucrierie », « Steyls I » et « Mons-Albert » ont été proposés à la location le temps nécessaire à leur commercialisation. A noter que les 3 derniers sites font l'objet d'une demande d'autorisation de la copropriété et d'un aménagement touchant à la sécurité.

Types de logements et parkings 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
Sucrierie	0	0	0	2	0	15
Pléiades	0	0	0	0	0	8
Dormont	0	0	0	0	0	13
Groeninckx	1	0	0	0	0	9
Nautilus	0	0	0	0	0	5
Destouvelles	0	0	0	0	0	3
Fâînes	0	0	0	0	0	19
Mons-Albert	0	0	0	0	0	15
Steyls I	0	1	1	0	0	83
Saules	0	0	1	0	0	1
Erasme	0	1	0	0	0	22
Malherbe	3	1	1	2	2	47
Steyls II	2	10	21	3	2	41
Total	6	13	24	7	4	284
%	11 %	24 %	45 %	13 %	7 %	

Profils des ménages acquéreurs

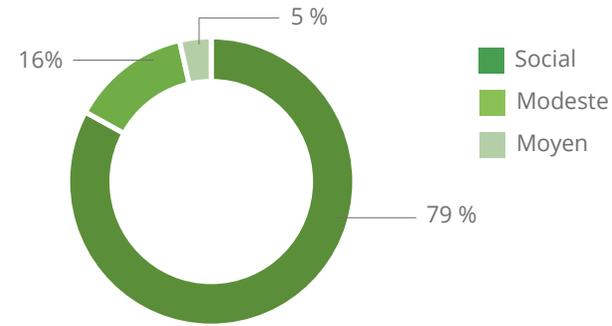
Les 66 ménages ayant acquis un logement produit par le Fonds représentent au total 163 personnes. La composition moyenne de ces ménages est de 2,47 personnes.

Sur les 58 ménages acquéreurs ayant contracté un crédit du Fonds pour l'acquisition du logement, 93 % disposent de revenus professionnels, parmi lesquels 64 % sont employés, 26 % sont ouvriers et 10 % ont un statut d'indépendant. 7 % bénéficient d'un revenu de remplacement parmi lesquels 25 % sont au chômage, 50 % bénéficient du revenu d'intégration et 25 % perçoivent des allocations de la mutuelle.

Le montant moyen du crédit s'élève à 220.906 EUR. La mensualité moyenne, 1.033 EUR (795 EUR en 2022), représente une charge de remboursement de 31 % au regard des ressources mensuelles nettes moyennes des ménages qui s'élèvent à 3.336 EUR (allocations familiales comprises).

Cette augmentation de la mensualité du crédit s'explique d'une part, par celle du taux d'intérêt moyen qui est passé de 1,85 % à 3,35 %. D'autre part, le prix moyen d'un logement est passé de 233.000 EUR en 2022 à 261.000 EUR, soit une augmentation de 11 %, le projet Malherbe inclus.

Répartition des ménages ayant acquis un logement au moyen d'un crédit du Fonds par catégories de revenus²⁴



Parmi les 8 actes authentiques signés en 2023 par des ménages qui n'ont pas contracté leur emprunt au Fonds, 6 ont conclu leur crédit auprès d'une banque. 50 % des ménages avaient des revenus relevant des barèmes du logement social, 33 % disposaient de revenus modestes et 17 % de revenus moyens. Les 2 ménages qui n'ont pas dû contracter un emprunt, disposaient pour l'un, de revenus relevant du barème du logement social et pour l'autre, de revenus modestes.

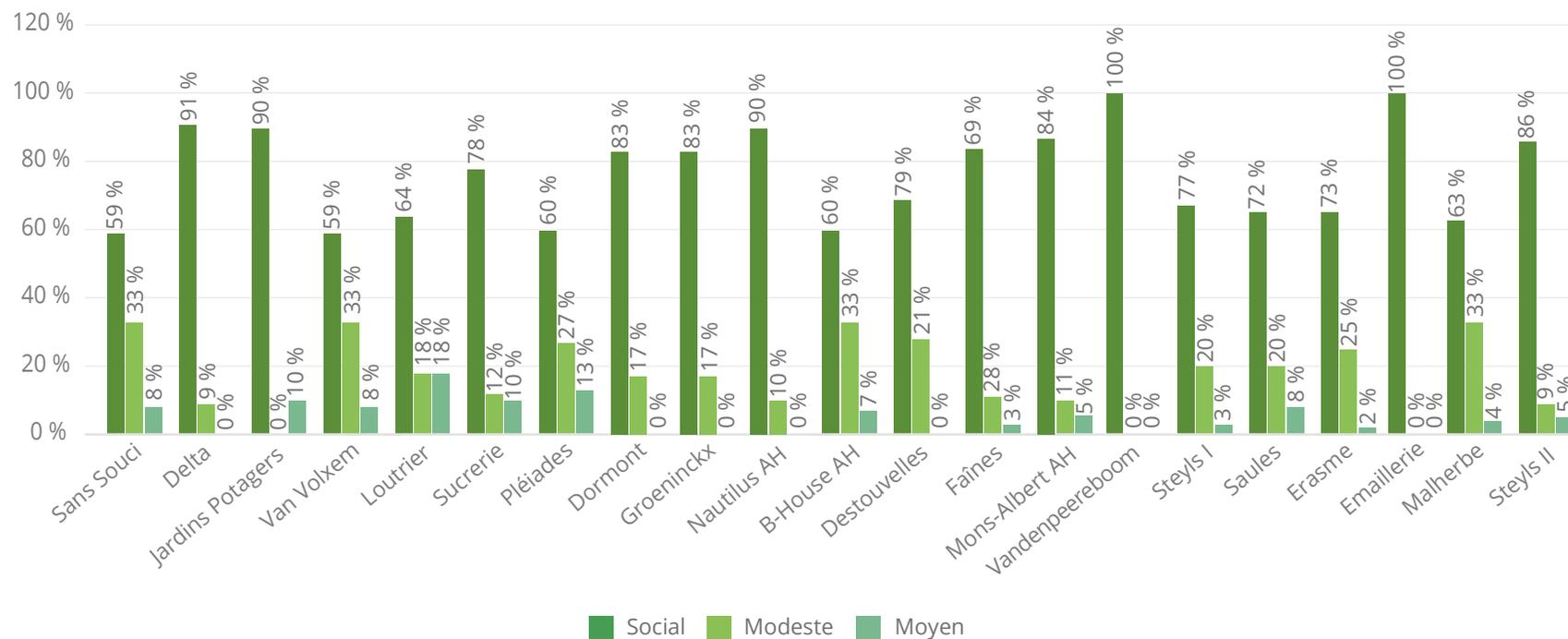


24. On se référera au secteur crédits pour la détermination des catégories de revenus au point 1.1 Secteur crédits immobiliers.

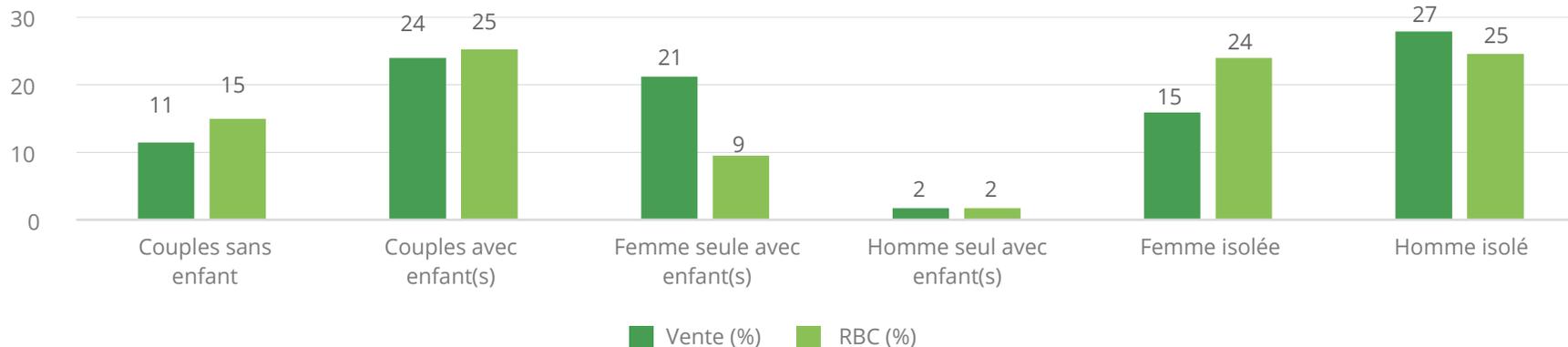
Profil socio-économique des différents ménages acquéreurs selon le type de logement acquis

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	6	0	27.539	2.054	11.417	39
1 chambre	14	1	24.098	2.043	55.965	36
2 chambres	20	10	25.309	2.748	47.215	37
3 chambres	2	11	28.881	3.174	24.162	39
4 chambres	1	1	25.366	2.711	49.000	42
Total/moyenne	43	23	25.942	2.624	40.560	37

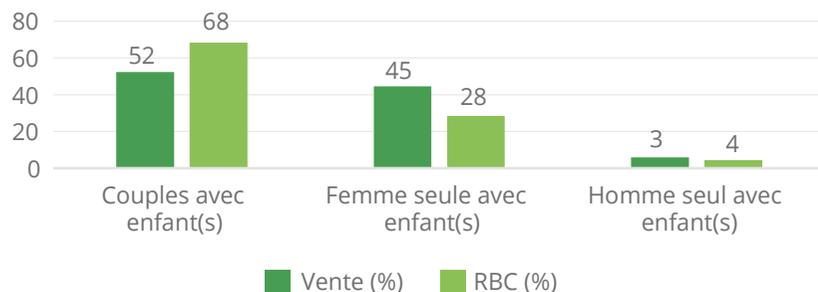
Répartition des catégories de revenus par projet (%)



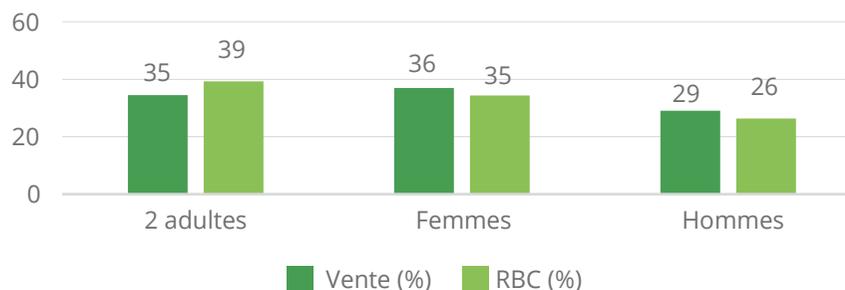
Type de ménages acquéreurs



Type de ménages acquéreurs avec enfant(s)



Ménages acquéreurs



Sur l'ensemble des ménages acquéreurs, 47 % avaient une charge de famille. Les ménages monoparentaux représentent 48 % de ces ménages dont une majorité (93 %) est gérée par une femme.

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

De plus, les femmes, statistiquement plus précarisées que les hommes, représentent ici 36 % des ménages acquéreurs.

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

6 acquéreurs d'un logement du Fonds ont revendu leur bien parmi lesquels 4 ont été redevables au Fonds d'une indemnité d'un montant total de 110.334 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^{er} 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.

1.4.2. ALLIANCE HABITAT

En 2023, dans le cadre du programme de l'Alliance habitat, la mise en vente du projet « Steyls II » (75 logements) a débuté et la commercialisation des projets « Erasme », « Les Saules » et « Steyls I » s'est poursuivie. Parmi les 38 ménages ayant acquis un logement dans ce programme, 89 % des ménages (34) entrent dans la catégorie de revenus du logement social, 8 % (3) dans celle des revenus modestes et 3 % (1) dans celle des revenus moyens.

