fonds.brussels
fonds du logement | woningfonds









RAPPORT ANNUEL

2024







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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Mme Lieve LALEMANT-SCHEERLINCK,	Présidente
Mme Brigitte MEIRE-HOMBERGEN,	Vice-présidente
Mme Saïda BAKKALI	
M. Francis GÄBELE	
M. Taoufik HAMZAOUI	
Mme Céline 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 – VANDELANOTTE – THEUNISSEN & CO	représenté par M. Phillip CALLENS et Mme Sara STEYAERT
La Cour des Comptes	représentée par M. Morad EL MAKRINI

DIRECTION

Mme Catherine SCHEID	Directrice générale jusqu'au 30/11/2024
Mme Anne MUSIMU ZAY NE MPUNGI	Directrice des opérations jusqu'au 30/11/2024 et Directrice générale depuis le 1/12/2024
M. Nicolas LARDOT	Directeur général-adjoint
M. Saïd MASTARI	Directeur du secteur immobilier
Mme Cécile VAN DE MOOSDYK	Directrice des finances

INTRODUCTION 7

1. INVENTAIRE DES ACTIVITÉS 11

1.1. CRÉDITS IMMOBILIERS 11

1.1.1. Opérations de l'année 13
1.1.2. Crédits en cours 37
1.1.3. Gestion des paiements 40

1.2. AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE 45

1.2.1. Opérations de l'année 45
1.2.2. Gestion des crédits et des affiliations au fonds BRU-GAL 55
1.2.3. Gestion des paiements 55

1.3. ACTIVITÉ LOCATIVE 61

1.3.1. Opérations de l'année 61
1.3.2. Contrats en cours 67
1.3.3. Gestion des paiements 70
1.3.4. Patrimoine 72

1.4. VENTE DE LOGEMENTS 77

1.4.1. Mise en vente 77
1.4.2. Alliance Habitat 82
1.4.3. Cellule copropriété 83

1.5. PRODUCTION DE LOGEMENTS – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES 84

1.5.1. État d'avancement de la production de logements 85
1.5.2. Opérations immobilières 87

1.6. COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES 95

2. ADMINISTRATION – GOUVERNANCE - LÉGISLATION 99

2.1. ADMINISTRATION 99
2.2. GOUVERNANCE - ORGANISATION 99
2.3. LÉGISLATION 106

3. FINANCEMENT DU FONDS ET COMPTES ANNUELS 111

3.1. FINANCEMENT DU PROGRAMME 2024 111
3.1.1. Dépenses et recettes de 2024 111
3.1.2. Dotations de la Région de Bruxelles Capitale 112
3.1.3. Pouvoir d'investissement des fonds internes B2 et B2i 113
3.1.4. Pouvoir d'investissement du fond interne B3 115

3.2. PROCESSUS BUDGÉTAIRE RÉGIONAL ET DOTATIONS 2025 116
3.3. COMPTES ANNUELS 117

4. REMERCIEMENTS 119

	2024	2023	2022
PRÊTS IMMOBILIERS			
Opérations hypothécaires signées dans l'année	810	929	1.181
Crédits ECORENO hypothécaires	510	594	409
Crédits ECORENO à la consommation	292	424	90
Nombre de crédits en cours	15.266	14.293	13.091
Encours de crédits (millions EUR)	1.577	1.514	1.419
AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE			
Crédits garantie locative	790	766	652
Affiliations au fonds BRU-GAL	447	388	424
ACTIVITÉ LOCATIVE			
Logements attribués	79	159	105
Ménages locataires	1.547	1.531	1.455
Patrimoine en nombre de logements	1.605	1.605	1.530
Taux d'occupation du patrimoine	98%	97 %	96 %
PRODUCTION DE LOGEMENTS			
Logements en production sur sites acquis	596	604	798
Logements locatifs mis en service	/	75	32
Logements acquisitifs mis en service	/	113	/
Logements vendus	47	81	144

	2024	2023	2022
FINANCEMENT			
Pouvoir d'investissement (millions EUR)	156	184	238
Dotations de la Région (millions EUR)	14	11	5
Emprunts levés (millions EUR)	260	230	210
COMPTES			
Total du bilan (millions EUR)	2.126	1.962	1.800
Capitaux propres (millions EUR)	305	316	307
Dettes à plus d'un an (millions EUR)	1.594	1.451	1.291
Résultat (millions EUR)	10	10	10
ORGANISATION			
Nombre de travailleurs au 31/12	164	170	171
Nombre moyen équivalents temps plein	162	166,8	167,5


© Ema Tytgat

INTRODUCTION

Au moment de la rédaction de cette introduction, plusieurs mots me viennent à l'esprit : ***force, innovation, résilience et engagement***, ces capacités dont fait preuve le Fonds pour s'adapter aux évolutions environnementales, sociétales et politiques, tout en gardant son essence même qui est de permettre l'accès des ménages à un logement décent.

En 2024, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale a soufflé ses **35 bougies**, mais son histoire est plus ancienne. En effet, le Fonds est né à 3 reprises !

Une première fois en avril 1929, en pleine crise ouvrière, lors de la création de ce qu'on appelait à l'époque le Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique. Il a été créé afin de faire face aux difficultés rencontrées par les familles à se loger. Le Fonds avait pour mission de donner accès à un logement aux populations les plus exposées au risque de pauvreté. Ses ressources financières lui venaient de dons et de subsides publics, mais surtout des fruits d'une tombola organisée à l'occasion d'une grande manifestation publique réunie sous le slogan percutant et mobilisateur : « *À bas les taudis !* ».

Ce n'est qu'en avril 1985 que le Fonds, tel que nous le connaissons aujourd'hui, verra le jour, à la suite de la réforme institutionnelle de 1980 et du transfert aux 3 Régions des compétences liées au Logement.

Mais le Fonds bruxellois dût attendre la création officielle de la Région de Bruxelles-Capitale pour devenir enfin autonome en 1989 ! Depuis lors, **l'autonomie** reste une des valeurs essentielles promues par le Fonds.

La diversification des services proposés par celui-ci en fait un **outil régional « complet »** et un facilitateur permettant à de nombreuses familles bruxelloises de créer son « *chez-soi* ».

L'année 2024 fut celle de la reconnaissance de la **quasi-société immobilière du Fonds par le Conseil d'administration**. Cette reconnaissance ne froisse en rien l'unité juridique de l'entreprise, mais a entrainé des modifications au sein de son organisation en vue de conférer à la quasi-société la plus large autonomie de décision. Les activités immobilières du Fonds ne sont plus consolidées dans les comptes de la Région. Cette solution innovante a été mise en place pour aider à combler le déficit budgétaire régional. Elle a pour conséquence que les dépenses en investissements consenties par le Fonds dans le cadre de ses programmes de construction n'impactent plus négativement les comptes de la Région.

Cette année fut également celle des **élections régionales** avec pour conséquence une modification du paysage politique et le début d'une période d'attente de la formation d'un nouveau gouvernement bruxellois.

Cette période, durant laquelle le gouvernement sortant est demeuré en affaires courantes, n'a pas été sans incidence pour le Fonds. Une des premières répercussions fut celle du moratoire sur les futurs **mouvements de personnel** ayant un impact budgétaire. Celui-ci prévoit l'interdiction de tout recrutement ou remplacement de personnel et l'obligation, pour les services du gouvernement régional et les organismes d'intérêt public souhaitant y procéder, d'introduire une demande motivée auprès du Ministre du Budget et de la Fonction publique.

Le Fonds s'est vu soumis à ce moratoire bien qu'il ne soit pas un organisme d'intérêt public au sens juridique du terme et ne soit que partiellement consolidé dans les comptes régionaux pour la partie financière de ses activités.

Ce ne fut pas sans mal, ni sans pressions sur le bon déroulement des activités du Fonds, sachant que son effectif global fin 2024 était identique à celui existant fin 2015, soit **164 employés**. Sa productivité,

quant à elle, a continué d'augmenter. Ceci se produit dans un contexte d'augmentation significative des contraintes et obligations pesant sur le Fonds, du fait de son statut de prêteur social et de sa consolidation partielle dans les comptes régionaux.

Un autre impact fut celui des mesures prévues dans la circulaire de **prudence budgétaire** obligeant le Fonds, pour la partie financière de ses activités, en sa qualité d'organisme autonome de seconde catégorie, à solliciter l'avis préalable des commissaires du gouvernement avant le lancement de tout marché excédant 7.000 EUR.

Je terminerai par l'effet le plus impactant sur l'ensemble de la Région, à savoir **l'absence d'adoption du budget 2025**, situation plus que dramatique pour certains ménages et organismes bruxellois.

Cette situation délicate au niveau régional a incité le Fonds à proposer des pistes de solutions dans le cadre de son **mémorandum destiné au prochain gouvernement** visant à relever les nombreux défis sociétaux auxquels la Région bruxelloise est confrontée dont notamment : la pénurie de logements, la faible performance énergétique du bâti bruxellois, la demande de plus en plus criante en logements sociaux, la paupérisation de la population et l'exode des classes moyennes, tout en permettant d'en réduire les impacts budgétaires négatifs.

Les propositions peuvent être résumées comme suit :

→ **Le crédit acquisitif : une solution pérenne et la plus économe sur le plan du budget régional**

Le crédit acquisitif constitue le moyen le plus efficace et surtout le plus rapide permettant aux ménages d'exercer de manière pérenne et autonome leur droit au logement. Sachant qu'exceptionnellement cette année plus de 90 % des ménages emprunteurs du Fonds relèvent des barèmes du logement social, le crédit acquisitif permet d'une part de désengorger la liste de plus de 50.000 ménages en attente d'un logement social et d'autre part, de contribuer à limiter l'exode des jeunes classes moyennes.

En vue de renforcer ce dispositif, le Fonds a proposé la mise en place d'une intervention régionale mensuelle dégressive (ou non) en faveur des ménages permettant d'alléger les 5 premières années de leur crédit. Sachant que les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social se situent entre 7 et 19 ans, même si l'intervention régionale devait être équivalente au montant de l'allocation de loyer, ceci permettrait de réaliser des économies substantielles. Cette aide pourrait être récupérable en cas d'aliénation du bien (entre vifs ou à cause de mort) en vue d'être utilisée à terme pour aider d'autres ménages.

→ **Le Crédit ECORENO hypothécaire, à la consommation ou d'investissement : une alternative ou un complément aux primes RENOLUTION**

En vue de renforcer l'attrait de ce dispositif et d'inciter les ménages à investir dans les travaux d'amélioration de la performance énergétique tout en tenant compte des contraintes régionales, le Fonds a proposé un système de bonification de taux d'intérêt lié à un saut de classe énergétique (ou diminution en termes de kWh/m²/an). La bonification serait accordée contre production d'un certificat PEB à l'issue des travaux attestant de la réalisation de l'objectif. L'intervention de la Région dans le différentiel entre le taux d'emprunt du Fonds auprès des marchés financiers et celui de l'ECORENO serait nettement inférieure aux dépenses de la Région pour financer les primes RENOLUTION.

Néanmoins supprimer les primes, même si la mesure est compensée par une diminution des taux ou une bonification du taux d'intérêt, ne permettra pas aux ménages les plus précarisés d'investir dans les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

→ **Affectation d'une partie du patrimoine locatif du Fonds à des ménages disposant de revenus modérés ou moyens : étendre l'offre de logements publics pour ces ménages**

Actuellement, les logements du patrimoine locatif du Fonds ne sont accessibles qu'aux revenus relevant des barèmes du logement social. Le Fonds intervient dans le montant des loyers des locataires,

en fonction de leur situation familiale et financière, sans aucune intervention régionale.