Alliance habitat - Répartition des ménages par catégorie de revenus

23 ménages (8 pour le projet « Steyls I », 1 pour le projet « Les Saules » et 14 pour le projet « Steyls II ») sur 38 (soit 61 %) ont bénéficié d'une partie du prix « différée²⁵ », de sorte que la mensualité du crédit soit supportable pour l'acquéreur. 22 (96 %) ménages entrent dans la catégorie de revenus des barèmes du logement social et 1 (4 %) ménage est repris dans la catégorie des revenus modestes.

La partie différée du prix s'élève en moyenne à 76.361 EUR (65.642 EUR en 2022) par ménage. Au total, cela équivaut à 518.000 EUR pour « Steyls I », 77.400 EUR pour « Les Saules » et 1.160.900 EUR pour « Steyls II ».

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

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

Projets	Revenus du logement social	Revenus modestes	Revenus moyens
Steyls I	7	1	0
Saules	1	0	0
Steyls II	14	0	0
Total	22	1	0
%	96 %	4 %	0 %

Sur la dotation, un montant de 9.603.535 EUR a été utilisé pour le dispositif de la partie du prix différée, soit 19 % de la dotation pour les 422 premiers logements vendus (42 %) 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.

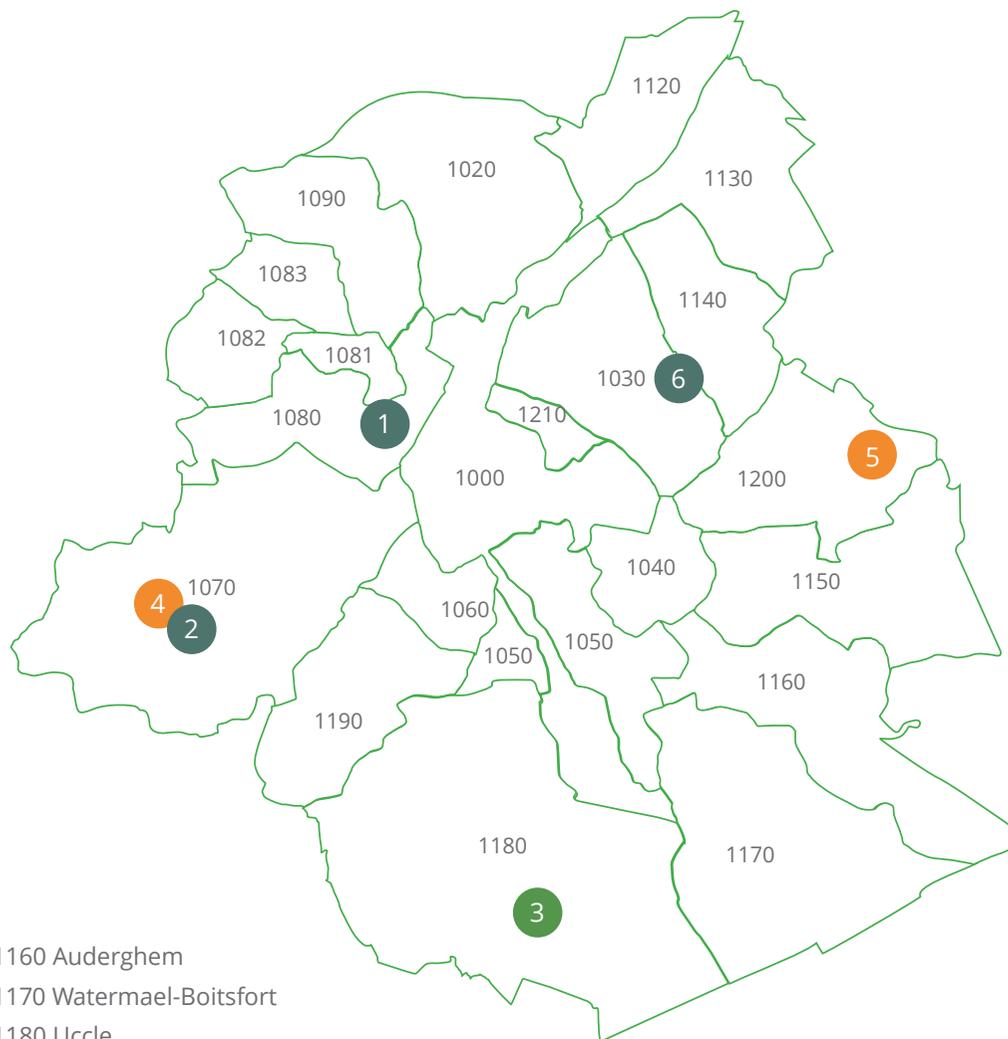
L'échantillon des logements vendus dans le cadre de l'Alliance habitat fin 2023, soit 57 % des logements vendus montre que 89 % des ménages relèvent du barème des revenus du logement social, 8 % des revenus modestes et 3 % des revenus moyens.

146 (35 %) ménages ont bénéficié du dispositif de partie du prix différée depuis le lancement du programme. De ces ménages, 90 % relèvent du barème des revenus du logement social et 10 % des revenus modestes.

563 logements en production / Situation au 31/12/2023

- 1 VANDENPEEREBOOM - DE GUNST / 36 logements
- 2 TRÈFLES / 461 logements
- 3 SAINT-JOB / 13 logements
- 4 LA BRAISE / 16 logements
- 5 VANDERVELDE / 14 logements
- 6 JOSAPHAT / 23 logements

- CRV
- Alliance habitat
- Centre d'hébergement



1000 Bruxelles	1081 Koekelberg	1160 Auderghem
1020 Laeken	1082 Berchem-Sainte-Agathe	1170 Watermael-Boitsfort
1030 Schaerbeek	1083 Ganshoren	1180 Uccle
1040 Etterbeek	1090 Jette	1190 Forest
1050 Ixelles	1120 Neder-Over-Heembeek	1200 Woluwe-Saint-Lambert
1060 Saint-Gilles	1130 Haren	1210 Saint-Josse-ten-Noode
1070 Anderlecht	1140 Evere	
1080 Molenbeek-Saint-Jean	1150 Woluwe-Saint-Pierre	

1.5 PRODUCTION DE LOGEMENTS – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

EN RÉSUMÉ

Fin 2023, l'encours de la production de logements du Fonds concerne **574** logements et deux centres d'hébergements équivalent à **30** logements à divers stades de développement. Parmi les 604 logements, **41** sont destinés au secteur locatif et **563** au secteur acquisitif. Cette production mobilise un investissement total de **206.548.694 EUR** hors TVA pour construire **61.192 m²** bruts habitables y compris les équipements pour le projet « Trèfles ».

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), **7.735.181 EUR** (8.213.100 EUR TVAC) pour le Plan logement, **5.280.110 EUR** hors TVA pour les Constructions/Rénovations-Ventes, **181.413.571 EUR** hors TVA pour le programme de l'Alliance habitat et **10.192.060 EUR** hors TVA pour les deux centres d'hébergement.

En 2023, **188** logements ont été livrés.

L'état d'avancement de la production de ces **604** 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 au Conseil d'Etat déposé par deux riverains contre la décision de l'Administration Régionale Urban Brussels qui a délivré le permis d'urbanisme.

33 logements pour le Plan logement :

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

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

- 1 projet de 13 logements à Uccle est en arrêt de chantier en raison d'une procédure judiciaire initiée par le voisin.

520 logements pour l'Alliance habitat :

- Le projet « Trèfles » portant sur 3 lots à Anderlecht, représente 461 logements et plusieurs équipements dont une crèche, est en phase de chantier ;
- 1 projet de 36 logements à Molenbeek-Saint-Jean est en phase de chantier ;
- 1 projet de 23 logements à Schaerbeek est en phase d'instruction de permis de lotir pour l'ensemble du site « Josaphat ».

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 attente d'attribution ;
- Le projet de l'asbl « La Clairière » représentant l'équivalent de 14 logements à Woluwe-Saint-Lambert est en attente du permis d'urbanisme.

Par rapport à l'exercice 2022 où 116 logements étaient en création dans le secteur de **l'aide locative**, on note une diminution de 75 unités :

Plan logement

- La livraison de 55 logements à Anderlecht (projet « Malherbe ») ;
- La livraison de 20 logements à Laeken (projet « Steyls bloc A »).

Dès lors, il reste **41** logements en création dans le secteur de l'aide locative.

Constructions/Rénovations-Ventes (CRV)

- La livraison de 38 logements à Anderlecht (projet « Malherbe »)

L'objectif fixé initialement de produire 350 logements CRV (construction/rénovation-vente) concomitamment au Plan logement est donc atteint puisque 354 logements ont été livrés.

Alliance habitat

- La livraison de 75 logements à Laeken (projet « Steyls bloc A »).

Dès lors, il reste **563** logements en création dans le secteur de l'acquisitif :

- 520 logements pour l'Alliance habitat ;
- 13 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 m² brut comprennent les emplacements de parking et toutes les surfaces en sous-sol destinées aux locaux techniques et à la circulation.



Première pierre Trèfles © Serge Brison

Logements achevés en 2023 – Investissements réalisés, surface et coût des logements (EUR)

Adresse	Type travaux ⁽¹⁾	Coût HTVA (EUR)			Superficie brute en m ²		Coût (EUR/m ² brut)		Total log.	Types logements				
		Achat	Travaux & honoraires	Total	Total ⁽²⁾	Habitable ⁽³⁾	Total	Habitable		Studio	1CH	2CH	3CH	4CH
Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor (Plan logement)	C	2.612.813	10.583.220	13.196.033	6.039	5.203	2.185	2.536	55	0	12	23	18	2
Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor (CRV)	C	1.634.075	6.618.836	8.252.911	3.659	3.254	2.256	2.536	38	0	15	14	7	2
Laeken, Steyls – Delva (Alliance habitat)	C	3.199.210	16.606.808	19.806.018	7.541	6.997	2.626	2.831	75	0	20	32	16	7
Laeken, Steyls – Delva (Plan logement)	C	1.055.277	5.477.850	6.533.127	2.616	2.308	2.497	2.831	20	0	1	8	5	6
Total		8.501.375	39.286.714	47.788.089	19.855	17.762	2.407	2.690	188	0	48	77	46	17
Moyennes/ logement		45.220	208.972	254.192	106	94	2.407	2.690						

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.

⁽¹⁾ RL : rénovation lourde – C : construction

⁽²⁾ 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).

⁽³⁾ 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 31-12-23– surfaces et coût des logements (EUR)

	Sites en cours au 31-12-2023	Montants d'investissement en EUR			Surface brute habitable	Coût moyen par m ² 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
P0071	Woluwe St Lambert, Vandervelde ⁽¹⁾	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	2.613
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	740.145	7.354.480	8.094.625	2.370	3.415
P0067	Anderlecht, Trèfles 1	11.314.413	50.642.183	61.956.596	17.502	3.540
P0083	Anderlecht, Trèfles 2	9.875.271	42.261.667	52.136.938	15.028	3.469
P0089	Anderlecht, Trèfles 3	7.881.993	32.820.716	40.702.709	12.409	3.280
P0067	Anderlecht, Trèfles 1 (4 équipements)	144.161	254.662	398.823	223	1.788
P0083	Anderlecht, Trèfles 2 (5 équipements)	195.922	307.565	503.487	298	1.690
P0089	Anderlecht, Trèfles 3 (1 équipement)	59.800	156.400	216.200	92	2.350
P0089	Anderlecht, Trèfles 3 (crèche équivalent 12 logements)	718.614	3.503.561	4.222.175	1.133	3.727
MISSIONS DÉLÉGUÉES : CENTRES D'HÉBERGEMENT						
P0091	La Braise	769.170	6.057.723	6.826.893	1.800	3.793
P0071	La Clairière ⁽¹⁾	750.000	2.615.167	3.365.167	1.220	2.758
	Total 10 sites	35.318.060	171.230.634	206.548.694	61.192	3.375

⁽¹⁾ 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.