Afin de diminuer graduellement l'impact de la dotation pour l'accompagnement social à charge de la Région pour l'activité locative du Fonds et de financer partiellement les investissements liés à la RENOLUTION de son patrimoine, le Fonds pourrait réserver une partie de ses logements aux revenus modérés et moyens. Cette proposition permettrait d'étendre l'offre de logements publics pour ces ménages et d'augmenter sensiblement les loyers tout en restant en dessous des loyers du marché.

→ **Établissement d'un plafond maximum de candidats admis au registre de l'activité locative**

Le Fonds a proposé, face à l'augmentation considérable de sa liste d'attente pour la location d'un logement, que soit instauré un plafond maximum d'admission au registre des candidats, ce qui permettrait de réduire la dotation de fonctionnement pour l'accompagnement social dont bénéficie le Fonds.

Quant aux activités du Fonds en 2024…

En mars la limitation de l'accessibilité aux crédits hypothécaires du Fonds aux seuls ménages relevant des barèmes du logement social a été levée en accord avec la Secrétaire d'État chargée du Logement et le Ministre de l'Environnement, Cette levée de mesure permet à nouveau **à plus de 70 % de la population bruxelloise d'accéder aux crédits du Fonds**.

672 crédits à l'acquisition d'un logement ont pu être accordés à des ménages, ainsi que **802 crédits ECORENO** hypothécaires ou à la consommation en vue d'améliorer les performances énergétiques de leur logement.

Dans le cadre du **projet-pilote** de financement des associations bruxelloises de copropriétaires, en collaboration avec Bruxelles-Environnement et le facilitateur copropriétés, ce sont **2 crédits qui ont été octroyés par le Fonds à des associations de copropriétaires**.

1.237 ménages ont obtenu une **aide pour constituer une garantie locative**, **790** au moyen d'un **crédit** à tempérament à taux zéro et **447** en s'affiliant au **fonds mutuelliste BRU-GAL**.

Le patrimoine de l'activité locative comporte **1.605 logements** fin 2024 avec un taux d'occupation record de **98 %** !

68 actes de vente ont été signés, dont **39** moyennant l'application d'une **partie du prix « différée »** qui représente en moyenne 24 % du prix d'achat HTVA.

Fin 2024, **l'encours de la production** de logements du Fonds concerne **566 logements et 2 centres d'hébergement** équivalant à **30** logements, à divers stades de développement.

Si l'on prend en compte l'ensemble des activités du Fonds, on constate qu'il a permis cette année de fixer sur le territoire de la Région bruxelloise **2.110** nouveaux ménages, soit **5.011** personnes.

Il a également apporté sa contribution au **Plan d'urgence Logement**, à raison de **2.048** 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.

Je conclurai ici en remerciant et en félicitant chaleureusement l'ensemble des équipes engagées au quotidien dans les missions du Fonds.

Anne Musimu
Directrice générale



© Pieter Slembrouck



CHAPITRE 01
INVENTAIRE DES ACTIVITÉS

1.1. CRÉDITS IMMOBILIERS

EN RÉSUMÉ

Demandes de crédit

- **1.666** dossiers de demandes de crédit (-15,3 %) ont été ouverts en 2024 pour un montant total de 248,7 MEUR.
- **1.109** demandes de crédits (-24,3 %) ont été approuvées en 2024 pour un montant total de 159,2 MEUR.

Opérations de crédits hypothécaires

810 opérations de crédits hypothécaires ont été signées en 2024 dont 672 concernent des opérations d'acquisition d'un logement couplées ou non avec un crédit travaux, 94 des crédits ECORENO hypothécaires non-associés à une acquisition, 11 destinées à l'acquisition d'un garage ou d'un emplacement de parking et 33 à des sorties d'indivision avec paiement d'une soulte ou refinancement.

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

- **672** opérations d'acquisition de logements ont été signées. Le montant moyen de ces opérations s'élève à 214.711 EUR.
- Le taux débiteur moyen des crédits est de 3,35 % (contre 3,08 % en 2023).
- La mensualité moyenne est de **990 EUR**, soit 29 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises). Elle était de 957 EUR en 2023.
- La durée moyenne de remboursement des opérations destinées à l'acquisition est de 27 ans et 7 mois contre 28 ans et 4 mois en 2023.

Parmi ces 672 opérations :

- 67 opérations portent sur des logements neufs (dont 53 sur des logements vendus par le Fonds en pleine propriété). Le montant moyen de ces 67 opérations s'élève à 234.995 EUR contre 219.571 EUR en 2023, soit une augmentation de 7 %.
- 605 opérations portent sur des logements existants contre 705 en 2023. Le montant moyen de ces opérations s'élève à 212.415 EUR contre 215.514 EUR en 2023 soit une diminution de 1,4 %. 409 de ces 605 opérations (68 %) incluent le financement de travaux (par le biais d'un crédit ECORENO hypothécaire) contre 475 sur 705 en 2023 (67 %). Le montant moyen de ces 409 opérations

est de 215.857 EUR contre 222.005 EUR en 2023 soit une diminution de 2,8 %.

→ Le taux moyen des crédits ECORENO hypothécaires associés à une acquisition est de 1,50 %[1] contre 0,86 % en 2023.

Crédits ECORENO hypothécaires non-associés à une acquisition

→ **94** crédits ECORENO hypothécaires non-associés à une acquisition (111 en 2023) ont été conclus pour un montant de 3.842.172 EUR (4.693.224 EUR en 2023), soit un montant moyen de **40.874 EUR** (42.281 EUR en 2023) pour une durée moyenne de 18 ans et 8 mois (19 ans et 1 mois en 2023).

→ Le taux moyen de ces crédits ECORENO hypothécaires est de **1,49 %** contre 0,76 % en 2023.

Crédits ECORENO à la consommation

→ **292** crédits ECORENO à la consommation ont été conclus en 2024 contre 424 en 2023 pour un montant total de **4.590.363 EUR** (contre 7.044.665 EUR). Le taux d'intérêt débiteur moyen des crédits est de 1,65 % en 2024 contre 0,77 % en 2023.

→ Le montant moyen du crédit s'élève à 15.720 EUR contre 16.615 EUR en 2023.

Crédits ECORENO aux associations de copropriétaires

Conformément à l'arrêté du 7 juillet 2022, le Fonds avait proposé en 2023 à la secrétaire d'État et au ministre de l'Environnement une note balisant les modalités d'un crédit aux associations de copropriétaires. En 2024, le projet-pilote de financement des associations bruxelloises de copropriétaires, en collaboration avec Bruxelles-Environnement et le facilitateur copropriétés a été lancé. Cette phase-pilote est prolongée jusqu'à fin 2025. A l'issue de celle-ci, les modalités pourront être affinées et adoptées dans un arrêté ministériel.

En 2024, **2 crédits** ont été octroyés à des associations bruxelloises de copropriétés (l'une située à Anderlecht, l'autre à Forest) pour un **montant total de 466.350 EUR** sur une **durée de 10 ans**. Les financements sont octroyés sous forme de crédits d'investissement, au nom des associations de copropriétaires, personnes morales. Le crédit est, entre autres, conditionné à la souscription d'une assurance-crédit par l'association des copropriétaires pour couvrir les éventuels risques de défaut de paiement d'un ou plusieurs copropriétaires souscrivant au crédit via l'association.

Levée de la mesure de restriction des barèmes d'accessibilité aux crédits du Fonds. Le 12 mai 2023, le Fonds, face à une nouvelle forte croissance de la demande entrainant un risque d'épuisement prématuré de son pouvoir d'investissement, avait dû prendre diverses mesures dont la limitation de l'accessibilité à ses crédits hypothécaires aux seuls ménages relevant des barèmes du logement social. Le 15 mars 2024, en accord avec la Secrétaire d'État et le ministre de l'Environnement, cette limitation a été levée.

L'accès des multipropriétaires aux crédits ECORENO est quant à lui toujours suspendu et les travaux finançables pour les propriétaires-occupants demeurent limités à ceux ayant trait à la sécurité, la salubrité, l'habitabilité ainsi qu'à l'amélioration de la performance énergétique.

1. Le 13 février 2023, suite à l'augmentation des taux du secteur bancaire, le taux des crédits ECORENO hypothécaires et à la consommation ont été portés à 1,50 % et 2,50 % (contre 0 % et 1 % initialement).

1.1.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Entretiens d'information

Les entretiens d'information personnalisés ont pour finalité d'accompagner les ménages à travers les aspects juridiques, réglementaires et techniques nécessaires à la réalisation de leur projet d'achat et/ou de rénovation, mais aussi 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.

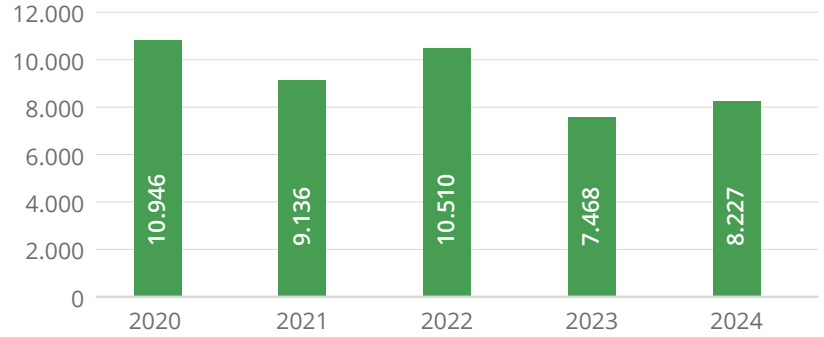
Après une diminution de la demande de rendez-vous constatée en 2023 à l'occasion du renouvellement du site internet et de l'outil de simulation en ligne, on constate en 2024, une augmentation de la demande de rendez-vous d'information (+10 % par rapport à 2023).

Les simulations en ligne confirment leur succès avec 24.636 simulations initiées 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) sur les 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 2024, **8.227** ménages, représentant **11.487** personnes, ont bénéficié d'une simulation personnalisée dont **6.200** à l'occasion d'un entretien.

Le délai moyen pour obtenir un rendez-vous d'information était de 8 jours ouvrables (10 jours calendrier) contre 16 jours ouvrables (22 jours calendrier) en 2023.

Évolution du nombre d'entretiens et/ou simulations personnalisés



Simulateur en ligne

En 2024, **20.161** calculs individuels de capacité de remboursement ont été effectués (24.288 en 2023), dont **75 %** pour des personnes se déclarant isolées (au revenu mensuel moyen de **2.340 EUR**) ou des ménages se présentant avec un seul revenu (au revenu mensuel moyen de **3.106 EUR**).

L'âge moyen déclaré par les utilisateurs du module de simulation est de 37 ans.

Simulation de capacité de remboursement par type de ménage	**Total**	**%**
Personnes isolées	13.317	66
Ménages avec 1 revenu	1.783	9
Ménages avec 2 revenus	5.061	25
Ménages ayant calculé leur capacité de remboursement sur le site fonds.brussels	**20.161**	**100**


© Ema Tytgat

13.771 (-1,4 %) projets spécifiques contre 13.966 en 2023 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	8.928	65
Ménages avec 1 revenu	1.293	9
Ménages avec 2 revenus	3.550	26
Ménages ayant soumis un projet spécifique sur le site fonds.brussels	**13.771**	**100**

A 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 au simulateur en ligne	Année	Crédit moyen "Achat" (EUR)	Crédit moyen "Travaux rénovation" (EUR)	Crédit moyen "Travaux visant l'amélioration de la PEB" (EUR)	Apport propre moyen (EUR)
Personnes isolées	**2024**	**211.487**	**24.179**	**19.051**	**32.750**
	2023	*313.049*	*42.692*	*41.929*	*32.769*
	2022	*159.057*	*22.447*	*15.296*	*27.668*
Ménages avec 1 revenu	**2024**	**260.576**	**29.773**	**26.798**	**30.605**
	2023	*238.786*	*30.151*	*21.852*	*30.205*
	2022	*183.976*	*29.245*	*20.211*	*26.470*
Ménages avec 2 revenus	**2024**	**282.288**	**38.046**	**33.295**	**32.757**
	2023	*328.035*	*33.445*	*28.925*	*34.638*
	2022	*207.474*	*37.332*	*26.371*	*29.031*
Tous ménages confondus	**2024**	**234.166**	**28.625**	**23.950**	**32.579**
	2023	*309.427*	*38.621*	*35.654*	*33.034*
	2022	*172.803*	*27.767*	*19.558*	*27.882*

Par rapport à 2023, on constate une nette diminution des montants moyens demandés pour l'acquisition d'un bien alors que les montants moyens d'apports propres proposés restent relativement stables. A noter que 86 % des projets spécifiques soumis au simulateur en ligne portent sur des projets d'acquisition et 14 % sur des projets de travaux.