État d'avancement et nombre de logements par secteur

Sites	Type opération	Type de secteur & nombre logements					État d'avancement
		Locatif		Acquisitif		Total log	
		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	RL	22				22	Achevé
Neder-Over-Heembeek, Faïnes	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
Woluwé-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
Ixelles, Wiertz	RL et C	16				16	Achevé

Sites	Type opération	Type de secteur & nombre logements					État d'avancement
		Locatif		Acquisitif		Total log	
		AL	PL	CRV	AH		
Evere, Grosjean	C				30	30	Achévé
Molenbeek, Ninove (Emaillerie)	C		11		4	15	Achévé
Anderlecht, Erasme	C				64	64	Achévé
Forest, 2 ^{ème} Armée Britannique	C				80	80	Achévé
Saint-Josse-Ten-Noode, Potagère	RL		1			1	Achévé
Ixelles, Wavre	C	16				16	Achévé
Jette, Saule	C		15			15	Achévé
Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor	C		55	38		93	Achévé
Laeken, Steyls – Delva	C		20		75	95	Achévé
Total 31 sites achevés		64	472	354	481	1.371	
Berchem-Sainte-Agathe, Cognassier	C	8				8	Recours au Conseil d'Etat
Woluwé-Saint-Lambert, Vandervelde	C		33			33	Permis Urbanisme
Uccle, Saint-Job	C			13		13	Procédure judiciaire
Anderlecht, Trèfles 1	C				178	178	Chantier
Anderlecht, Trèfles 2	C				156	156	Chantier
Anderlecht, Trèfles 3	C				127	127	Chantier
Molenbeek Saint-Jean, Vandenpeereboom-De Gunst	C				36	36	Chantier
Schaerbeek, Josaphat	C				23	23	Permis de lotir
Total 8 sites en cours		8	33	13	520	574	

Sites	Type opération	Type de secteur & nombre logements				Total log	État d'avancement
		Locatif		Acquisitif			
		AL	PL	CRV	AH		
CENTRES D'HÉBERGEMENT/MISSIONS DÉLÉGUÉES							
Anderlecht, Lemoine / Voets (La Braise)	C			16		16	En attente d'attribution (budget asbl insuffisant)
Woluwé-Saint-Lambert, Vandervelde (La Clairière)	C			14		14	Permis d'urbanisme
Total des 2 sites en cours				30		30	
Total 10 sites en cours de développement		8	33	43	520	604	
		41		563			
Total général 41 sites		72	505	397	1.001	1.975	
		577		1.398			
		1.975					

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 ² brut habitable	Coût moyen par m ² brut habitable HTVA	Nombre de logements	Incidence foncière par logement	Coût moyen par logement HTVA
	Achat	Travaux et honoraires HTVA	Total HTVA						
AIDE LOCATIVE									
Berchem-Sainte-Agathe, Cognassier	70.290	1.857.481	1.927.771	885	79	2.178	8	8.786	240.971
	70.290	1.857.481	1.927.771	885	79	2.178	8	8.786	240.971
Plan logement									
Woluwe St Lambert, Vandervelde ⁽¹⁾	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	460	2.613	33	41.301	234.399
	1.362.929	6.372.252	7.735.181	2.960	460	2.613	33	41.301	234.399
CONSTRUCTION RÉNOVATION VENTE									
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
	971.877	4.308.233	5.280.110	1.247	779	4.234	13	71.492	388.411
ALLIANCE HABITAT									
Molenbeek-S-J, Vandenpeereboom -De Gunst	463.475	12.718.543	13.182.018	4.025	115	3.275	36	12.874	366.167
Schaerbeek, Josaphat	740.145	7.354.480	8.094.625	2.370	312	3.415	23	32.180	351.940
Anderlecht, Trèfles 1	11.314.413	50.642.183	61.956.596	17.502	646	3.540	178	63.564	348.071
Anderlecht, Trèfles 2	9.875.271	42.261.667	52.136.938	15.028	657	3.469	156	63.303	334.211
Anderlecht, Trèfles 3	7.881.993	32.820.716	40.702.709	12.409	635	3.280	127	62.063	320.494
Compléments de programmes: équipements-équivalents logements									
Anderlecht, Trèfles 1 (4 équipements)	144.161	254.662	398.823	223	646	1.788		36.040	99.706
Anderlecht, Trèfles 2 (5 équipements)	195.922	307.565	503.487	298	657	1.690		39.184	100.697
Anderlecht, Trèfles 3 crèche (1 équipement)	59.800	156.400	216.200	92	650	2.350		59.800	216.200
Anderlecht, Trèfles 3 crèche (équivalent 12 logements) ⁽²⁾	718.614	3.503.561	4.222.175	1.133	634	3.727		55.278	324.783
	31.393.794	150.019.777	181.413.571	53.080	591	3.418	520	60.373	348.872
MISSIONS DÉLÉGUÉES : CENTRES D'HÉBERGEMENT									
La Braise	769.170	6.057.723	6.826.893	1.800	427	3.793	16	48.073	426.681
La Clairière ⁽¹⁾	750.000	2.615.167	3.365.167	1.220	615	2.758	14	53.571	240.369
	1.519.170	8.672.890	10.192.060	3.020	503	3.375	30	50.639	339.735
Total 10 sites	35.318.060	171.230.634	206.548.694	61.192	577	3.375	604	58.474	341.968

Travaux et honoraires TVAC log locatifs	Total TVAC log locatifs	Coût moyen par m ² brut habitable TVAC log locatifs	Coût moyen par logement locatif TVAC
1.996.792	2.067.082	2.336	258.385
1.996.792	2.067.082	2.336	258.385
6.850.171	8.213.100	2.775	248.882
6.850.171	8.213.100	2.775	248.882

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ La crèche représente l'équivalent de 12 logements.



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 2023, 1.010 nouveaux logements ont été créés.

Les différents projets et missions délégués 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. Aide Locative (Programme antérieur au Plan logement)

2016

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. Fin du premier trimestre 2023, le Gouvernement a confirmé la décision du fonctionnaire délégué d'octroyer le permis d'urbanisme. Dans la foulée, deux riverains ont déposé un recours au Conseil d'Etat contre la décision du Gouvernement. Au 31 décembre 2023, l'instruction était toujours en cours.



Inauguration Steyls © Georges de Kinder

1.5.2.2. Missions déléguées ou assimilées

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 en utilisant la procédure concurrentielle

avec négociation. Suite à cette sélection, plusieurs offres ont été introduites et des négociations ont été menées afin de les améliorer au cours premier trimestre 2023. Cependant, un contrôle budgétaire opéré par l'asbl La Braise a révélé une insuffisance de budget et l'opération a été postposée de sorte que la procédure d'attribution est toujours en cours. 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.

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



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

Voir ci-après « opération rue Vandervelde ».



© Georges de Kinder

1.5.2.3. 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 2023, 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, **472** ont été réceptionnés pour un investissement de **104.471.863 EUR** TVAC et **33** logements sont en cours de production pour un investissement de **8.213.100 EUR** TVAC.
- **367** logements dans le cadre des opérations de Construction/Rénovation-Ventes (CRV) (+ 2 professions libérales dans les projets « Saint-Job » et « Vandenboogaerde »), soit **17** logements supplémentaires par rapport au programme initial de 350 unités, pour un investissement de **79.285.717 EUR** HTVA. **354** logements ont déjà été réceptionnés pour un investissement de **74.005.607 EUR** HTVA et **13 logements** plus un espace pour profession libérale sont en cours de production, pour un investissement de **5.280.110 EUR** HTVA. Aucune subvention publique ne finance ce programme. La différence avec le bilan de l'exercice 2022 s'explique par le transfert de 7 logements, prévus initialement dans le projet de la rue Steyls (Bloc A), dans le programme de l'Alliance habitat afin de compenser la perte de 6 logements dans le projet « Trèfles ».

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		
Malherbe	2023			13.989.774	55	8.252.911	38
Steyls (bloc A)	2023			6.861.798	20		
TOTAL		10.676.656	42	104.471.863	472	74.005.607	354

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

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. La réception des travaux a eu lieu courant du premier trimestre de l'exercice et au 31 décembre 2023 il reste 9 logements à vendre sur 38 et tous les logements sont 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. Suite à plusieurs réunions avec les administrations communale et régionale pour convenir des modifications à apporter aux plans du permis d'urbanisme, la 2^e commission de concertation tenue en octobre 2023 a rencontré à nouveau une grande mobilisation de la part des riverains. La commission a émis un avis favorable moyennant quelques modifications, la Commune s'est opposée à cet avis. Au 31 décembre 2023, les plans étaient en cours de modification en vue de les déposer début 2024. Suite à ces négociations, le projet initial qui contenait 33 logements en a perdu 8 destinés au Plan logement et 4 logements qui étaient intégrés dans le bâtiment de la Clairière.

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 mais suspendus 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 2023, 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 premier semestre 2024 après le prononcé du jugement.

Laeken – Rue Steyls – Bloc A

Construction – Acquisition directe.
Programme : 20 logements (PL) en copropriété destinés à la location et 75 logements destinés à la vente (AH).
Investissement : 6.861.798 EUR TVAC pour les 20 logements locatifs soit une moyenne de 343.090 EUR TVAC.
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. Les 75 logements et 75 parkings sont réservés au programme Alliance habitat. La réception des travaux a eu lieu courant mai 2023. Au 31 décembre 2023, les 20 logements du Plan logement sont loués.

1.5.2.4. Alliance habitat

Fin 2023, les 1.000 logements prévus pour ce programme sont en développement ou achevés. De ces 1.000 logements, **417** logements ont été acquis pour un montant de **101.266.667 EUR** HTVA sur le marché privé dans le cadre d'un appel à intérêt. L'investissement total du programme est estimé à **297.023.264 EUR** HTVA pour un potentiel de **1.001** logements, ainsi que 10 équipements et une grande crèche (équivalent à 12 logements). 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.

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. Le marché est attribué en mars 2020 et les permis 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^e commission de concer-

tation 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 au cours 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 des prix durant ces deux années d'instruction du permis d'urbanisme est passée de 6 % à 28 % ce qui représente environ 1.000.000 EUR supplémentaires au budget. Au 31 décembre 2023, les travaux sont en cours et la livraison prévue pour le mois d'août 2025.

Anderlecht – Quartier durable « Trèfles »



Anderlecht – « Trèfles lot 1 »

Construction.

Programme : 178 logements (initialement 220) + 4 équipements de proximité et une salle communautaire.

Investissement : 62.355.419 EUR HTVA. Soit 348.071 EUR HTVA en moyenne par logement et 99.706 EUR HTVA en moyenne par équipement.

Auteurs de projet : R²D² Architecture & Urban Platform.

Entrepreneur : HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA.



© R²D² Architecture & Urban Platform

Anderlecht – « Trèfles lot 2 »

Construction.

Programme : 156 logements (initialement 193) + quelques équipements de proximité et une salle communautaire.

Investissement: 52.640.425 EUR HTVA , soit 334.211 EUR HTVA en moyenne par logement et 100.697 EUR HTVA en moyenne par équipement.

Auteurs de projet : CERAU & CARNOY-CRAYON.

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



© CERAU

Anderlecht – « Trèfles lot 3 »

Construction.

Programme : 127 logements (initialement 166) + une crèche pour 49 enfants, un équipement de proximité et une salle communautaire.

Investissement : 45.141.084 EUR HTVA. Soit 320.494 EUR HTVA en moyenne par logement, 4.222.175 EUR HTVA pour la crèche et 156.400 EUR HTVA pour le commerce.

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

Entrepreneurs : DEMOCO SA & in Advance SA.



© ARCHIWIND & LD2 Architecture



On se référera au rapport annuel 2018 pour la présentation générale de la création d'un quartier durable sur 3 îlots. 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. Les 3 permis d'urbanisme et d'environnement ont été délivrés aux dates suivantes :

Lot 1 :

- Le permis d'urbanisme : le 1^{er} février 2023 ;
- Le permis d'environnement : le 12 mai 2023.

Lot 2 :

- Le permis d'urbanisme : le 26 janvier 2023 ;
- Le permis d'environnement : le 24 mars 2023.

Lot 3 :

- Le permis d'urbanisme : le 1^{er} février 2023 ;
- Le permis d'environnement : le 11 avril 2023.

Au 31 décembre, les travaux des 3 lots sont en cours d'exécution et les premières livraisons sont prévues début de l'exercice 2025.