Demandes de crédit

1.666 demandes de crédit ont été ouvertes en 2024 contre 1.921 en 2023 (- 13,3 %).

En y ajoutant les 155 demandes en cours de traitement au 1er janvier 2024, cela porte à 1.821 le nombre de demandes effectives suivies en cours d'exercice.

De ces 1.821 dossiers :

- → 543 (30 %) n'ont pas abouti (29 % en 2023) :
  - » 166 ont été annulés à l'initiative des demandeurs ou sont restés sans suite
  - » 377 (contre 373 en 2023) ont été refusés par les instances de décision du Fonds
- → 1.109 (61 %) ont été examinés pour ratification par le Conseil d'administration (64 % en 2023)
- → 169 (9 %) étaient toujours en cours de traitement au 31 décembre 2024 (7 % en 2023).

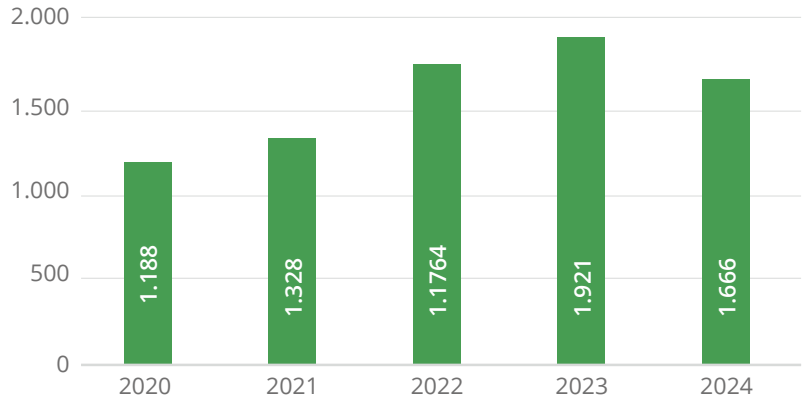
Les **1.109** demandes de crédits effectives ont toutes été ratifiées par le Conseil d'administration.

Pour les dossiers effectivement traités, en excluant les dossiers encore en cours de traitement fin 2024, le taux d'acceptation exprimé en nombre de dossiers est de 66 %. Il faut noter que ce taux varie en fonction du type de crédit : 78 % pour les crédits ECORENO à la consommation contre 63 % pour les crédits hypothécaires destinés à l'acquisition d'une habitation.

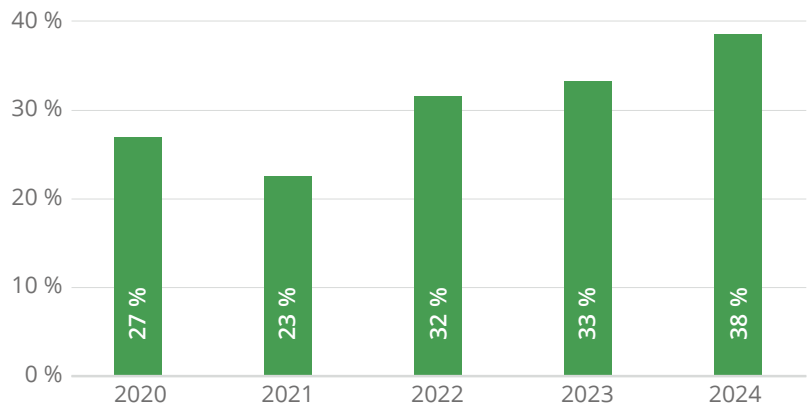
En 2024, le délai moyen de traitement des demandes octroyées est de 27 jours ouvrables (36 jours calendrier) contre 30 jours ouvrables (38 jours calendriers) en 2023. Ce délai varie selon le type de crédit, mais aussi du temps pris par le ménage pour constituer son dossier et fournir l'ensemble des documents nécessaires.

Ce délai est ainsi de 29 jours ouvrables (39 jours calendrier) pour les opérations d'acquisition et de 21 jours ouvrables (28 jours calendrier) pour les crédits à la consommation.

Évolution du nombre de dossiers ouverts par an



Évolution du pourcentage d'annulations



Parmi les **166** dossiers annulés (ayant fait l'objet d'une demande formelle de crédit) :

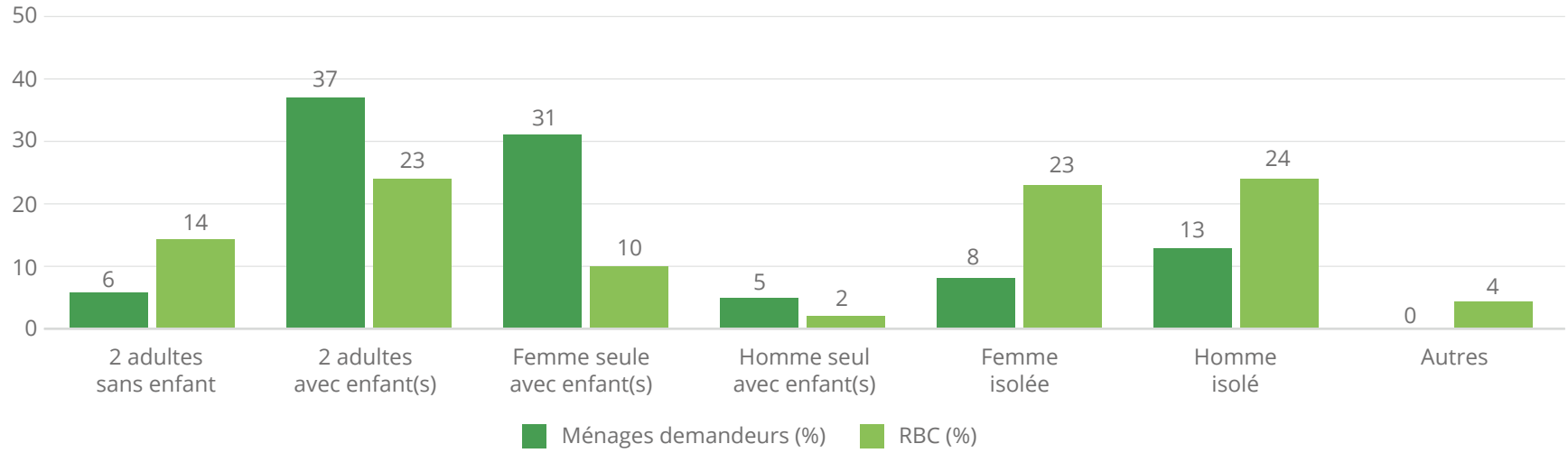
- 34 % ont été annulés car les candidats ont renoncé à poursuivre leur demande ;
- 33 % ont été annulés car les candidats n'ont plus donné suite à leur demande, malgré les tentatives menées par le Fonds de rester en contact ;
- 24 % ont été annulés car les candidats ont déclaré avoir réalisé l'opération avec un autre prêteur ;
- 2 % ont été annulés car le bien a été vendu à un tiers ou retiré de la vente ;
- 7 % ont été annulés pour divers motifs, tel le désintérêt des candidats.

Les principaux motifs ayant conduit au refus de **377** dossiers en 2024 sont répartis comme suit :

- 68 % font état d'une charge de remboursement trop lourde eu égard aux ressources limitées et/ou instables ;
- 14 % du fait d'un risque hypothécaire trop important, les présomptions favorables étant insuffisantes pour accepter d'encourir un tel risque ;
- 11 % 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 ;
- 4 % car les travaux envisagés étaient trop importants pour maintenir un risque hypothécaire raisonnable ;
- 3 % regroupent plusieurs de ces motifs.


© Ema Tytgat

Statistiques genrées sur les ménages dont la demande a été refusée



Sur ces 377 ménages, 73 % avaient une charge d'enfant(s) (contre 71 % en 2023). Parmi ceux-ci, 50 % étaient gérés par 2 adultes, 43 % par une femme et 7 % par un homme (contre respectivement 61 %, 36 % et 3 % en 2023).

58 % des refus (51 % en 2023) concernaient un ménage composé d'une personne isolée avec ou sans enfants dont 68 % de femmes (pourcentage identique en 2023).

La charge de remboursement trop lourde, eu égard aux ressources limitées et/ou instables, était le motif principal de refus pour 68 % des ménages (69 % en 2023). Il concernait 50 % de ménages composés de 2 adultes (43 % en 2023). Une femme est à la tête de ces ménages dans 68 % des cas (66 % en 2023) avec ou sans enfants.

Couplées avec les statistiques genrées sur les crédits réalisés, ces données amènent au même constat qu'en 2023 : l'accessibilité aux crédits en 2024 fut moins aisée pour les ménages constitués de femmes avec ou sans charge de famille. Cette tendance avait déjà été constatée en 2022 et accentuée à la suite de l'augmentation des taux.

Crédits réalisés

810 actes de crédits relatifs à des opérations générales[2] de crédits hypothécaires ont été réalisés en 2024, contre 929 en 2023, soit une diminution de **13 %**. Parmi ces opérations, 672 concernent des opérations d'acquisition d'un logement, couplées ou non avec un crédit travaux, 94 des crédits ECORENO hypothécaires non-associés à une acquisition, 11 liées l'acquisition d'un garage ou d'emplacement de parking et 33 sont des sorties d'indivision avec paiement d'une soulte ou refinancement.

2. 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 (y compris les crédits ECORENO seuls).

Ces 810 opérations générales de crédits hypothécaires ont donné lieu à l'octroi de 1.226 crédits (hors crédit ECORENO consommation).

510 crédits ECORENO hypothécaires ont été conclus en 2024 (contre 594 en 2023) dont **94** non liés à une acquisition (111 en 2023).

292 crédits ECORENO à la consommation ont été conclus en 2024 (contre 424 en 2023).

Opérations d'acquisition d'un logement		ECORENO Hypothécaires non-associés à une acquisition		ECORENO à la consommation		Opérations d'acquisition d'un garage		Sorties d'indivision et refinancements	
Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)	Nombre	Montant moyen (EUR)
672	214.711	94	40.874	292	15.720	11	23.847	33	84.972

Opérations générales de crédits hypothécaires

Caractéristiques socio-économiques des nouveaux ménages emprunteurs

Le nombre total de personnes concernées par les 810 opérations générales est de 2.443, contre 2.601 en 2023. Le nombre moyen de personnes par ménage (3,0 personnes) est en légère augmentation par rapport à 2023 (2,8 personnes). En moyenne, chaque ménage comprend 1,62 personne non-emprunteuse.

35 % (contre 41 % en 2023) des ménages sont sans personne à charge, 38 % (égal en 2023) sont composés de 1 ou de 2 personnes à charge, 27 % (contre 21 % en 2023) comptent 3 personnes à charge ou plus.

La proportion des ménages avec 5 personnes à charge ou plus ne représente que 3 % (2 % en 2023).

L'âge moyen des emprunteurs est de **37 ans et 4 mois**, en légère augmentation par rapport à 2023 (36 ans et 1 mois). 456 jeunes ménages (de moins de 40 ans) figurent parmi les 810 nouveaux ménages emprunteurs, soit 56 %, contre 64 % en 2023.