Schaerbeek – Site « Josaphat »

Construction.

Programme: 23 logements (initialement 25).

Investissement: 8.335.904 EUR HTVA, soit une moyenne de 362.431 EUR HTVA / logement.

Promoteur : Eiffage Benelux

Architectes : A2RC Architects, Karbon Architectes/Urbanistes, OFFICE architectes, R²D² Architectes et TVK Architectes/Urbaniste

Entrepreneurs : Valens / Eiffage.



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 m²).

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 (actuellement 23).

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. Le marché a été attribué en mars 2023. Le permis de lotir a été introduit en octobre et son instruction suit son cours au 31 décembre 2023.

Laeken – Rue Steyls – Bloc A

Construction – Acquisition directe.

Programme : 75 logements (ainsi que 20 logements destinés à la location (PL)).

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.



Première pierre Trèfles © Serge Brison



© Serge Brison

Les 75 logements sont développés dans un ensemble qui en comporte 95 (avec les 20 logements locatifs) et 75 emplacements de parking. Concernant les logements destinés à la vente, 75 logements ainsi que tous les parkings sont réservés à l'Alliance habitat. La réception des travaux a eu lieu fin mai 2023. Au 31 décembre 2023, 37 logements sont vendus sur 75.

Tableau récapitulatif programme Alliance habitat

Projets réceptionnés	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Développements du Fonds									
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	14.343.026
	64	64	64	64	64	64	64	64	64
Acquisitions sur le marché privé									
Anderlecht, Industriel/ Van Kalken			2.032.647	2.032.647	2.046.761	2.073.103	2.073.103	2.073.103	2.073.103
			10	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	4.212.946
				19	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	14.145.378
			61	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	5.802.158
			30	30	30	30	30	30	30
Forest, 2 ^{ème} Armée Britan- nique				19.250.000	19.293.829	19.582.579	19.582.579	19.582.579	19.582.579
				80	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	34.457.752
			138	138	138	138	138	138	138
Molenbeek-Saint-Jean, Ninove					1.140.000	1.186.733	1.186.733	1.186.733	1.186.733
					4	4	4	4	4
Laeken, Steyls Bloc A						18.455.768	18.455.768	18.874.735	19.806.018
						68	68	68	75
Investissement (EUR)	14.521.673	13.880.000	69.591.593	92.876.882	94.478.196	114.899.608	114.259.444	114.678.411	115.609.693
Total nombre de logements	64	64	303	402	406	474	474	474	481

Projets en cours	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anderlecht, Trèfles 1 (y compris les équipements)	47.616.461 220	47.616.461 220	47.856.924 180	47.172.709 181	49.366.149 181	48.104.956 181	49.366.150 181	49.366.150 181	62.355.419 178
Anderlecht, Trèfles 2 (y compris les équipements)	41.089.235 193	41.089.235 193	41.934.133 158	41.477.424 159	43.419.968 159	42.302.649 159	43.419.968 159	43.419.968 159	52.640.425 156
Anderlecht, Trèfles 3 (y compris les équipements)	34.876.352 166	34.876.352 166	33.790.991 128	33.022.435 126	36.897.514 126	35.934.090 126	37.073.389 127	37.073.389 127	45.141.084 127
M-S-J, Vandenpeereboom/de Gunst	8.224.438 43	8.224.438 43	8.034.438 43	9.737.500 43	9.737.500 36	9.841.615 36	9.841.615 36	9.841.615 36	13.182.018 36
Schaerbeek, Josaphat			6.384.000 25	6.384.000 25	6.384.000 25	6.384.000 25	6.384.000 23	6.384.000 23	8.094.625 23
Investissement (EUR)	131.806.486	131.806.486	138.000.486	137.794.068	145.805.131	142.567.310	146.085.122	146.085.122	181.413.571
Total nombre de logements	622	622	534	534	527	527	526	526	520
Grand total Investissement (EUR)	146.328.159	145.686.486	207.592.079	230.670.950	240.283.327	257.466.918	260.344.566	260.763.533	297.023.264
Grand Total nombre de logements	686	686	837	936	933	1.001	1.000	1.000	1.001

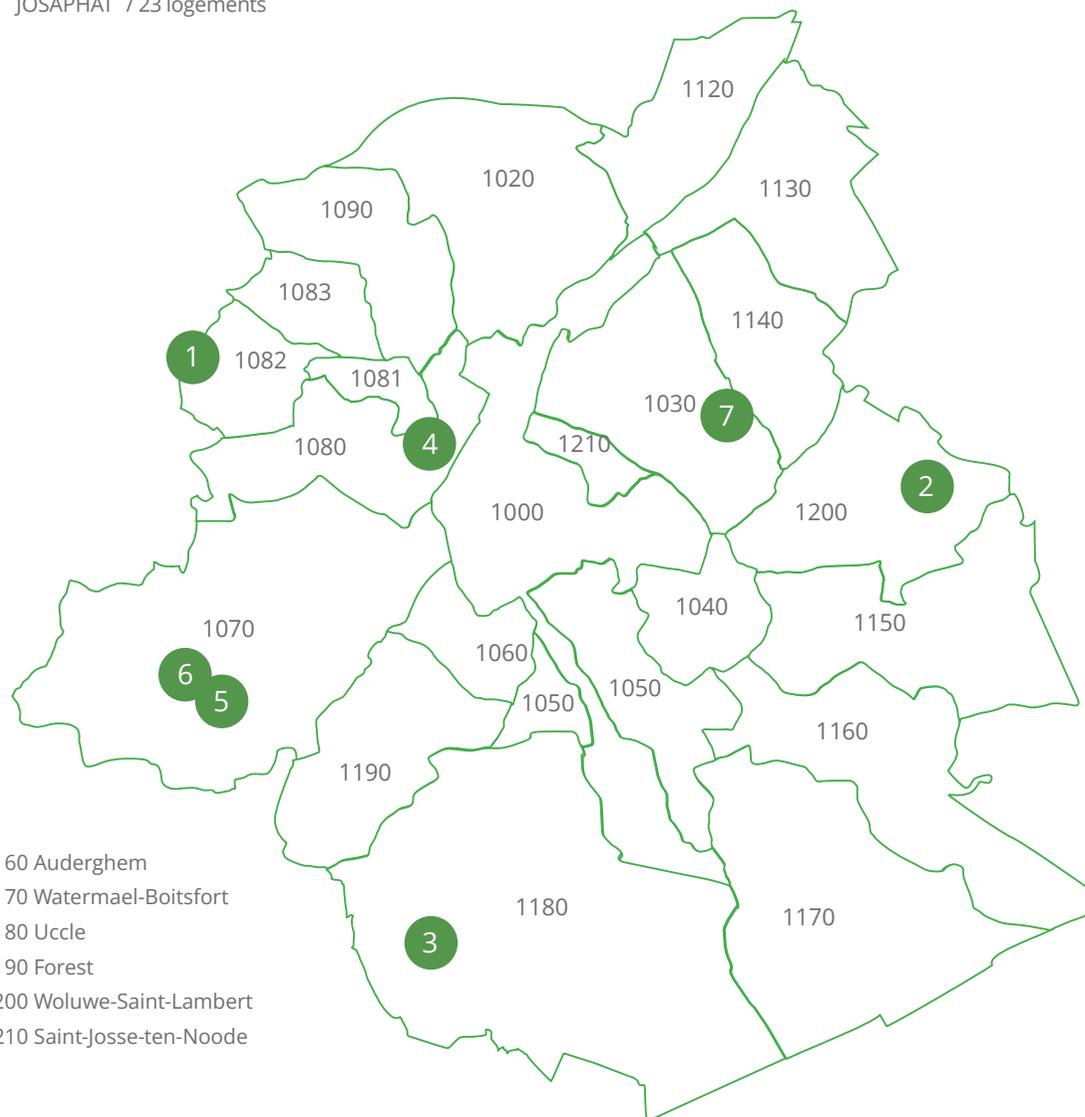
NB. 7 logements dans le projet Steyls, destinés initialement au programme des CRV, ont été transféré au programme Alliance habitat afin de compenser la perte 5 logements suite à l'obtention des permis d'urbanisme du projet Trèfles,

Premiere pierre Trèfles © Serge Brison



604 logements en production / Situation au 31/12/2023

- 1 COGNASSIER / 8 logements
- 2 VANDERVELDE / 47 logements
- 3 SAINT-JOB / 13 logements
- 4 VANDENPEEREBOOM – DE GUNST / 36 logements
- 5 TRÈFLES / 461 logements
- 6 LA BRAISE / 16 logements
- 7 JOSAPHAT / 23 logements



1000 Bruxelles	1081 Koekelberg	1160 Auderghem
1020 Laeken	1082 Berchem-Sainte-Agathe	1170 Watermael-Boitsfort
1030 Schaerbeek	1083 Ganshoren	1180 Uccle
1040 Etterbeek	1090 Jette	1190 Forest
1050 Ixelles	1120 Neder-Over-Heembeek	1200 Woluwe-Saint-Lambert
1060 Saint-Gilles	1130 Haren	1210 Saint-Josse-ten-Noode
1070 Anderlecht	1140 Evere	
1080 Molenbeek-Saint-Jean	1150 Woluwe-Saint-Pierre	

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'Epargne 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.

Le Fonds participe également au projet pilote PAS-SOLO initié par le CIRÉ dont l'objectif est d'accompagner des mères célibataires à concrétiser un projet d'achat, et de manière plus large, de leur apporter un soutien sur d'autres aspects de leur vie quotidienne (formation, mise à l'emploi, etc.)

→ 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.

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.

En 2023, le Fonds a organisé un premier atelier réunissant des conseillers de Homegrade, du Réseau Habitat et des gestionnaires du service des crédits du Fonds. Durant cette rencontre, des pistes pour améliorer la collaboration entre les trois entités ont pu être dégagées, ce qui contribue à renforcer le partenariat initié lors du lancement du crédit Ecoreno par le Fonds.

→ SOLIVAL

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

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

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 2 logements supplémentaires de 1 chambre, peu importe les communes. Cependant, aucun logement correspondant n'a pu être attribué en 2023. Ce quota de 2 logements est par conséquent reporté en 2024.

→ **Asbl « RAPA L'AUTRE LIEU »** : 3 logements sont donnés en location dans le cadre d'un projet visant l'hébergement

alternatif de personnes confrontées à des troubles psychologiques.

- **Asbl « LHIVING »** : 2 logements sont occupés, 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 3 logements, dont un a été attribué en 2023.
- **Asbl « Le 8^{ème} 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 aux « Jardins du 8^{ème} Jour » dans le but d'héberger des personnes handicapées mentales vieillissantes en perte d'autonomie. L'asbl « Les Jardins du 8^{ème} Jour » souhaite étendre ses activités dans le cadre de son projet AMIKO. A cet effet, la mise en location par le Fonds d'un local communautaire sis à Reine Destouvelles est en cours d'analyse.
- **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 2023, 3 attributions prioritaires ont été réalisées dans ce cadre.
- **Asbl « Santé Mentale & Exclusion Sociale - Belgique (SMES-B) »** : l'asbl vient en aide à des personnes sans abri, en grande précarité, souffrant de troubles psychiques et/ou

addictifs en leur proposant un accès 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 n'a pas encore pu répondre à ce besoin à ce jour. Ces 2 logements pourraient être attribués en 2024 sous réserve des logements disponibles.

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. Certains travaux d'aménagement des locaux et d'équipements sont en cours mais une contrainte liée à l'obtention de l'avis des pompiers retarde quelque peu le projet.
- **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, signé début 2018, est toujours en cours.
- **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 sont organisés depuis 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 déroulent dans la salle communautaire de la rue Coenraets à Saint-Gilles. L'asbl a proposé 3 ateliers en 2023 ayant pour thématique l'élaboration de repas à la fois économiques, écologiques et diététiques.
- **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 l'asbl « Habitat et Participation » désignée pour les 12 logements intergénérationnels et une salle communautaire situés rue des Faïnes à Neder-Over-Heembeek, a pris fin en 2022. Le Fonds du logement a lancé un nouvel appel pour le suivi de ce projet. Une seule asbl a déposé son dossier de candidature mais celle-ci n'a pas été retenue par le jury lors de la séance du 16 novembre 2023. L'appel à projet a été relancé, la date limite de dépôt des candidatures a été fixée au 31 janvier 2024.