Caractéristiques socio-professionnelles des ménages emprunteurs

Statut	2023		2024	
	Nombre d'emprunteurs	%	Nombre d'emprunteurs	%
Employé	643	49	451	40
Sans emploi	347	26,4	359	32
Ouvrier	254	19,4	266	23
Indépendant	68	5,2	52	5
Total	**1.312**	**100**	**1.128**	**100**

68 % des personnes (contre 74 % en 2023) disposent de revenus professionnels.

Les ressources mensuelles nettes moyennes (allocations familiales éventuelles comprises) s'élèvent à **3.444 EUR**, soit une augmentation de 4 % par rapport à 2023 (3.295 EUR).

4 % des ménages (contre 2 % en 2023) disposent de ressources nettes mensuelles moyennes (hors allocations familiales) inférieures à 1.500 EUR. 29 % des ménages (égal en 2023) ont un revenu imposable inférieur à 15.000 EUR.

49 % des ménages (contre 46 % en 2023) ont un revenu imposable de 15.000 EUR à 30.000 EUR.

22 % (contre 25 % en 2023) ont un revenu imposable supérieur à 30.000 EUR.

92,3 % des ménages (contre 84 % en 2023 et 78 % en 2022) réunissent les conditions d'accès au secteur du logement social[3] en matière de revenus imposables.

Barèmes de revenus maximums en vigueur au 1er janvier 2024 (EUR)

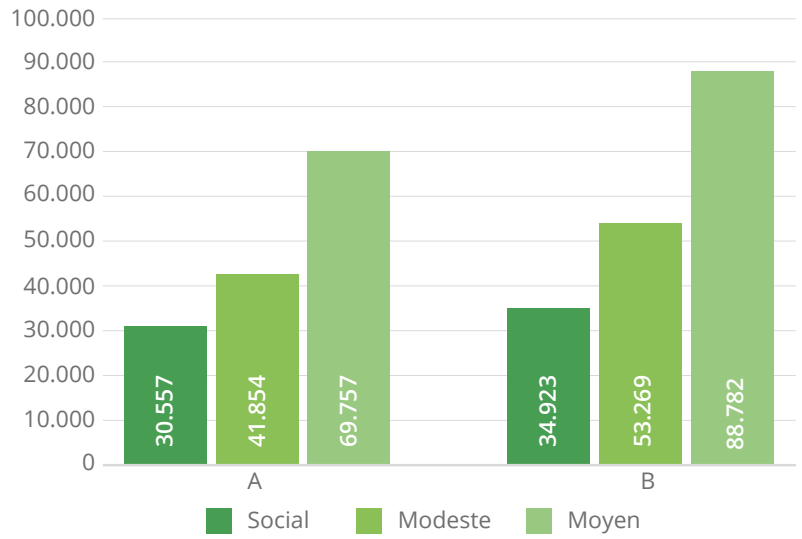
Nombre de personnes à charge	A	B
0	72.333	92.061
1	77.333	97.061
2	82.333	102.061
3	87.333	107.061
4	92.333	112.061

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

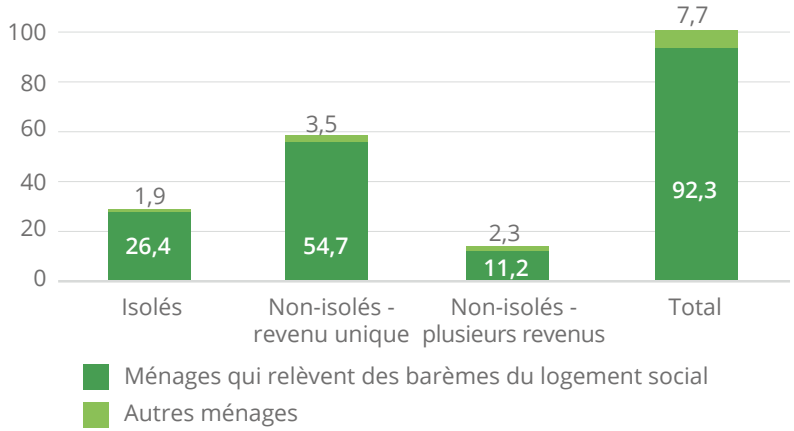
A : Personne isolée ou ménage monoparental
B : Tout autre ménage

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

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



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



La forte proportion de ménages relevant du barème du logement social résulte de la limitation de l'accessibilité au crédit hypothécaire à ces seuls ménages pour les demandes de crédits hypothécaires introduites entre le 12 mai 2023 et le 1er mars 2024.

Le Fonds apporte une attention particulière à l'octroi de crédits à des ménages composés de personnes handicapées. Ainsi, 77 opérations générales (hors ECORENO non associé à une acquisition) concernant directement 91 personnes porteuses de handicap ont été réalisées par le Fonds en 2024 (contre 57 en 2023).

En voici la répartition :

	Nombre d'opérations	Nombre de personnes porteuses de handicap	Montant moyen (EUR)	Taux moyen
Achats de bâtis existants	66	77	233.730	3,23 %
Achats neufs	3	3	285.550	3,25 %
Achats - Garage	2	2	24.000	3,43 %
Sortie d'indivision	6	9	78.450	3,17 %
Total	**77**	**91**	**169.132**	**2,81 %**

Répartition des gages hypothécaires par commune [1]

Commune	Nombre	%
Anderlecht	169	20,9
Molenbeek-Saint-Jean	152	18,8
Laeken	100	12,3
Schaerbeek	80	9,9
Jette	49	6,0
Ganshoren	39	4,8
Forest	38	4,7
Berchem-Sainte-Agathe	33	4,1
Evere	28	3,5
Koekelberg	22	2,7
Neder-over-Heembeek	22	2,7
Bruxelles [2]	13	1,6
Uccle	13	1,6
Saint-Gilles	10	1,2
Haren	9	1,1
Saint-Josse-ten-Noode	9	1,1
Ixelles	7	0,9
Etterbeek	5	0,6
Woluwe-Saint-Lambert	5	0,6
Auderghem	3	0,4
Woluwe-Saint-Pierre	3	0,4
Watermael-Boitsfort	1	0,1
Total	**810**	**100**

[1] Gages hypothécaires des opérations générales de crédits hypothécaires
[2] La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek

Opérations d'acquisition

Les constats suivants 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 94 opérations de travaux de rénovation réalisées indépendamment de l'acquisition d'une habitation (cf. sections dédiées infra) ;
- → des 11 opérations visant l'acquisition d'un garage ;
- → des 33 opérations visant une sortie d'indivision, assortie ou non d'un rachat de crédit.

672 (83 %) opérations générales ont visé l'acquisition d'un logement assortie d'éventuels travaux, contre 781 (84 %) en 2023.

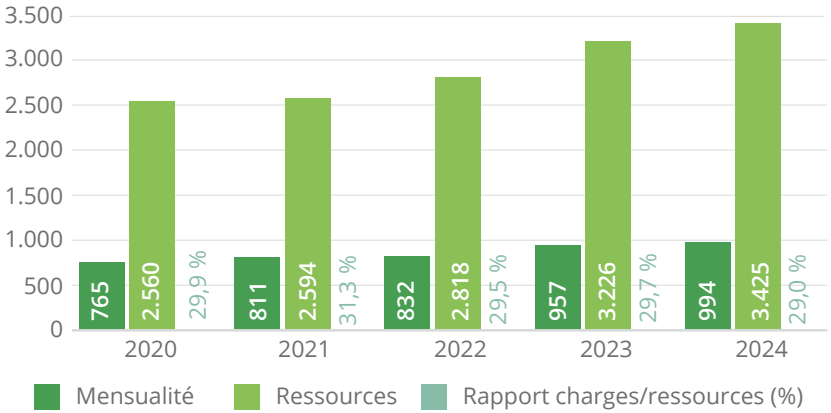
Le crédit moyen de ces opérations s'élève à **214.711 EUR**, contre 215.968 EUR en 2023, soit une diminution de moins de 1 %. Il importe de préciser que 67 opérations (10 % des opérations d'acquisition) concernent des logements neufs (contre 76 soit 10 % en 2023). Parmi ceux-ci, 53 logements ont été vendus par le Fonds, 13 par CityDev et 1 par un opérateur privé.

La mensualité moyenne est de **990 EUR**, soit 29 % du revenu mensuel moyen (allocations familiales comprises). Elle était de 957 EUR en 2023. La durée moyenne de remboursement des crédits destinés à l'acquisition est de 27 ans et 7 mois contre 28 ans et 4 mois en 2023.

Concernant la quotité empruntée, 40 % (contre 41,7 % en 2023) des opérations couvrent un montant supérieur à la valeur vénale de l'habitation, parmi lesquelles aucune (contre 2 % en 2023) n'excèdent 110 % de cette dernière. Le **risque hypothécaire global** en regard de l'encours total des sommes prêtées en 2024 est de **1,32 %**, contre 1,58 % en 2023.

Le risque hypothécaire calculé en tenant compte uniquement des crédits consentis couvrant un montant supérieur à la valeur vénale de l'habitation est de **2,97 %** contre 3,38 % en 2023.

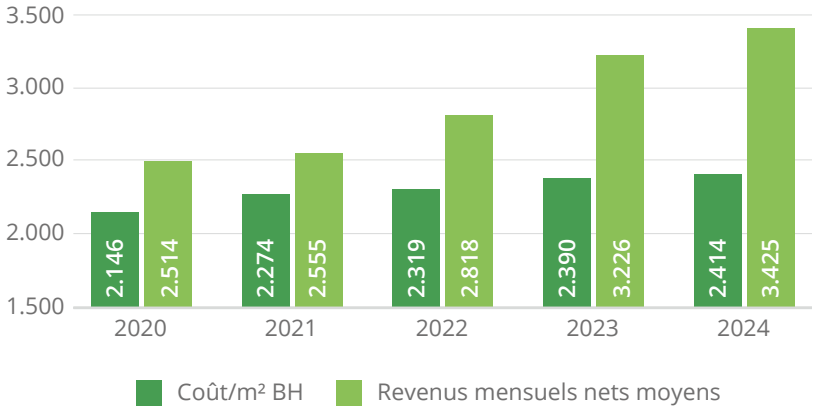
Évolution des ressources mensuelles nettes moyennes (allocations familiales comprises) et de la mensualité moyenne (EUR)



Le prix d'achat moyen des logements bâtis (non soumis au régime de la TVA mais à celui des droits d'enregistrement) est de **211.841 EUR** contre 217.069 EUR en 2023 soit une diminution de 4,5 %. Le coût moyen par m² habitable des logements bâtis est de **2.409 EUR** contre 2.385 EUR en 2023.

Le prix d'achat moyen des logements neufs et existants (à l'exclusion de ceux vendus par le Fonds et/ou subsidiés) est de 212.735 EUR (contre 217.454 EUR en 2023). Le coût moyen par m² brut habitable de ces logements est de **2.414 EUR/m²** contre 2.390 EUR/m² en 2023. Par rapport à 2020 la hausse est de **12,5 %**.

Évolution 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)



Mensualités progressives

Le remboursement des crédits acquisitifs 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. Cette progressivité n'est pas d'application pour les crédits ECORENO, quelle que soit leur nature (hypothécaire ou à la consommation).

En 2024, 97 ménages (soit 14,5% des crédits acquisitifs) ont contracté un crédit avec mensualités progressives.

La première mensualité moyenne du crédit principal est de 890 EUR contre 988 EUR si celle-ci avait été constante. Ceci a permis de ramener la part de remboursement du crédit à 31 % par rapport aux revenus de ces ménages contre 36 % si la mensualité avait été constante.