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.





CHAPITRE 02

ADMINISTRATION - GOUVERNANCE - LÉGISLATION

2.1. ADMINISTRATION

Double classification du Fonds par l'ICN – SEC 2010

Comme indiqué dans les rapports précédents, le Fonds a exercé ses recours contre les décisions successives de l'ICN le classant dans le secteur des administrations publiques, sous-secteur des administrations des Etats fédérés (S.1312). La dernière décision allant en ce sens est celle du 15 avril 2020 contre laquelle le Fonds exerça son ultime recours lequel fut rejeté par le Conseil d'Etat par son arrêt n°255.041 du 17 novembre 2022.

Bien que l'ICN ait classé le Fonds sous le code S.1312 dans sa décision de 2020, il a toutefois relevé que les activités « non financières » pourraient sortir de ce classement si elles sont regroupées dans une quasi-société au sens du SEC 2010. Une quasi-société est une unité distincte agissant de manière autonome de sa « mère » et dont les activités sont marchandes et font l'objet d'une comptabilité complète et distincte. Au sein du Fonds, ces activités sont :

- la vente et la location de logements, en ce compris l'accompagnement social ;
- la production et la gestion immobilière.

Une quasi-société est une unité institutionnelle dans le cadre du règlement SEC 2010 qui n'est pas dotée de la personnalité juridique.

Le 12 juin 2023, le Fonds a demandé un avis à l'ICN sur le classement sectoriel des activités non financières du Fonds.

L'Institut a répondu favorablement à cette demande et a décidé, le 27 octobre 2023, de classer les activités non financières du Fonds

comme quasi-société dans le secteur marchand S.11 du SEC 2010 sur base de la conclusion suivante :

« Au vu des éléments développés dans la présente note, l'ICN est d'avis que l'entité FL-Immo jouit de l'autonomie de décision dans le cadre de sa fonction principale, est capable de fournir des comptes complets et distincts et est marchande. Elle peut dès lors être considérée comme une quasi-société à classer dans le secteur des sociétés non financières, S.11 ».

Il existe donc une double classification des activités du Fonds (S.11 pour les activités immobilières et S.1312 pour les activités financières) qui ne froisse pas l'unité de la personnalité juridique de l'entreprise.

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 rationnel, 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 d'anonymisation des données.

Ce projet est développé en collaboration avec le DPO (Data Protection Officer), ce qui est une nécessité étant donné que le Fonds a accès à de nombreuses données à caractère personnel. Il est dès lors impératif de renforcer la sécurité informatique. A cet effet, une collaboration avec le service ICT reste essentielle.

En 2022, le Fonds collaborait avec un DPO externe. Une transition a été mise en place afin d'internaliser la fonction de DPO. La fonction a été internalisée en mai 2023.

Communication

En 2023, le Fonds continue de faire évoluer sa communication.

Le site internet s'est enrichi de nouveaux développements. Une page dédiée au Guide du locataire a été intégrée au site. Cette page évoluera encore en 2024 avec davantage de contenu. Le projet « Trèfles » a aussi maintenant sa propre page. Elle rassemble toutes les informations essentielles sur ce nouveau Quartier et hébergera également le processus de vente. La digitalisation du processus de vente est en cours d'élaboration.

La deuxième phase du **Guide du locataire**, comprenant les fiches d'entretien ainsi que les dépliants « J'arrive dans mon logement » et « Je quitte mon logement », a été finalisée. Ce projet de grande ampleur qui a mobilisé des collaborateurs de différentes équipes (Front Office, Gestion immobilière, Aide locative et Informatique) vise à accompagner les locataires tout au long de leur parcours au sein du Fonds.

Une nouvelle **vidéo** consacrée à la **Garantie locative** a également été produite, visant à améliorer la compréhension de ce service proposé par le Fonds.

2023 a été une année de transition en ce qui concerne l'outil de mesure des indicateurs de performance du site. Depuis le 1^{er} juillet, **Google Analytics 4** a remplacé Universal Analytics et propose une nouvelle organisation des paramètres, ce qui ne permet pas donc d'établir un bilan en continu pour l'année 2023.

La présence du Fonds sur les **réseaux sociaux** continue de grandir. Au 31 décembre 2023, la page Facebook comptabilise 2.100 abonnés (+ 191 par rapport à 2022), et les publications ont été vues 109.138 fois. A la même date, le compte Instagram, lancé en janvier 2022, comptabilise 405 abonnés (+ 150 par rapport à 2022) et 42.500 vues.

En 2023, le Fonds a envoyé **3 newsletters** et **5 communiqués de presse**.

Le 24 janvier, le Fonds a inauguré les 95 appartements très basse énergie du **projet « Steyls-Delva »** situé à Laeken. Et le 18 octobre, il a posé la Première pierre du **projet « Trèfles »** qui proposera 461 logements très basse énergie dans un quartier durable situé à Anderlecht.

Le Fonds a participé à la 64^e édition de **Batibouw** et a partagé un stand avec d'autres organisations de la Région de Bruxelles-Capitale.

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
- la directrice financière
- la directrice 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.

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



Première pierre Trèfles © Serge Brison

Fin 2023, le Conseil d'administration est composé des membres suivants :

Sur proposition de la Ligue des familles

Michel LEMAIRE

Brigitte MEIRE-HOMBERGEN Vice-présidente

Martine van COEVORDEN

Alexandra WOELFLE

Sur proposition du Gezinsbond

Peter JACOB

Godelieve LALEMANT-SCHEERLINCK Présidente

Sur proposition du Gouvernement sur une liste double présentée par la Ligue des familles

Francis GÄBELE

Grégory RASE

Sur proposition du Gouvernement sur une liste double présentée par le Gezinsbond

Celine HENDRICKX

Sur proposition du Gouvernement (francophone)

Saïda BAKKALI

Taoufik HAMZAoui

Sur proposition du Gouvernement (néerlandophone)

Nils-Adil RYAN

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 2023 par le bureau Callens, Vandelanotte & Theunissen srl, Réviseurs d'entreprises. Le Fonds est également contrôlé par la Cour des Comptes.

Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2023

L'Assemblée générale ordinaire a décidé de nommer Callens, Vandelanotte & Theunissen srl en tant que commissaire pour une période de trois ans jusqu'à l'Assemblée Générale des actionnaires qui approuvera les comptes de l'exercice se clôturant au 31 décembre 2025. Cette nomination fait suite à un marché public (réf. 2022010PP-DG).

Organisation de l'entreprise : organigramme et délégation de pouvoirs externes

Ensuite de la décision de l'Institut des Comptes Nationaux d'approuver la déconsolidation des activités non financières du Fonds, à savoir : les secteurs de l'immobilier, de la location et de la vente, le Conseil a validé en décembre 2023 le nouvel organigramme de l'entreprise



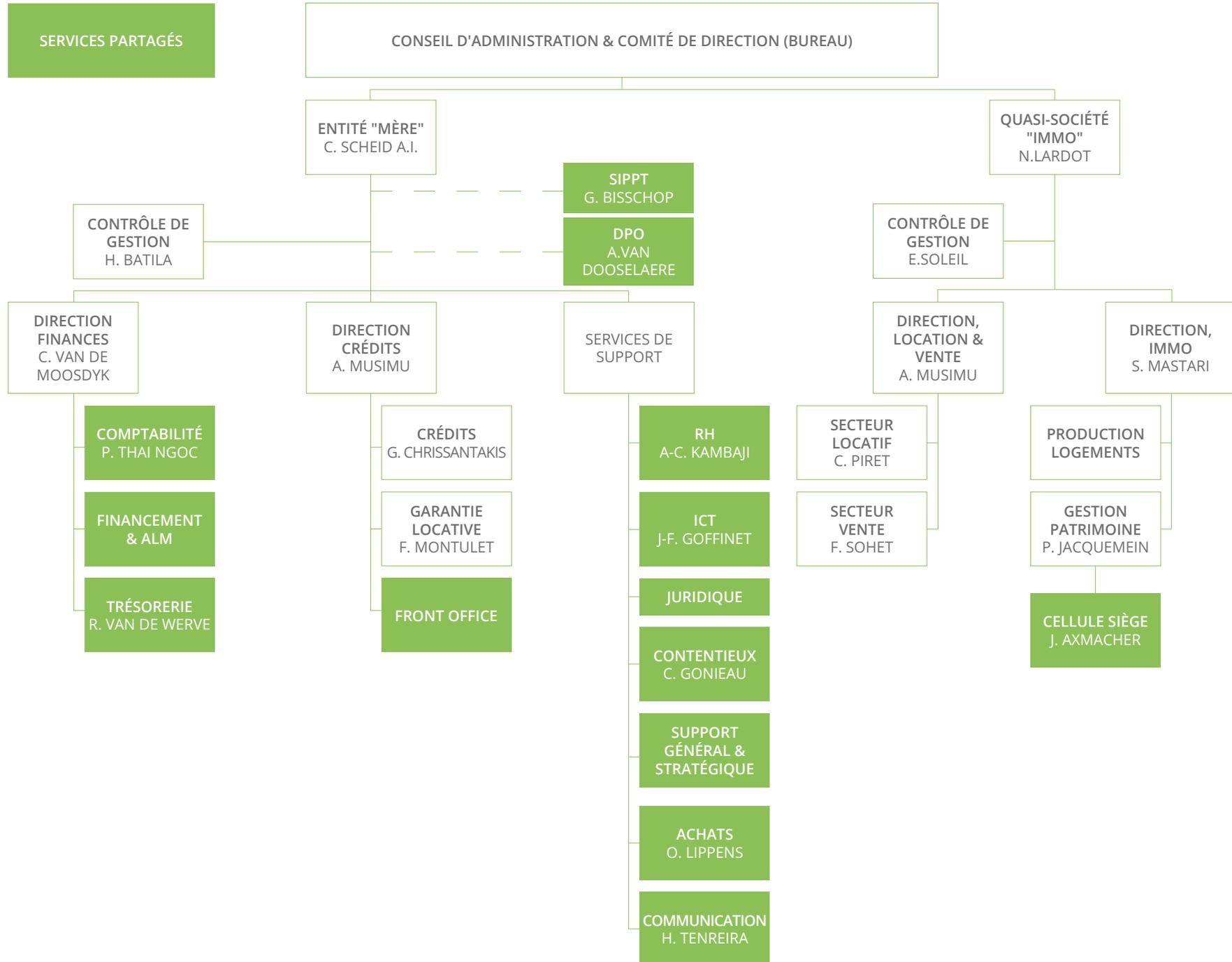
Projet Tréfles © Serge Brison

démontrant l'autonomie de la quasi-société.

L'élément le plus marquant consiste en la séparation de la gestion journalière, laquelle revient respectivement à la direction générale pour les activités financières et à la direction générale adjointe pour les activités immobilières.

En parallèle, le Conseil a approuvé une nouvelle délégation de pouvoirs externes, qui fera prochainement l'objet d'une publication au Moniteur Belge. L'objectif est de refléter dans cette délégation les changements opérés dans le nouvel organigramme, afin d'assurer une cohérence et de renforcer l'autonomie de la quasi-société.

Pour le public et les parties prenantes, le Fonds reste une seule et même organisation qui œuvre comme elle le fait depuis plus de 30 ans à favoriser l'accès à un logement décent, et cela grâce à sa large palette d'activités. Cette déconsolidation partielle ouvre un nouveau chapitre et de nouvelles perspectives pour le Fonds.



Project Management Office (PMO)

En 2023, le Fonds poursuit la digitalisation de ses processus avec la concrétisation de deux projets clés, l'**espace client MyFonds** et la **nouvelle borne d'accueil**.