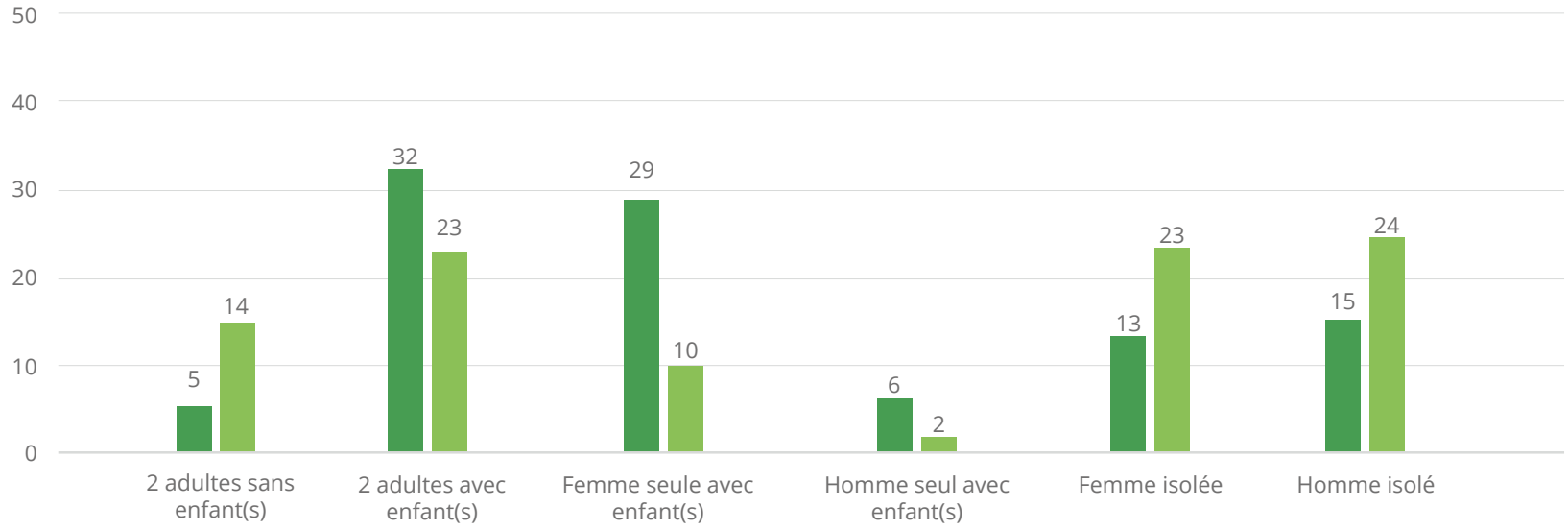
Comparaison du statut professionnel des ménages emprunteurs[4]

Revenus professionnels	Ménages ayant obtenu un crédit acquisitif avec mensualités constantes		Ménages ayant obtenu un crédit acquisitif avec mensualités progressives	
	Nombre	%	Nombre	%
Aucun revenu professionnel (*)	152	28	7	11
Un seul revenu professionnel	315	58	53	83
Plus d'un revenu professionnel	74	14	4	6
Total[5]	**541**	**100**	**64**	**100**

(*) Uniquement un ou des revenus de remplacement

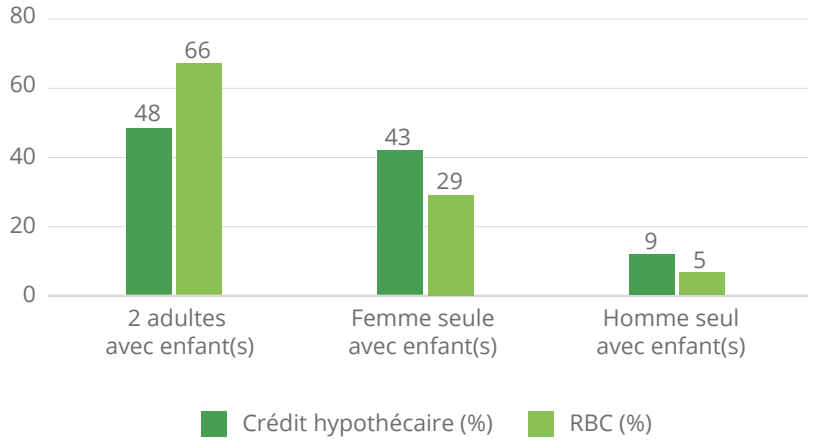
Statistiques genrées sur les ménages emprunteurs[6]

Type de ménage emprunteur



4. Ceci concerne uniquement l'acquisition de bâtis existants.
5. Sont exclues du total de 810 opérations hypothécaires, les 11 opérations d'acquisition portant sur des garages ou des emplacements de parking.
6. Pour toutes les statistiques relatives à la Région Bruxelles-Capitale, se référer au tableau 1.4.3.1 Nombre de ménages privés par type de sexe - 2024 (au 1er janvier) www.ibsa.brussels/themes/population/menages.

Ménages avec enfant(s)



Le fait que les ménages monoparentaux restent surreprésentés 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 des taux des crédits hypothécaires affectent en premier ce type de ménages qui a des revenus plus faibles que la moyenne.

Caractéristiques des logements

Toutes opérations hypothécaires confondues, près de 80 % des logements se situent dans l'une des communes de la couronne nord-ouest de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les grands logements, à savoir les appartements et maisons de 3 chambres et plus, représentent 30 % des logements acquis en 2024.

La superficie brute habitable moyenne des logements, toutes opérations d'acquisition confondues, est de 100 m² contre 103 m² en 2023.



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

Commune	Nombre	%	Prix Achat moyen	Prix moyen / m² Maison	Prix moyen / m² Studio ou Appartement	Total de personnes logées
Molenbeek-Saint-Jean	134	22,1	211.542	1.543	2.135	433
Anderlecht	126	20,8	210.287	1.716	2.178	403
Schaerbeek	64	10,6	203.286	1.404	2.132	174
Laeken	44	7,3	224.575	1.490	2.206	138
Jette	37	6,1	195.824	1.108	2.218	106
Ganshoren	32	5,3	209.147	1.861	2.237	84
Berchem-Sainte-Agathe	26	4,3	214.962	1.222	2.227	74
Forest	25	4,1	209.280	1.070	2.344	60
Evere	21	3,5	209.167	1.693	2.550	68
Koekelberg	19	3,1	207.474	2.087	2.232	61
Neder-Over-Heembeek	16	2,6	250.219	1.446	2.729	50
Bruxelles [1]	12	2,0	185.417	-	3.179	17
Uccle	11	1,8	227.906	2.083	2.488	27
Saint-Josse-ten-Noode	9	1,5	166.444	1.484	2.441	15
Saint-Gilles	7	1,2	172.143	-	2.660	11
Woluwe-Saint-Lambert	5	0,8	226.800	-	3.040	11
Etterbeek	5	0,8	217.900	1.699	3.823	8
Haren	4	0,7	391.250	1.754	-	18
Ixelles	4	0,7	226.000	-	2.173	8
Woluwe-Saint-Pierre	3	0,5	300.000	1.046	3.517	6
Watermael-Boitsfort	1	0	305.000	2.020	-	1
Auderghem	0	0	-	-	-	0
Total	**605**	**100**	**211.841**	**1.583**	**2.250**	**1.773**

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

Comparaison des crédits[7] entre 2023 et 2024

	Moyenne 2023	Moyenne 2024	Écart en chiffres	Écart en %
Revenus	3.226 EUR	3.418 EUR	+ 192 EUR	+ 5,94 %
Composition du ménage	2,72 per	2,94 per	+ 0,22 per	+ 8,21 %
Mensualité	957 EUR	990 EUR	+ 33 EUR	+ 3,44 %
Durée	28 ans 4 mois	27 ans 7 mois	- 9 mois	-
Taux d'intérêt	3,08 %	3,35 %	-	+ 0,27 %
Surface du logement	103 m²	100 m²	- 3 m²	- 2,91 %
Coût de l'opération (achat + travaux)	247.098 EUR	238.541 EUR	- 8.557 EUR	- 3,46 %
Coût moyen par m²	2.390 EUR	2.380 EUR	- 10 EUR	- 0,41 %
Montant moyen du crédit	215.909 EUR	214.711 EUR	- 1.198 EUR	- 0,55 %
Apport personnel	26.500 EUR	20.054 EUR	- 6.446 EUR	- 24,33 %
Risque hypothécaire sur l'encours des sommes prêtées	1,58 %	1,32 %	-	- 0,26 %
Risque hypothécaire sur les crédits excédant la valeur de l'habitation	3,38 %	2,97 %	-	- 0,41 %

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 1er 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 % et 2,5 % en mai 2023 compte tenu de l'augmentation des taux sur les marchés bancaires.

En 2024, le Fonds a réalisé **292** crédits ECORENO à la consommation pour un montant total de **4.590.363 EUR** (contre 424 crédits en 2023 pour un montant total de 7.044.665 EUR). Le montant moyen est de **15.720 EUR** contre 16.615 EUR en 2023.

La durée moyenne globale des crédits ECORENO à la consommation est de 8 ans et 7 mois en 2024 (8 ans et 9 mois en 2023).

81 % des crédits ECORENO à la consommation ont bénéficié du taux minimal en vigueur au moment de la réalisation de la demande (79 % en 2023).

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.

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

En 2024, la contribution des partenaires dans la réalisation de crédits ECORENO à la consommation se détaille comme suit :

Partenaires	Nombre	%	Montant (EUR)	%
Homegrade	6	2	118.330	3
Réseau Habitat	2	1	43.000	1
Total	**8**	**3**	**161.330**	**4**

Crédits ECORENO à la consommation réalisés en 2024	Montant total (EUR)	Montant moyen (EUR)	%
Travaux éligibles aux primes ECO	840.604	2.879	18
Travaux éligibles aux primes RENO	812.491	2.783	18
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	1.684.021	5.767	37
Travaux non-éligibles aux primes	1.253.248	4.292	27
Total	**4.590.363**	**15.720**	**100**

73 % des travaux financés au moyen d'un crédit ECORENO à la consommation entraient **dans le périmètre visé par les primes RENOLUTION** (54 % en 2023).

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

- → Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 1.061.021 EUR (23 %)
- → Des travaux de toiture à hauteur de 923.152 EUR (20 %)
- → Des travaux d'aménagement intérieur à hauteur de 527.967 EUR (12 %)
- → Des travaux de façade (ravalement et ou isolation) à hauteur de 377.826 EUR (8 %)



© Ema Tytgat

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

Commune	Nombre	%	Travaux effectués dans un(e)			Montant total des travaux (EUR)	Travaux éligibles aux primes (EUR)	% éligible
			maison	appartement	studio			
Schaerbeek	29	9,9	5	23	1	521.946	371.919	71
Molenbeek-Saint-Jean	37	12,7	5	31	1	521.329	399.465	77
Anderlecht	41	14,1	14	26	1	510.048	381.754	75
Forest	26	8,9	5	20	1	410.830	283.590	69
Jette	19	6,5	9	10	0	348.894	313.714	90
Saint-Gilles	14	4,8	2	12	0	230.770	137.095	59
Berchem-Sainte-Agathe	11	3,8	6	5	0	220.000	146.650	67
Laeken	14	4,8	3	11	0	218.200	162.380	74
Uccle	12	4,1	5	7	0	215.700	148.395	69
Auderghem	8	2,7	7	1	0	181.500	124.050	68
Bruxelles [1]	13	4,5	2	10	1	177.075	80.700	46
Koekelberg	10	3,4	3	7	0	170.000	127.400	75
Ixelles	10	3,4	0	10	0	153.200	122.910	80
Saint-Josse-ten-Noode	10	3,4	2	8	0	121.018	94.920	78
Evere	7	2,4	3	4	0	118.340	109.500	93
Ganshoren	9	3,1	2	7	0	113.954	89.989	79
Watermael-Boitsfort	7	2,4	3	4	0	112.080	107.530	96
Woluwe-Saint-Lambert	6	2,1	3	3	0	111.600	34.000	31
Etterbeek	6	2,1	0	6	0	86.645	69.220	80
Woluwe-Saint-Pierre	1	0,3	1	0	0	25.000	22.000	88
Neder-Over-Heembeek	1	0,3	1	0	0	15.800	3.500	22
Haren	1	0,3	1	0	0	6.435	6.435	100
Total/moyenne	**292**	**100**	**82**	**205**	**5**	**4.590.363**	**3.337.116**	**73**
			= 28,1 %	= 70,2 %	= 1,7 %			

[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 2024 se présentent comme suit :

	Opérations générales de crédits hypothécaires	ECORENO consommation
Nombre d'opérations	810	292
Revenus imposables globalement	20.936 EUR	36.125 EUR
Revenus mensuels net (AF comprises)	3.444 EUR	3.499 EUR
% de ménages relevant du barème social	**92,3 %**	**56,16 %**

Le nombre total de membres des ménages ayant bénéficié d'un crédit ECORENO à la consommation s'élève à 678 personnes soit 2,78 personnes par ménage (dont 0,97 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 2024, 13 crédits à la consommation ont été consentis à des ménages dans cette situation pour un total de 179.303 EUR. Dans 9 cas, les aménagements ont été réalisés dans un appartement ou un studio et dans 4 cas, dans une maison individuelle.

Les crédits ECORENO hypothécaires

En 2024, 510 crédits ECORENO hypothécaires ont été octroyés pour un montant total de **12.501.152 EUR**, soit un montant moyen de crédit de **24.512 EUR**, pour une durée moyenne de **23 ans** et au taux moyen de **1,50 %**.

Ces 510 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	416[8]	8.658.980	20.815	1,50 %	24 ans	81,2
ECORENO hypothécaires réalisés seuls	94	3.842.172	40.874	1,49 %	18 ans 6 mois	201,3
ECORENO hypothécaires tous types	**510**	**12.501.152**	**24.512**	**1,50 %**	**23 ans**	**103,3**

8. 409 crédits sont associés à une acquisition et 7 crédits à une reprise d'encours, une sortie d'indivision ou un rachat de crédit.

En 2024, 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	1.498.883	3.603	17
Travaux éligibles aux primes RENO	2.927.183	7.036	34
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	1.469.633	3.533	17
Travaux non-éligibles aux primes	2.763.281	6.643	32
	8.658.980	**20.815**	**100**

82 % (contre 58 % en 2023) 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 2.679.815 EUR (31 %)
- → Des travaux de mise en conformité des installations électriques à hauteur de 1.597.619 EUR (18 %)
- → Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 1.311.833 EUR (15 %)

91 % (contre 88 % en 2023) des ménages emprunteurs ayant contracté un crédit ECORENO hypothécaire concomitamment à l'acquisition de leur habitation, entrent dans les barèmes du logement social. Cette progression s'explique par la limitation de l'accessibilité aux crédits hypothécaires du Fonds aux seuls ménages relevant des barèmes de revenus du logement social de mai 2023 à mars 2024.

La forte proportion de ménages relevant du barème 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.

94 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 **3.842.172 EUR** (soit un montant de crédit moyen de **40.874 EUR**). La durée moyenne de ces crédits est de 18 ans et 6 mois. Le taux moyen de ces crédits est de 1,49 %.

	Crédits ECORENO hypothécaires non-associés à une acquisition		
	Montant total (EUR)	**Montant moyen (EUR)**	**%**
Travaux éligibles aux primes ECO	604.238	6.428	16
Travaux éligibles aux primes RENO	983.374	10.461	25
Travaux éligibles tant aux primes ECO que RENO	1.094.593	11.645	29
Travaux non-éligibles aux primes	1.142.330[9]	12.152	30
	3.824.535	**40.687**	**100**


© Pieter Slembrouck

En 2024, **70 %** (contre 52 % en 2023) 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.

9. La différence de 17.637 EUR entre le total des crédits et l'affectation des travaux provient d'apports propres faits par les ménages à l'occasion du financement global de l'opération ou de frais d'acte de crédit inclus dans l'opération.

Répartition des crédits ECORENO hypothécaires non associés à une acquisition, selon la commune dans laquelle se situe le gage

Commune	Nombre	%	Travaux effectués dans un(e)			Montant total des travaux (EUR)	Travaux éligibles aux primes (EUR)	% éligible
			maison	appartement	studio			
Schaerbeek	8	8,5	2	6	0	536.200	337.860	63
Anderlecht	14	14,9	5	9	0	423.453	288.036	68
Laeken	8	8,5	2	6	0	356.625	226.546	64
Molenbeek-Saint-Jean	12	12,8	5	7	0	308.533	187.788	61
Jette	7	7,4	3	4	0	308.948	257.083	83
Evere	3	3,2	2	1	0	244.400	159.915	65
Ganshoren	5	5,3	1	4	0	248.920	188.594	76
Berchem-Sainte-Agathe	5	5,3	3	2	0	222.700	185.269	83
Forest	8	8,5	1	7	0	214.020	138.887	65
Ixelles	3	3,2	1	2	0	188.200	132.700	71
Haren	5	5,3	4	1	0	159.600	125.700	79
Auderghem	3	3,2	2	1	0	152.860	81.260	53
Neder-Over-Heembeek	5	5,3	2	3	0	149.999	120.100	80
Uccle	1	1,1	1	0	0	130.114	129.372	99
Saint-Gilles	3	3,2	0	3	0	120.200	69.595	58
Bruxelles [1]	1	1,1	1	0	0	22.400	22.400	100
Koekelberg	3	3,2	0	3	0	55.000	31.100	57
Saint-Josse-ten-Noode	0	0	0	0	0	0	0	
Watermael-Boitsfort	0	0	0	0	0	0	0	
Woluwe-Saint-Lambert	0	0	0	0	0	0	0	
Etterbeek	0	0	0	0	0	0	0	
Woluwe-Saint-Pierre	0	0	0	0	0	0	0	
Total/moyenne	**94**	**100**	**35**	**59**	**0**	**3.842.172**	**2.682.205**	**70**
			= 37,2%	= 62,8%	= 0,0%			

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

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 943.464 EUR (25 %)
- → Des travaux d'aménagement intérieur à hauteur de 732.215 EUR (19 %)
- → Le remplacement de menuiseries extérieures à hauteur de 509.295 EUR (13 %)
- → Des installations de chauffage à hauteur de 323.874 EUR (8 %)
- → Des travaux de façade du logement (isolation comprise) à hauteur de 219.163 EUR (6 %)

Les profils des emprunteurs diffèrent en fonction du type de crédit servi par le Fonds en 2024 :

	Opérations Générales de crédits hypothécaires	**Opérations Générales de crédits hypothécaires**	**ECORENO hypothécaires non-concomitants à une acquisition auprès du Fonds**
Périmètre des opérations	810	416	94
Revenus imposables globalement	20.936 EUR	20.815 EUR	32.688 EUR
Revenus mensuels nets (AF comprises)	3.444 EUR	3.394 EUR	3.657 EUR
% de ménages relevant du barème social	92 %	95 %	76 %
% de jeunes ménages (- de 40 ans)	56 %	62 %	28 %

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. Depuis le 1er janvier 2024, un nouveau certificat PEB est 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 logement acquis en droit d'enregistrement (hors garage)

Commune	Nombre de logements	PEB A ou B	%	PEB C, D ou E	%	PEB F ou G	%
Anderlecht	126	4	0,6	42	6,9	80	13,2
Molenbeek-Saint-Jean	134	5	0,8	76	12,6	53	8,8
Schaerbeek	64	0	0	21	3,5	43	7,1
Laeken	44	0	0	16	2,6	28	4,6
Jette	37	1	0,2	16	2,6	20	3,3
Ganshoren	32	0	0	18	3	14	2,3
Berchem-Sainte-Agathe	26	0	0	14	2,3	12	2
Forest	25	0	0	13	2,1	12	2
Evere	21	0	0	8	1,3	13	2,1
Koekelberg	19	1	0,2	12	2	6	1
Neder-Over-Heembeek	16	0	0	7	1,2	9	1,5
Bruxelles [1]	12	0	0	5	0,8	7	1,2
Uccle	11	1	0,2	3	0,5	7	1,2
Saint-Josse-ten-Noode	9	0	0	3	0,5	6	1
Saint-Gilles	7	0	0	0	0	7	1,2
Woluwe-Saint-Lambert	5	0	0	3	0,5	2	0,3
Etterbeek	5	1	0,2	1	0,2	3	0,5
Haren	4	1	0,2	2	0,3	1	0,2
Ixelles	4	0	0	1	0,2	3	0,5
Woluwe-Saint-Pierre	3	0	0	0	0	3	0,5
Watermael-Boitsfort	1	0	0	0	0	1	0,2
Auderghem	0	0	0	0	0	0	0
	605	**14**	**2,4**	**261**	**43,1**	**330**	**54,5**

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

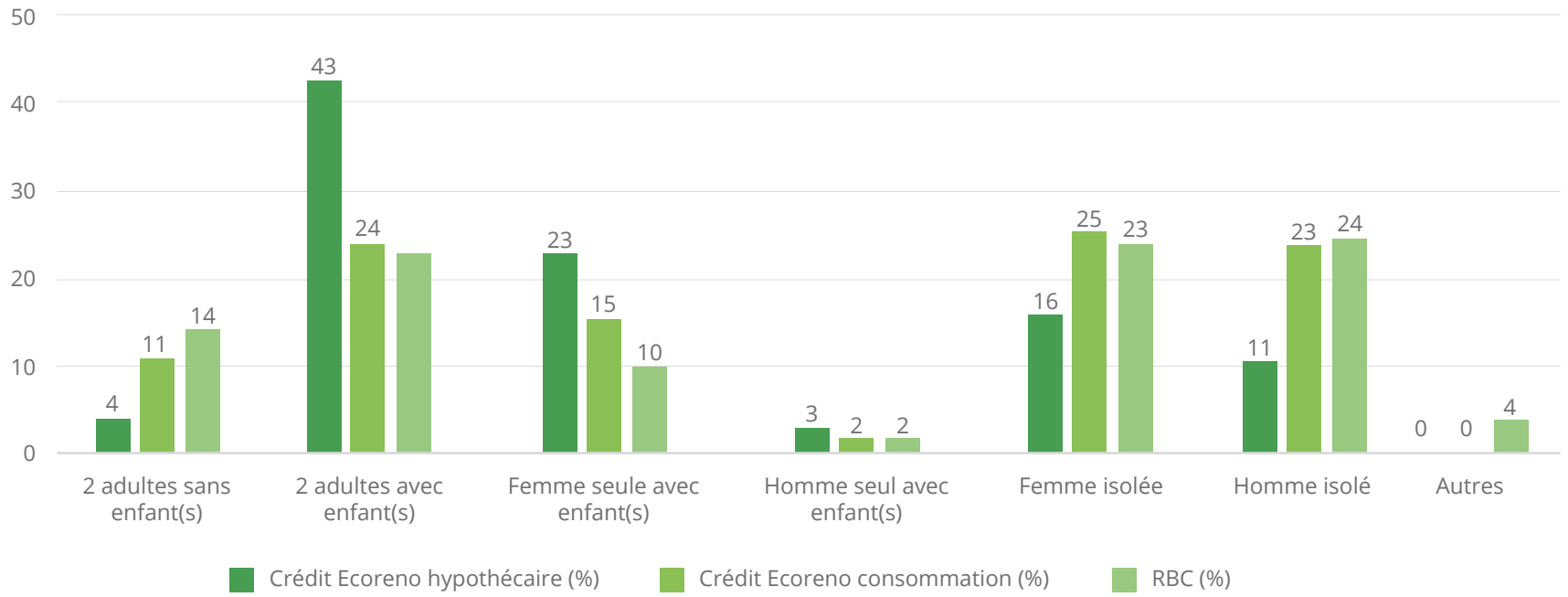
54,5 % des logements existants, dont l'acquisition a été financée par le Fonds en 2024, affichent une PEB énergivore de classe F ou G (pourcentage identique à 2023). Sur les communes de la couronne nord-ouest de Bruxelles, le pourcentage avoisine voire dépasse les 65 %.