MyFonds a été lancé le 24 octobre avec des fonctionnalités de base à savoir la consultation et l'échange de documents ainsi que la possibilité d'envoyer des messages aux gestionnaires. Lors de la prochaine phase prévue en 2024, les clients pourront avoir accès à des informations concernant leurs soldes et ils pourront effectuer des paiements.

La **borne d'accueil** a été officiellement inaugurée le 9 octobre. Désormais, les visiteurs ne doivent plus faire la queue au guichet et peuvent s'installer dans la salle d'attente après avoir pris un ticket. Les clients ayant un rendez-vous peuvent s'annoncer directement à un gestionnaire en scannant un code QR sur l'appareil.

Le Fonds reste toutefois conscient de la fracture numérique et garde au cœur de ses priorités de maintenir un contact personnalisé avec son public.

Le 23 juin, à l'occasion de la Fête du personnel, le **nouvel intranet du Fonds**, baptisé « Dory », a été lancé. Développé dans le Sharepoint, ce nouvel outil permettra de renforcer la communication interne du Fonds en devenant une plateforme de référence pour tous les collaborateurs.

Egalité des chances

En 2023, le Fonds a assuré le suivi de ses 4 actions principales proposées dans le cadre du plan de politique régionale de *Gender Mainstreaming* et d'égalité entre hommes et femmes.

→ Action 1 : Monitoring général des activités du Fonds à travers le prisme du genre

Des statistiques genrées ont été mises en place pour les demandes acceptées et les demandes refusées pour le secteur des crédits hypothécaires et de la garantie locative. Ces nouvelles données ont pu être analysées début 2023 dans le cadre de l'élaboration du rapport annuel 2022.

Les mêmes statistiques concernant les nouveaux locataires, les locataires bénéficiant d'une guidance sociale dispensée par le Fonds ainsi que les ménages acquéreurs d'un logement construit par le Fonds sont également disponibles.

De nouvelles statistiques genrées concernant les ménages en défaut de paiement sont en cours d'élaboration et devraient être disponibles courant 2024.

→ Action 2 : Information des ménages pour leur projet de rénovation

Dans le cadre de la mise en place du crédit ECORENO, le Fonds a développé des partenariats avec Homegrade, le Réseau Habitat et Bruxelles Environnement permettant d'orienter au mieux les ménages dans le cadre de leur parcours rénovation. Le Fonds informe également les ménages sur la priorisation des travaux à réaliser concernant la salubrité, l'habitabilité et la performance énergétique du logement à rénover ainsi que sur les possibilités d'obtention des primes RENOLUTION et sur les travaux finançables au moyen d'un crédit du Fonds.

A cet effet, différents outils ont été développés et sont notamment disponibles sur le site internet du Fonds :

→ une vidéo explicative sur le crédit ECORENO ;

→ le parcours pour obtenir un crédit ECORENO en 5 étapes avec possibilité de procéder à une simulation du crédit ainsi que de prendre un rendez-vous pour l'ouverture d'une demande ;

- une information concernant les primes RENOLUTION avec un lien renvoyant vers Irisbox pour effectuer une simulation ainsi que vers Homegrade et le Réseau Habitat pour pouvoir bénéficier d'un accompagnement global et gratuit tant sur les travaux à réaliser que sur l'obtention des primes ;
- une check-list des travaux pouvant être financés au moyen d'un crédit Ecoreno répartie en 3 thèmes : rénovation classique, énergie, autonomie.

Ces informations disponibles sur le site du Fonds sont également transmises oralement à tous les ménages lors des rendez-vous d'information et dans le cadre du traitement de la demande de crédit. Dans ce dernier cas, l'objectif est de déterminer avec les ménages candidats emprunteurs les travaux obligatoires à effectuer pour en assurer la sécurité, la salubrité et l'habitabilité ainsi que les travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique.

→ Action 3 : Production et rénovation de logements égalitaires

Des formations sur la thématique du logement égalitaire ont été proposées aux équipes en lien avec la production et la rénovation de logements. En 2023, une première formation organisée par l'asbl Angela.D sur la thématique du logement féministe égalitaire a été organisée pour les services de production, de gestion immobilière ainsi que pour les référents logement.

→ Action 4 : Mutation prioritaire proposée aux ménages locataires du Fonds victimes de violences intrafamiliales

L'analyse de la mise en place de ces mutations est toujours en cours. En 2023, le Fonds a pris contact avec le Centre de Prévention des Violences conjugales en vue d'être conseillé pour prendre en charge et accompagner les ménages qui bénéficieraient de cette aide.

Dans le cadre du plan de lutte contre le racisme découlant des recommandations²⁶ émises lors des Assises de lutte contre le racisme du Parlement bruxellois tenues en 2021, le Fonds s'était logiquement vu confier la mission de « renforcer le fonds de garantie locative pour faciliter l'accès au logement ». En 2023, le Fonds a opérationnalisé les modifications réglementaires visant à élargir l'accessibilité de l'aide à un public particulièrement fragilisé dont font partie des personnes appartenant à des groupes ethniques et culturels minoritaires avec des moyens financiers limités.

En 2023, le Fonds a proposé à l'ensemble de son personnel une formation sur le thème de la transidentité. Une réflexion sur une communication inclusive à l'attention des personnes trans est également en cours.

Les Midis de l'Info relancés fin 2023 sont également l'occasion de proposer à l'ensemble du personnel des thématiques en lien avec l'Égalité des chances. Le premier rendez-vous organisé en novembre 2023 en collaboration avec l'asbl « La Maison des parents solos » portait sur la monoparentalité.

Le Fonds a réalisé en 2023 un Guide du locataire afin de mieux accompagner les ménages locataires tout au long de leur parcours au sein du Fonds.

Le Bike Project

Le Bike Project, proposé par Bruxelles Environnement et mis en œuvre par l'asbl Pro Velo, a marqué une année d'implication active du Fonds en faveur de la mobilité à vélo. Cette initiative a donné la possibilité au personnel de participer à différentes activités, telles qu'un test de vélo en mars, deux ateliers de réparation de vélos et un atelier de conduite en ville en avril, une balade thématique autour de l'Art Déco à Ixelles durant la Semaine de la Mobilité ainsi que l'organisation d'un petit déjeuner pour les cyclistes.

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>.

La communication interne a été proactive, comprenant une campagne de sensibilisation interne via des newsletters régulières, un affichage dans les bureaux, et une enquête interne pour recueillir les impressions des collaboratrices et collaborateurs.

2.3. LÉGISLATION

Aide à la constitution de garantie locative

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 septembre 2023 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

Cet arrêté s'apparente à un erratum. L'objectif est de considérer, dans l'analyse de la demande de crédit, les revenus du demandeur ainsi que de toutes les personnes faisant partie de son ménage à l'exception des personnes considérées comme étant à charge (objet de la modification).

L'arrêté ainsi modifié assure une plus grande flexibilité par rapport aux revenus pris en compte. Ainsi, l'aide est rendue accessible aux ménages qui, bien que dépassant au départ les barèmes d'admission, ont subi une importante baisse de revenus.

Enfin, les montants des contributions au fonds BRU-GAL ont été augmentés afin de donner à cette « épargne » tout son effet utile.

Le Bike Project a permis au Fonds de développer sa « politique vélo ». Un parking à vélos pour les visiteurs a été installé, et un projet d'agrandissement du parking vélo dans le sous-sol du siège est actuellement en cours. La participation du Fonds à ce projet témoigne de son engagement en faveur d'une mobilité plus douce.

Marchés publics

Loi du 8 février 2023 modifiant la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession, en ce qui concerne la gouvernance

L'objectif principal est de faciliter le monitoring en modifiant la méthode de collecte des données tant en ce qui concerne les marchés européens que nationaux. La transparence est renforcée pour ces derniers.

Les modifications principales impactant le Fonds sont les suivantes :

- utilisation des moyens de communication électroniques pour les marchés belges sans publication ;
- publication d'un avis d'attribution et non-attribution pour les marchés belges dont le montant est supérieur à 30.000 EUR : avis simplifié pour toute (non-) attribution ;
- BOSA met à disposition un formulaire électronique pour informatiser ces processus et transactions. Il publiera ensuite des indicateurs reflétant le respect des obligations de reporting et transparence.

Ces modifications sont en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2023.

D'autres seront d'application à partir du 1^{er} janvier 2025.

Il s'agit notamment des obligations découlant des objectifs de transparence dans les accords-cadres (> 3.000 EUR) et marchés de faible montant.

Il faudra communiquer la valeur totale des marchés attribués sur la base des accords-cadres et sur la base des marchés de faible montant conclus au cours de l'année précédente via un formulaire ad hoc.

Arrêté royal du 13 août 2023 relatif à la gouvernance des marchés publics et des concessions et modifiant diverses dispositions de l'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs classiques et de l'arrêté royal du 18 juin 2017 relatif à la passation des marchés publics dans les secteurs spéciaux

Cet arrêté institue principalement le Comité de la gouvernance des marchés publics et des concessions et en règle sa composition. Ce comité assiste la Chancellerie sur les rapports à communiquer suite au renforcement des règles de gouvernance.

Il fixe le contenu de l'avis d'attribution simplifié visé *supra*.

Arrêté royal du 4 septembre 2023 modifiant l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et l'arrêté royal du 9 mars 2022 fixant les modalités relatives à l'obligation pour les opérateurs économiques en matière de facturation électronique dans le cadre des marchés publics et des contrats de concession

L'arrêté a pour objectif de modifier la réglementation sur le cautionnement et de stimuler l'accès des PME aux procédures des marchés publics.

En substance, l'article 25 de l'arrêté royal exécution a été assoupli pour les marchés publiés ou qui auraient dû l'être à partir du 1^{er} novembre 2023.

Il est désormais possible de ne pas demander de cautionnement ou de prévoir un pourcentage moins élevé que les 5 % de la valeur du marché initialement prévu.

Arrêté ministériel du 13 décembre 2023 adaptant les seuils de publicité européenne dans plusieurs arrêtés royaux exécutant la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics, la loi du 17 juin 2016 relative aux contrats de concession et la loi du 13 août 2011 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services dans les domaines de la défense et de la sécurité

A partir du 1^{er} janvier 2024, les seuils de publicité européenne issus de l'arrêté royal passation sont adaptés :

- 5.538.000 EUR (au lieu de 5.382.000 EUR) pour les marchés de travaux ;
- 143.000 EUR (au lieu de 140.000 EUR) pour les marchés publics de fournitures et de services passés par les pouvoirs adjudicateurs fédéraux visés à l'annexe 2, partie A, et pour les concours organisés par ceux-ci ;
- 221.000 EUR (au lieu de 215.000 EUR) pour les marchés publics de fournitures et de services passés par le Fonds.

Loi du 22 décembre 2023 modifiant la réglementation relative aux marchés publics en vue de promouvoir l'accès des PME auxdits marchés

La loi insère dans la loi relative aux marchés publics les articles 12/1 à 12/9 qui assouplissent la possibilité de fixer des avances dans les documents du marché en vue de promouvoir l'accès des PME à ceux-ci.

L'entrée en vigueur de cette loi est prévue pour février 2024.

Protection de la rémunération

Les quotités saisissables sont les suivantes :

Pour les revenus professionnels :

Rémunération nette mensuelle	Partie cessible/saisissable
Jusqu'à 1.341 EUR	Rien
de 1.341,01 EUR à 1.440 EUR	20 % de la somme comprise entre ces deux montants
de 1.440,01 EUR à 1.589 EUR	30 % de la somme comprise entre ces deux montants
de 1.589,01 EUR à 1.738 EUR	40 % de la somme comprise entre ces deux montants
au-delà de 1.738,01 EUR	Tout est cessible ou saisissable

Pour les revenus de remplacement :

Rémunération nette mensuelle	Partie cessible/saisissable
Jusqu'à 1.341 EUR	Rien
de 1.341,01 EUR à 1.440 EUR	20 % de la somme comprise entre ces deux montants
de 1.440,01 EUR à 1.738 EUR	40 % de la somme comprise entre ces deux montants
au-delà de 1.788,01 EUR	Tout est cessible ou saisissable

La quotité saisissable ou cessible peut être diminuée d'un montant par enfant à charge. Ce montant est de 83 EUR par enfant à charge à partir du 1^{er} janvier 2024.