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) : 78 % des logements affichent un certificat PEB de classe F ou G (77 % en 2023).

Commune	Nombre de logements	PEB A ou B	%	PEB C, D ou E	%	PEB F ou G	%
Anderlecht	14	0	0	2	2,1	12	12,7
Molenbeek-Saint-Jean	12	0	0	3	3,2	9	9,6
Forest	8	0	0	1	1,1	7	7,4
Schaerbeek	8	0	0	3	3,2	5	5,3
Laeken	8	0	0	2	2,1	6	6,4
Jette	7	0	0	1	1,1	6	6,4
Neder-Over-Heembeek	5	0	0	2	2,1	3	3,2
Ganshoren	5	0	0	0	0	5	5,3
Berchem-Sainte-Agathe	5	0	0	0	0	5	5,3
Auderghem	3	0	0	0	0	3	3,2
Ixelles	3	0	0	3	3,2	0	0
Evere	3	0	0	0	0	3	3,2
Saint-Gilles	3	0	0	2	2,1	1	1,1
Koekelberg	3	0	0	1	1,1	2	2,1
Uccle	1	0	0	0	0	1	1,1
Bruxelles [1]	1	0	0	0	0	1	1,1
Woluwe-Saint-Pierre	0	0	0	0	0	0	0
Saint-Josse-ten-Noode	0	0	0	0	0	0	0
Woluwe-Saint-Lambert	0	0	0	0	0	0	0
Etterbeek	0	0	0	0	0	0	0
Haren	5	0	0	1	1,1	4	4,2
Watermael-Boitsfort	0	0	0	0	0	0	0
Total/Moyenne	**94**	**0**	**0**	**21**	**22,4**	**73**	**77,6**

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

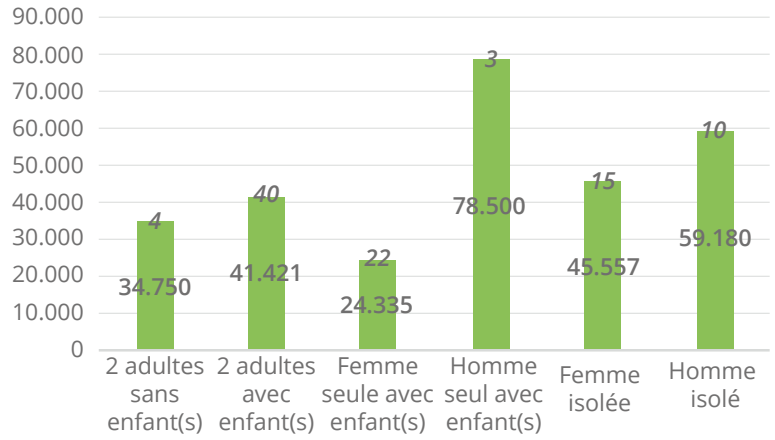
Statistiques genrées sur les ménages ayant bénéficié d'un crédit ECORENO non-associé à une acquisition



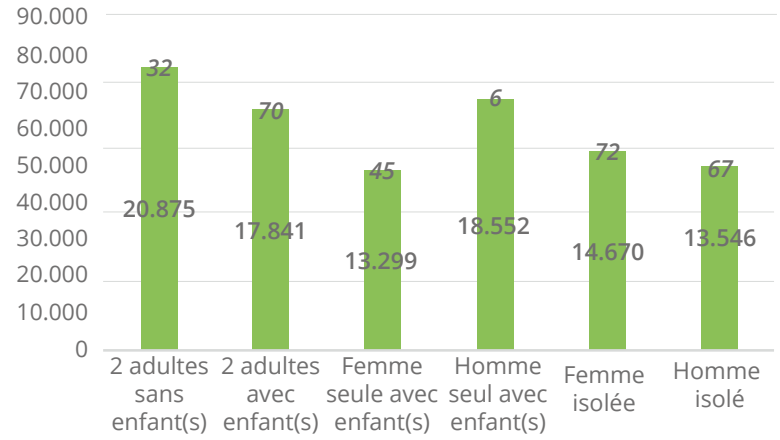
69 % des ménages qui ont obtenu un crédit ECORENO hypothécaire (non concomitant à une acquisition) avaient des enfants à charge (70 % en 2023).

38 % de ces ménages étaient monoparentaux (40 % en 2023). Ce crédit reste accessible et répond à une demande des ménages à faibles revenus.

Montant moyen du crédit ECORENO hypothécaire (EUR)



Montant moyen du crédit ECORENO à la consommation (EUR)



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 ». Ce nombre est en effet trop réduit pour être représentatif d'une tendance. Le montant emprunté par les ménages monoparentaux gérés par une femme est le plus faible.

Concernant les crédits ECORENO à la consommation, 41 % de ces ménages emprunteurs avaient des enfants à charge (53 % en 2023) et 42 % de ces ménages étaient monoparentaux (38 % en 2023). Les montants moyens empruntés présentent moins de disparité par rapport aux crédits ECORENO hypothécaires. Cependant, comme pour les crédits ECORENO hypothécaires, le montant emprunté par les ménages monoparentaux gérés par une femme reste le plus faible.

1.1.2. CRÉDITS EN COURS

Le nombre total de crédits hypothécaires en cours fin 2024 est de **14.481** (contre 13.782 en 2023) en fonds B2, soit une croissance de 5 %.

Le solde restant dû cumulé de ces crédits s'élève à **1.565.401.186 EUR** au 31 décembre 2024.

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

Commune	Nombre	%
Anderlecht	3.198	22,1
Molenbeek-Saint-Jean	2.521	17,4
Laeken	1.307	9,0
Schaerbeek	1.208	8,3
Jette	1.012	7,0
Forest	826	5,7
Ganshoren	583	4,0
Evere	560	3,9
Berchem-Sainte-Agathe	566	3,9
Koekelberg	518	3,6
Neder-Over-Heembeek	397	2,7
Uccle	321	2,2
Bruxelles [1]	268	1,9
Saint-Gilles	254	1,8
Saint-Josse-ten-Noode	195	1,3
Haren	172	1,2
Woluwe-Saint-Lambert	147	1,0
Ixelles	126	0,9
Etterbeek	130	0,9
Auderghem	76	0,5
Watermael-Boitsfort	56	0,4
Woluwe-Saint-Pierre	37	0,3
Hors Bruxelles [2]	**3**	**0,0**
Total	**14.481**	**100**

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

[2] 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 **785**.

Le solde restant dû cumulé de ces crédits s'élève à **11.603.629 EUR** au 31 décembre 2024.

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 :

Commune	Nombre	%
Anderlecht	105	13,4
Schaerbeek	94	12,0
Molenbeek-Saint-Jean	67	8,5
Forest	74	9,4
Jette	53	6,7
Laeken	44	5,6
Uccle	39	5,0
Saint-Gilles	36	4,6
Evere	27	3,4
Berchem-Sainte-Agathe	33	4,2
Ixelles	22	2,8
Koekelberg	27	3,4
Ganshoren	24	3,1
Saint-Josse-ten-Noode	22	2,8
Bruxelles [1]	14	1,8
Auderghem	17	2,2
Woluwe-Saint-Lambert	18	2,3
Etterbeek	22	2,8
Watermael-Boitsfort	17	2,2
Woluwe-Saint-Pierre	14	1,8
Neder-Over-Heembeek	13	1,6
Haren	3	0,4
Total	**785**	**100**

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

Crédits soldés

540 crédits hypothécaires et à la consommation ont été soldés en cours d'année (575 en 2023), 243 ont été soldés à terme ou après terme et 297 avant terme (contre 334 en 2023).

En plus de ces 297 dossiers soldés avant terme, 197 crédits ont été partiellement remboursés anticipativement.

En analysant les 494 remboursements anticipés de crédits en 2024, les éléments suivants peuvent être observés :

- Les sommes affectées en 2024 au remboursement anticipé de ces 494 crédits s'élèvent à 30,9 MEUR (contre 30,215 MEUR en 2023). En outre, 139.688 EUR ont été perçus à titre d'indemnités de remploi (149.733 EUR en 2023) ;
- Le volume de crédits remboursés anticipativement relativement à l'encours des crédits fin 2024 est égal à 2 %, au même niveau que l'année précédente.

Vente de l'habitation de l'emprunteur

Le Fonds dispose d'un droit de préemption dans le cas où l'emprunteur vend son habitation. À la suite de 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 1er avril 2017.

206 emprunteurs (contre 204 en 2023) ont proposé de l'exercer selon la procédure prévue par l'acte. Le Fonds n'a exercé aucun droit de préemption en 2024.

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

- 32 % des ventes sont motivées par la recherche d'un logement mieux adapté à la situation familiale ;
- 13 % des ventes sont motivées par des raisons familiales ou de santé ;
- 9 % des ventes sont motivées par un déménagement hors de Bruxelles, à l'étranger ou pour motifs professionnels ;
- 7 % des ventes sont motivées par des raisons financières (charges de copropriété lourdes, travaux importants à prévoir, mensualité lourde) ;
- 39 % des ventes sont motivées par plusieurs des raisons énumérées ci-dessus.

Adaptation du taux d'intérêt

En 2024, 1.194 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.

477 ménages emprunteurs bénéficiaient déjà du taux minimum.

Sur les 717 ménages restants, 27 ménages ont obtenu une diminution de leur taux et celui-ci est resté inchangé pour 690 ménages (dont 66 auraient vu leur taux augmenter).

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, 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 2024, 355 majorations de taux (contre 22 en 2023) ont été appliquées après plusieurs rappels, du fait d'un défaut de soumission d'une ou plusieurs attestations de conformité. Selon le cahier des charges, le taux majoré varie entre 2,5 % et 4 %.

103 emprunteurs ont régularisé leur situation, entraînant l'annulation de la majoration, mais 252 demeurent majorés fin 2024.

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 2024, 22 emprunteurs (contre 35 en 2023) ont eu l'autorisation de louer totalement et temporairement leur bien. Les raisons de ces locations sont principalement :

- → des raisons familiales ou de santé (8) ;
- → la non-adéquation du logement à la nouvelle situation du ménage (3) ;
- → 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 (5).

Enfin, dans le cadre de leur divorce ou de leur séparation de fait, 33 ménages ont sollicité et obtenu une sortie d'indivision assortie soit d'une reprise d'encours, soit d'un crédit complémentaire. Le montant total de ces 33 opérations s'élève à 2.804.089 EUR soit 84.972 EUR par opération.

Sursis en capital

69 demandes de sursis contractuels (40 en 2023) 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 2024, **15.266** contrats de crédits immobiliers étaient en cours de remboursement (crédits acquisitifs, ECORENO hypothécaires, à la consommation), pour un solde, au 31 décembre, de **1.577.004.815 EUR**, soit une augmentation de 4,2 % de l'encours.

793 clients, soit **5 %** des contrats en cours, présentent un arriéré de plus de 10 EUR pour un montant total de **2.188.092 EUR** (contre 2.165.481 EUR en 2023).

En 2024, une perte exceptionnelle a été actée pour 3 contrats de crédit pour un montant total de 144.302,23 EUR. Pour ces dossiers, la vente publique n'a pas permis d'indemniser le Fonds et il subsistait une dette après la vente. Après enquête de solvabilité, il s'est avéré que ces emprunteurs étaient insolvables. 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]	413	2.033.343	4.923
≤ 3 mois [2]	380	154.749	407
Total	**793**	**2.188.092**	**2.759**

[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 de l'ensemble des crédits en cours de remboursement au 31 décembre 2024 (comme en 2023).

Une diminution de l'arriéré moyen est constatée : celui-ci est de 2.759 EUR (contre 3.227 EUR au 31 décembre 2023).