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^{er} :** publication de la loi du 28 avril 2022 portant le Livre 1^{er} « Dispositions générales » (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023) ;
- Livre 2 :** publication de la loi du 19 janvier 2022 portant le Livre 2, titre 3 « les relations patrimoniales des couples » (entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2022) ;
- Livre 3 :** entrée en vigueur le 1^{er} 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 » (entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2022) ;
- Livre 5 :** publication de la loi du 28 avril 2022 portant le Livre 5 « les obligations » (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023) ;
- Livre 8 :** entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2020 du Livre 8 « la preuve ».

Code du Logement

Ordonnance du 22 juin 2023 insérant dans le Code bruxellois du Logement les règles de procédure applicables aux expulsions judiciaires et modifiant les moyens affectés par et au profit du Fonds budgétaire de solidarité

L'ordonnance insère une nouvelle procédure en matière de bail d'habitation et d'expulsion et modifie les moyens affectés par et pour le Fonds budgétaire de solidarité.

Concrètement, une section 10 apparaît dans le code et traite :

- du renforcement des dispositifs d'accompagnement et d'orientation du locataire à chaque étape de la procédure d'expulsion introduite, de préférence, par une requête. Le CPAS joue un rôle central ;
- d'un moratoire hivernal du 1^{er} novembre au 15 mars compensé par des indemnités à verser aux bailleurs par le Fonds de solidarité ;
- d'un renforcement de la transparence avec un monitoring annuel des expulsions.

L'entrée en vigueur est fixée au 31 août 2023.

Ordonnance du 28 septembre 2023 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente

A partir du 1^{er} janvier 2024, le locataire ayant un bail de résidence principale de longue durée dans un logement dans lequel il est domicilié bénéficie d'un droit de préférence.

Ordonnance du 13 octobre 2023 portant modification de l'article 224/2 du Code bruxellois du Logement

L'entrée en vigueur de cette ordonnance marque la fin de l'interdiction d'indexation des loyers. L'indexation pour les logements locatifs ayant un faible mauvais certificat PEB (E, F, G) est autorisée selon une formule adaptée.

Ce facteur de correction ne concerne ni les SISF ni le Fonds.

Ordonnance du 22 décembre 2023 modifiant le Code bruxellois du Logement

La nouvelle ordonnance distingue les logements sociaux mis en location par la SLRB et les SISF des autres (en ce compris le Fonds) afin d'y faire appliquer des règles propres.

Protection des données à caractère personnel

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'a pas connu de modifications. Par contre, depuis 2021, le nombre d'avis et de décisions rendues par l'APD a considérablement augmenté.



© Georges de Kinder



CHAPITRE 03

PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DEPUIS LE 01 JANVIER 24 – ÉVOLUTIONS PRÉVISIBLES

3.1. POUVOIR D'INVESTISSEMENT 2024

L'ordonnance contenant le Budget Général des Dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'année budgétaire 2024 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 10.522.000 EUR (allocation de base RBC 25.007.16.01.6141 – crédits B) et de 789.000 EUR (allocation de base RBC 15.009.16.02.61.42 – Crédits B). Des dotations d'investissement de 21.803.000 EUR et 1.501.000 EUR sont respectivement prévues en 2024.

Le budget de liquidation de la dotation d'investissement des crédits hypothécaires pour 2024 doit couvrir :

- l'intervention de 300.000 EUR à charge de la Région pour le second emprunt de 2007 ;
- la troisième tranche de l'engagement contracté en 2022 pour un montant de 811.000 EUR ;
- la deuxième tranche de l'engagement contracté en 2023 pour un montant de 4.351.000 EUR ;
- la première tranche de l'engagement contracté en 2024 pour un montant de 5.060.000 EUR.

Le budget de liquidation de la dotation d'investissement des crédits ECORENO non hypothécaires pour 2024 doit couvrir :

- La troisième tranche de l'engagement contracté en 2022 pour un montant de 38.000 EUR ;
- La deuxième tranche de l'engagement contracté en 2023 pour un montant de 375.000 EUR ;
- la première tranche de l'engagement contracté en 2024 pour un montant de 376.000 EUR.

L'article 106 de l'ordonnance précitée permet au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale d'apporter sa garantie à hauteur de 200 MEUR maximum aux emprunts conclus par le Fonds en 2024. De manière semblable aux années précédentes, l'article 56 de l'ordonnance prévoit un budget de 75 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 1.608.000 EUR pour les dépenses de fonctionnement liées à la mise en œuvre de l'Alliance habitat (allocation de base RBC 25.007.15.02.4140 - crédits C) ;
- une subvention de 1.495.000 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 2.757.000 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 108.000 EUR (allocation de base RBC 25.007.15.08.4140 - crédits C) et une subvention de 46.000 EUR concernant le précompte mobilier sur le logement social (allocation de base RBC 25.007.15.07.4140 - crédits C) ;
- une subvention de 657.000 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 2023 au cours de laquelle la production de crédits a été maîtrisée grâce à certaines mesures spécifiques, le Fonds devra piloter son pouvoir d'investissement 2024 en fonction de l'évolution de sa trésorerie.

3.2. PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DEPUIS LE 01 JANVIER 2024

Reconnaissance de la quasi-société

Suite à l'avis positif de l'ICN du 27 octobre 2023, relatif à la déconsolidation partielle des activités du Fonds, le Conseil en sa séance du 25 janvier 2024 a pris acte de ce que les activités immobilières constituent une quasi-société et sont considérées distinctement par l'ICN qui a classé cette quasi-société dans le secteur S.11 du SEC 2010.

L'existence de cette entité est donc officiellement reconnue par le Conseil.

Batibouw 2024

Le Fonds a participé au salon Batibouw qui s'est déroulé du 17 au 25 février 2024.

Levée de la mesure restrictive pour le crédit hypothécaire

Le 1^{er} mars, le Fonds a rétabli les plafonds de barèmes de revenus pour son crédit hypothécaire. Le crédit hypothécaire acquisitif et Ecoreno du Fonds est à nouveau également accessible aux ménages bruxellois qui sont dans les barèmes de revenus modestes et moyens.

Emprunt 2024

Début février, le Fonds a financé la totalité de son pouvoir d'investissement pour son activité de crédits immobiliers de 2024 par la conclusion d'un emprunt à 24,75 ans de durée moyenne pour un montant total de 200 MEUR.

Elections sociales

2024 est une année d'élections sociales. En concertation avec les représentants du personnel, celles-ci seront organisées le 16 mai 2024.





CHAPITRE 04

REMERCIEMENTS

Le Fonds tient à remercier Madame **Nawal BEN HAMOU, Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Egalité des chances** qui démontre depuis le début de la législature sa volonté de renforcer l'accessibilité au logement pour tous les publics. Madame Ben Hamou peut compter sur l'expertise du Fonds et sur 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**, suivie de Monsieur **Jean-Pierre MABENGA**, responsables du Budget, Madame **Mathilde DELVAUX**, Conseillère Logement, Madame **Annaïk DE VOGHEL** et Monsieur **Mathieu NGUYEN**, porte-paroles et Madame **Alisson STEVANONI**, chargée des relations avec le Parlement.

La matière 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 et Madame **Sigrid CALLEBERT**, directrice de Cabinet-adjointe.

Le Fonds remercie également Monsieur **Alain MARON, Ministre de l'Environnement et du Climat**, Monsieur **Joël SOLÉ**, directeur du Cabinet, ainsi que Messieurs **Jean-Bernard CUVELIER** et **Julien SIMON**, respectivement coordinateur et conseiller de la cellule « Transition climatique, Environnement, Energie », pour leur soutien dans la mise en place et le développement du crédit Ecoreno.

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** et **Urban Brussels**. Des remerciements sont adressés en particulier à Monsieur **Fabrice CUMPS**, Bourgmestre de la Commune d'Anderlecht, ainsi qu'à son équipe.

La collaboration avec le Service public régional de Bruxelles s'est poursuivie en 2023 de façon constructive. Le Fonds remercie Madame **Julie FISZMAN**, secrétaire générale du SPRB, Monsieur **David VAN VOOREN**, directeur général de Bruxelles Logement, et Monsieur **Mark DEHOUX**, directeur général de Bruxelles Finances et Budget, ainsi que leurs collaborateurs. Pour Bruxelles Logement, le Fonds remercie tout particulièrement Madame **Laure D'ALTILIA** ainsi que Messieurs **Jean-Pierre MABENGA**, **Tom LEJUSTE** et **Michel STEENS**.

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 2 collaborateurs, 2023 a été l'année du départ à la pension. Le Fonds remercie Messieurs **Joseph MEZIANI** et **Mamadou SOUSSOKHO** 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 2023, le Fonds comptait **170** membres du personnel.



Welkom
in de duurzame Klaverwijk

461 zeer energiezuinige woningen
 • in Anderlecht
 • Dicht bij alle voorzieningen
 • Zachte mobiliteit
 • Kinderdagverblijf

CHAPITRE 05

FINANCEMENT DU FONDS - COMPTES ANNUELS

5.1. FINANCEMENT DU PROGRAMME 2023

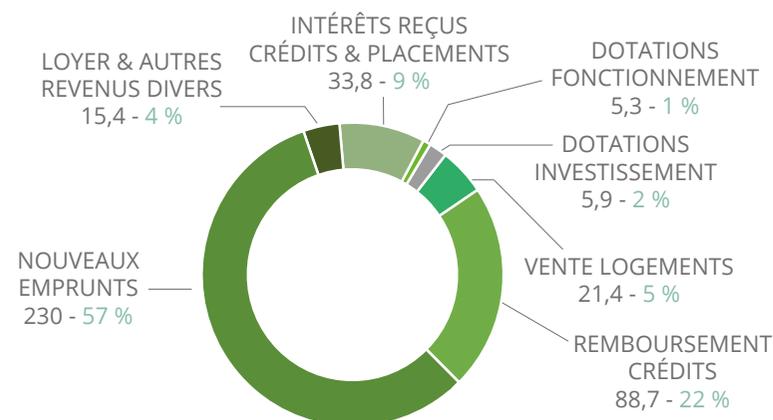
5.1.1. DÉPENSES ET RECETTES DE 2023

Les activités du Fonds sont financées par:

- des recettes des ménages, c'est-à-dire des loyers, des mensualités de 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 **401 MEUR** en 2023.

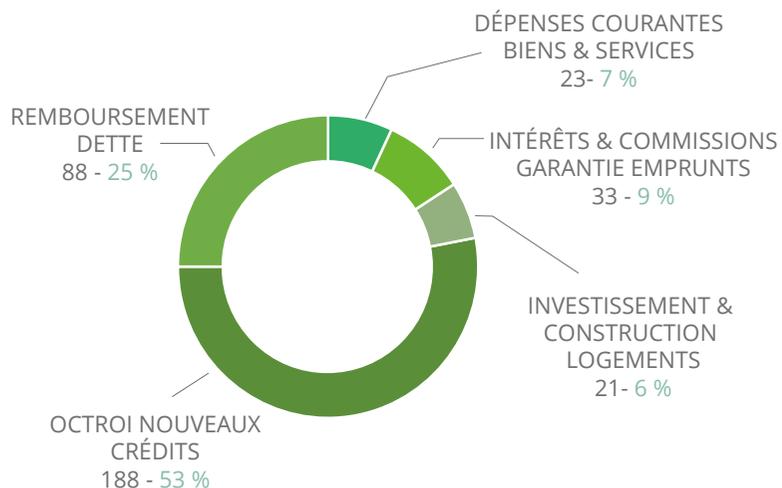
Recettes 2023 (MEUR)



La majorité des recettes provient de nouveaux emprunts (230 MEUR) et des remboursements par les ménages des crédits (88,7 MEUR en capital et 28,8 MEUR en intérêts). Ces trois postes représentent 87 % des recettes.

Les total des **dépenses** s'élève à **353 MEUR** en 2023.

Dépenses 2023 (MEUR)



L'octroi de nouveaux crédits est la dépense la plus importante (188 MEUR), suivi des remboursements d'emprunts du passé (88 MEUR en capital et 33 MEUR en intérêts et commissions de garanties). Ces trois postes représentent 87 % des dépenses.

La différence globale entre les recettes et dépenses s'élève à 48 MEUR, celle-ci a renforcé le niveau de la trésorerie.

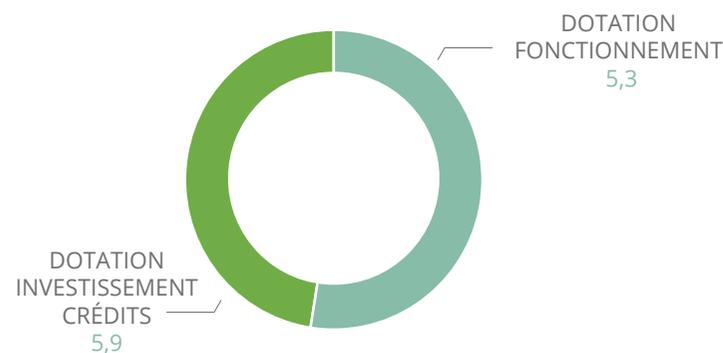
5.1.2. DOTATIONS DE LA RÉGION BRUXELLES-CAPITALE

Les dotations régionales **liquidées** en 2023 (investissements et fonctionnement) s'élèvent à **11,2 MEUR** et représentent 2,8 % des recettes totales du Fonds y compris les nouveaux emprunts (230 MEUR).

Depuis le contrat de gestion 2017-2021, le Fonds reçoit 3 types de dotations régionales :

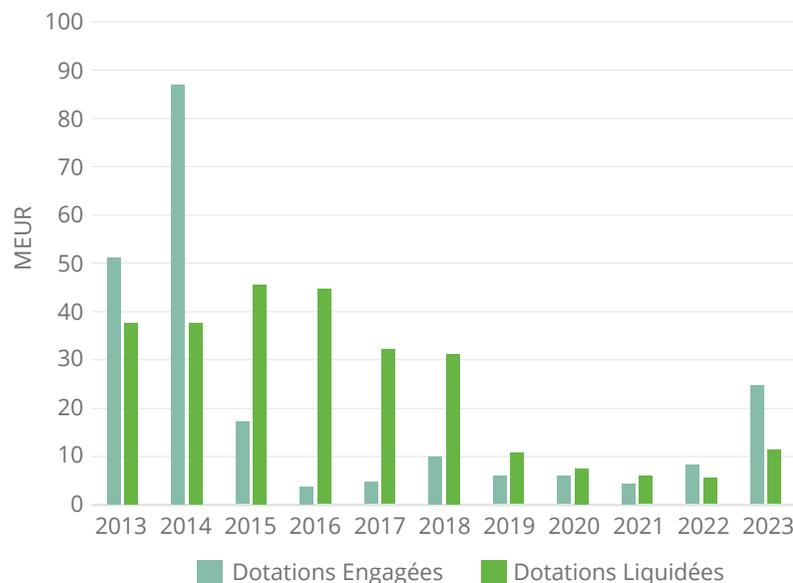
1. Dotations d'investissement pour les crédits. Ces dotations sont en fonction d'un différentiel de taux et des frais de gestion des dossiers de crédits immobiliers.
2. Dotations d'investissement pour les missions et programmes délégués (p.ex. Alliance habitat). Ces dotations permettent d'accomplir les missions déléguées par la Région avec une neutralité économique pour le Fonds.
3. 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 2023 (MEUR)



Total dotations : 11,2 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 des emprunts pour le financement de l'octroi des crédits, d'autre part. En 2022, les taux d'intérêts de marché ont commencé à augmenter, et cette ascension des taux a perduré en 2023. Etant donné la hausse importante des taux de refinancement du Fonds sur les marchés, en partie en 2022 et plus fortement à partir de 2023, la dotation d'investissement pour les crédits de 2023 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.

5.1.3 POUVOIR D'INVESTISSEMENT DU FONDS INTERNE B2²⁷

Le fonds interne B2 contient les opérations réalisées au moyen de capitaux provenant, directement ou indirectement :

- d'avances récupérables, accordées par la Région de Bruxelles-Capitale entre 1992 et 1996 pour l'octroi des prêts du Fonds du Logement ;
- 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, de 2005 à 2011 ;
- d'un emprunt contracté avec la garantie régionale en 2007 sans prime en capital mais avec une intervention régionale annuelle dans la charge d'intérêt ;
- d'un emprunt sans intérêt contracté en 2009 auprès de la SLRB dans le cadre du Plan logement ;
- de dotations d'investissement et de fonctionnement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale pour la production de

logements acquisitifs dans le cadre du programme de l'Alliance habitat ;

- de dotations d'investissement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de certaines opérations de mission déléguées, le cas échéant ;
- de dotations d'investissement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre des activités crédits ;
- de dotations de fonctionnement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre des activités crédits et aide locative ;
- d'emprunts contractés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale sans garantie régionale, à partir de 2023, pour le financement de la production de logements acquisitifs.

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

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

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.



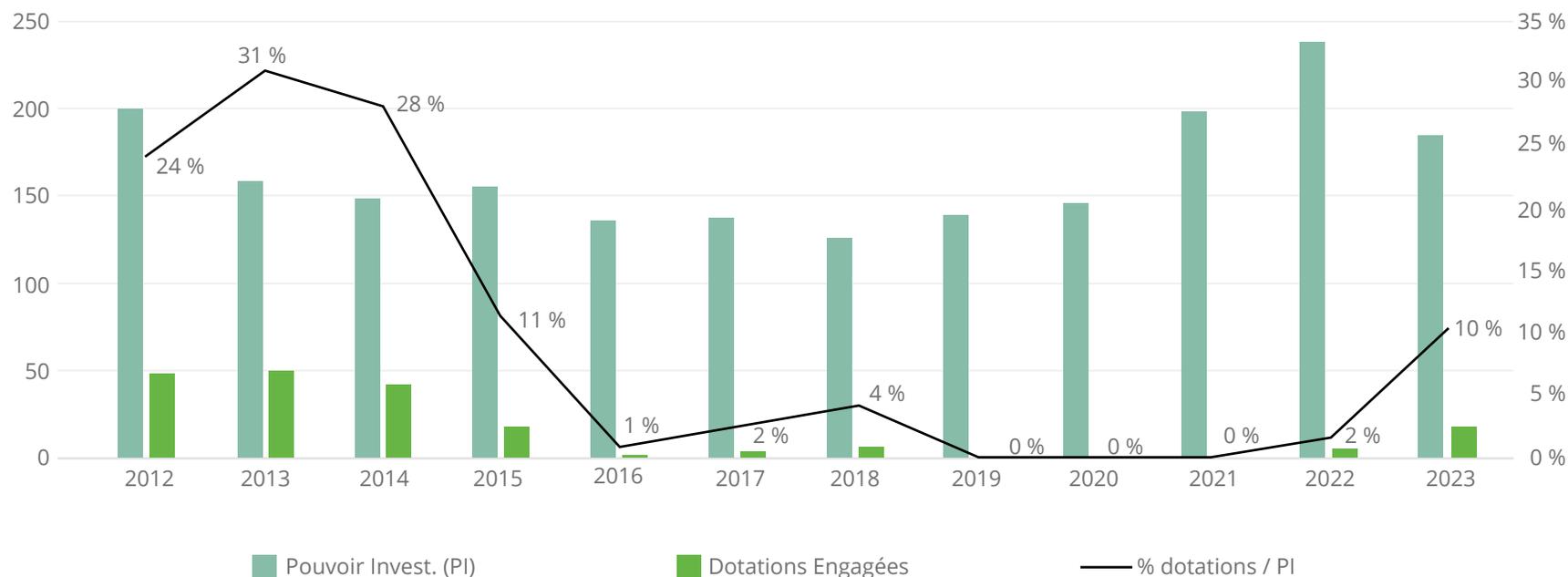
Secteur d'activité	Pouvoir d'investissement B2 ²⁸			
	Initialement prévu		Effectivement engagé au 31/12/2022	
Crédits	EUR	Nombre de crédits	EUR	Nombre de crédits
Crédits hypothécaires acquisitifs	153.729.500	742	157.309.707	795
Crédits ECORENO hypothécaires	17.380.000	584	15.089.674	594
Projets constructions/rénovations-ventes hors dotation	19.391.000	79	4.807.995	23
Crédits ECORENO non-hypothécaires	8.625.000	500	7.044.665	424
Total Secteur Crédits	199.125.500	1.905	184.252.040	1.836
Aide locative				
Rénovation patrimoine	5.600.000		4.029.284	
Total aide locative	5.600.000		4.029.284	
Total secteur Crédits et Aide locative	204.725.500		188.281.324	

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.

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.

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



Financement des crédits :

Pour le financement de son pouvoir d'investissement de production de crédits, le Fonds a emprunté à long terme avec la garantie régionale un montant total de 230 MEUR en 2023 en deux opérations dont les fonds ont été levés respectivement le 15 mars 2023 et le 24 juillet 2023.

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

Dans le cadre du financement du programme Alliance habitat, le Fonds a restructuré en 2023 un emprunt existant d'un montant de 20 MEUR par le report de la date de remboursement de 3 ans jusqu'en 2026.

Par ailleurs, le Fonds a conclu en juin 2023 un emprunt à moyen terme sans garantie régionale pour un montant total de 60 MEUR. Cet emprunt prévoyait une période de prélèvement initiale de 9 mois jusqu'à début mars 2024. Fin 2023, le Fonds n'avait pas encore prélevé les 60 MEUR, un allongement des périodes de prélèvement a été renégocié, aucune tranche de cet emprunt n'a déjà été encaissée à ce jour.

Le montant total du financement de 2023 est supérieur au montant prévu initialement, une partie de celui-ci constitue cependant un pré-financement des besoins de financement de 2024.

5.1.4. FINANCEMENT DU FONDS INTERNE B3

Le fonds B3 contient les opérations effectuées au moyen des avances récupérables accordées par la Région de 1998 à 2000 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 2023. Un rapport plus détaillé, ainsi que le rapport de gestion et le rapport du commissaire-réviseur peuvent être consultés à partir de mai 2024 via le site de la Banque Nationale : www.nbb.be/fr/centrale-des-bilans (menu "Consult").



© Serge Brison

Bilan 2023 (en 1.000 EUR)

	2023	2022
ACTIF		
ACTIFS IMMOBILISÉS	185.340	196.582
ACTIFS CIRCULANTS		
Créances à plus d'un an	1.492.003	1.383.830
Stocks	63.088	60.611
Créances à un an au plus	86.846	65.436
Placements de trésorerie	30.000	20.000
Valeurs disponibles	102.059	71.452
Comptes de régularisation	3.261	2.346
TOTAL DE L'ACTIF	1.961.596	1.800.256
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES		
Apports	2.500	2.500
Réserves	168.589	158.276
Subsides en capital	145.244	146.036
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	18.825	18.695
DETTES		
Dettes à plus d'un an	1.450.910	1.290.624
Dettes à un an au plus	107.202	121.144
Comptes de régularisation	68.326	62.981
TOTAL DU PASSIF	1.961.596	1.800.256

Compte de résultats 2023 (en 1.000 EUR)

	2023	2022
Ventes et prestations	23.152	20.656
Coût des ventes et des prestations	-32.156	-28.573
Produits financiers	53.811	44.612
Charges financières	-33.962	-27.329
Bénéfice (+) / perte (-) avant impôts	10.845	9.445
Prélèvements sur les impôts différés	938	1.230
Transfert aux impôts différés	-886	-194
Impôts sur le résultat	-583	-534
Bénéfice de l'exercice	10.314	9.947

Bilan social 2023

	Total	Hommes	Femmes	2022
Nombre moyen de travailleurs en équivalents temps plein (ETP)	166,8	66,8	100	167,5
	Total	Temps plein	Temps partiel	2022
Nombre de travailleurs au 31/12	170	155	15	171



www.fonds.brussels