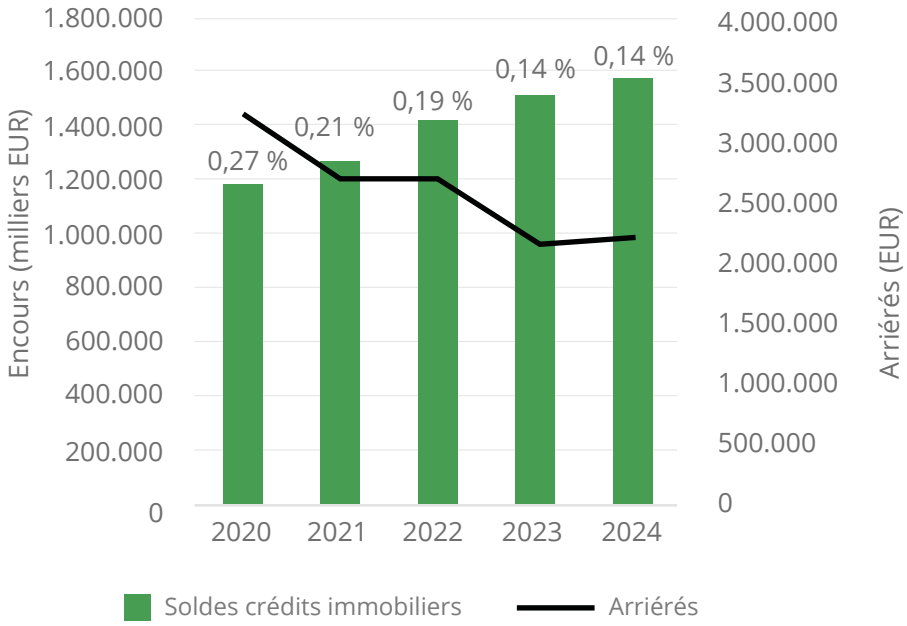
Les informations communiquées par la Banque Nationale de Belgique (BNB), relatives à la Centrale des crédits aux particuliers, font état, pour la Belgique, de 0,63 % de contrats hypothécaires défaillants (0,65 % en 2022).

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, de sorte que le « petit » contentieux n'est pas reflété dans cette proportion.

En ce qui concerne le Fonds, 365 contrats sont enregistrés à la Centrale au 31 décembre 2024, soit 2,39 % des contrats.

	National	Fonds
Nombre de contrats	3.329.795	15.266
Nombre de contrats défaillants	20.250	365
Pourcentage (%)	0,61 %	2,39 %
Arriérés/montants exigibles (EUR)	867.858.000	1.437.756

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



Le contrat de gestion prévoit que si le Fonds n'obtient pas le paiement de ses créances, il recourt, après l'envoi d'un rappel, suivi d'une mise en demeure, voire d'une enquête éventuelle sur place, 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.

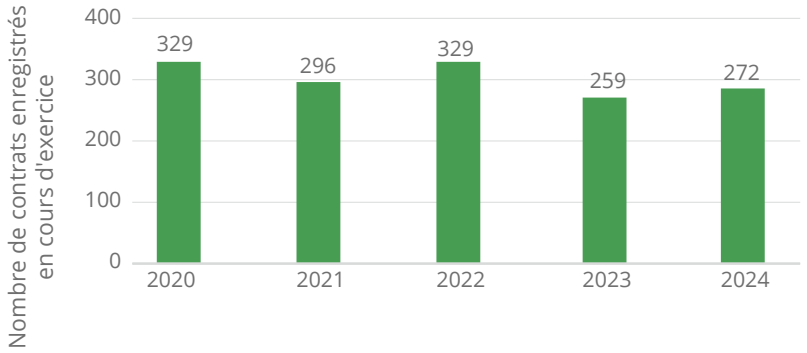
Le Fonds informe aujourd'hui systématiquement tout emprunteur de ce qu'il lui est loisible de solliciter du juge des saisies, que l'immeuble saisi soit vendu de gré à gré, plutôt que sous forme d'une vente publique. Cette vente de gré à gré peut être ordonnée par le juge, lorsque l'intérêt des parties 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 2024, **272** contrats de crédit ont été signalés avec un défaut de paiement à la Centrale des crédits aux Particuliers (contre 259 en 2023).

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



Fin 2024, 37 tentatives de conciliation ont été entamées devant le juge des saisies. Des 37 procédures concernées :

- → Dans 11 cas, un plan d'apurement a été fixé ;
- → Dans 14 cas, le juge a constaté la non-conciliation ;
- → Dans 2 cas, les arriérés ont été remboursés ;
- → Dans 10 cas, la procédure était toujours en cours.

Durant l'année 2024, 20 commandements préalables convertis en saisie-exécution immobilière ont été réalisés.

Dans 9 dossiers, le Fonds a demandé la vente forcée :

- → 2 ventes ont été réalisées ;
- → 3 ventes sont toujours en cours ;
- → Dans 1 dossier, à la suite du décès de l'emprunteur, un curateur a été désigné et le bien a pu être vendu de gré à gré ;

- → Dans 1 dossier, la vente a été suspendue à la suite de la conclusion d'un plan d'apurement ;
- → Dans 1 dossier, l'emprunteur a refinancé son crédit auprès d'une autre institution.

En 2024, 6 ventes publiques ont été entamées par des tiers :

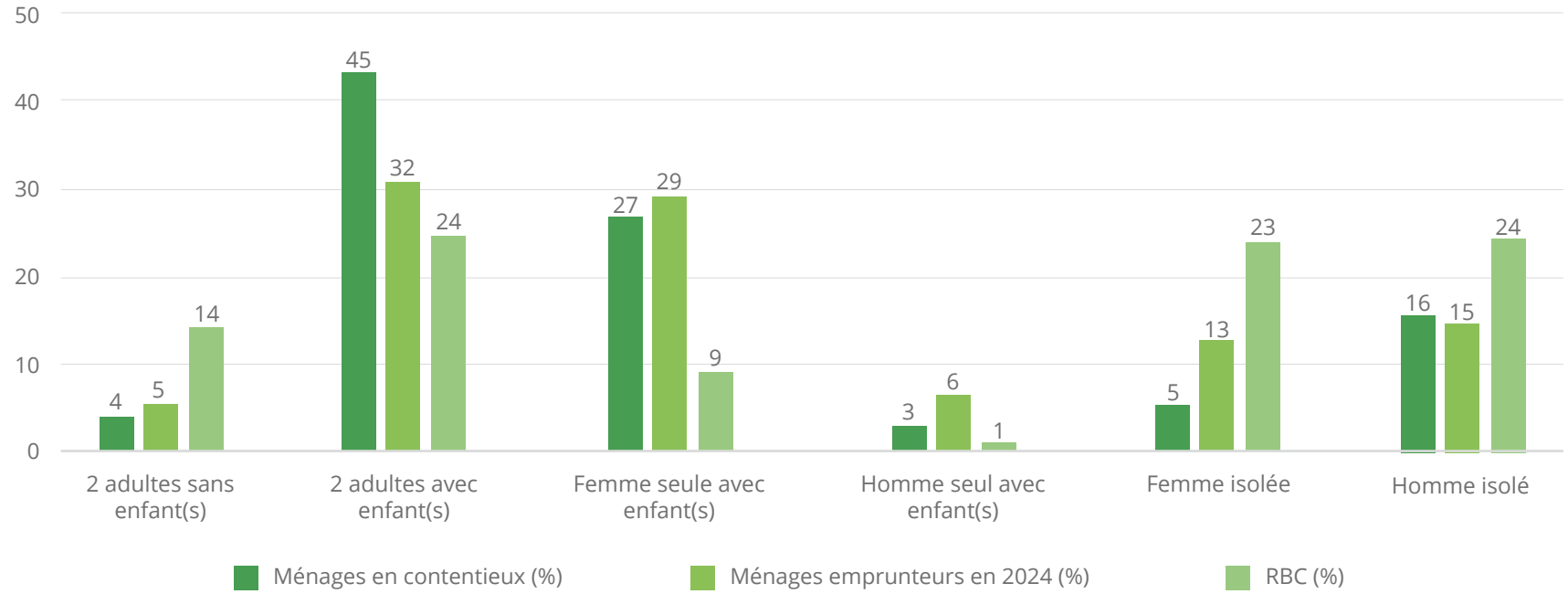
- → Dans 5 dossiers, la vente a été réalisée ;
- → Dans 1 dossier, l'emprunteur est décédé avant la vente. Le Fonds a procédé à la désignation d'un curateur en vue de finaliser la vente.

Enfin, en cours d'exercice, 6 ménages emprunteurs ont entamé une procédure de règlement collectif de dettes, contre 5 en 2023. Au total, 31 ménages sont aujourd'hui en règlement collectif de dettes.

Le Fonds, s'il est concerné par des arriérés de paiement de la part d'un emprunteur, a théoriquement le droit de poursuivre la cession des créances que son emprunteur détient sur des tiers, tel l'employeur, ou encore de poursuivre la saisie du salaire. Ceci n'est possible que si l'emprunteur dispose d'un salaire dépassant les quotités non saisissables, lesquelles augmentent en fonction du nombre d'enfants à charge. Ces quotités sont déterminées par arrêté royal. Bien que cette possibilité existe, elle est néanmoins rarement mise en œuvre. Néanmoins, 1 saisie sur salaire a été entamée en 2024.

Statistiques relatives au profil des ménages présentant un arriéré

Ménages emprunteurs et contentieux



Cette analyse concerne les ménages ayant obtenu un crédit pour l'achat d'un logement et/ou un projet de rénovation, en défaut de paiement d'au moins 3 mensualités ou dont l'arriéré total est supérieur à 2.500 EUR.

45 % des ménages concernés sont composés de 2 adultes avec enfant(s). Ce constat peut paraître étonnant en sachant que ces ménages bénéficient potentiellement de plus de revenus. Ceux-ci sont également les ménages les plus représentatifs des emprunteurs du Fonds.

Les familles monoparentales, en particulier les femmes seules avec enfant(s), représentent 27 % des ménages en difficulté. Les hommes isolés, bien qu'ils représentent un groupe plus restreint, affichent tout de même une proportion notable, avec 16 % des ménages en contentieux. Ce chiffre souligne des difficultés économiques spécifiques, probablement liées à une instabilité financière et à un manque de soutien social.


© Ema Tytgat

1.2. AIDE À LA CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE

EN RÉSUMÉ

- **1.890** dossiers ont été traités en 2024 dont **1.752 nouvelles demandes** introduites en 2024. **1.237** ménages ont obtenu une aide pour constituer la garantie locative, contre 1.154 ménages en 2023 (+7 %). **790** au moyen d'un **crédit** à tempérament à taux zéro et **447** en s'affiliant au **fonds mutuelliste BRU-GAL**.
- Les **ménages monoparentaux** demeurent la majorité des ménages avec enfants, mais leur représentativité est en diminution par rapport à 2023 : 70 % (contre 72 % en 2023) des ménages emprunteurs et 77 % (contre 88 % en 2024) des ménages adhérents.
- Le montant moyen du crédit accordé s'élève à **1.501 EUR** (1.477 EUR en 2023). Le montant moyen des avances récupérables dans le cadre d'une adhésion **BRU-GAL** est de **1.485 EUR** (1.432 EUR en 2023).

Le **délai moyen[10] de traitement des dossiers est de 5,5 jours calendrier en 2024** (contre 7 jours en 2023). Dans 70 % 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 14 jours calendrier contre 20 jours en 2023. Dans 70 % des cas, ce délai est de 6 jours calendrier contre 10 en 2023. L'amélioration des délais de traitement est le fruit d'un accompagnement soutenu des ménages par les équipes du Fonds et au perfectionnement des outils de gestion.

1.2.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Demandes d'aide

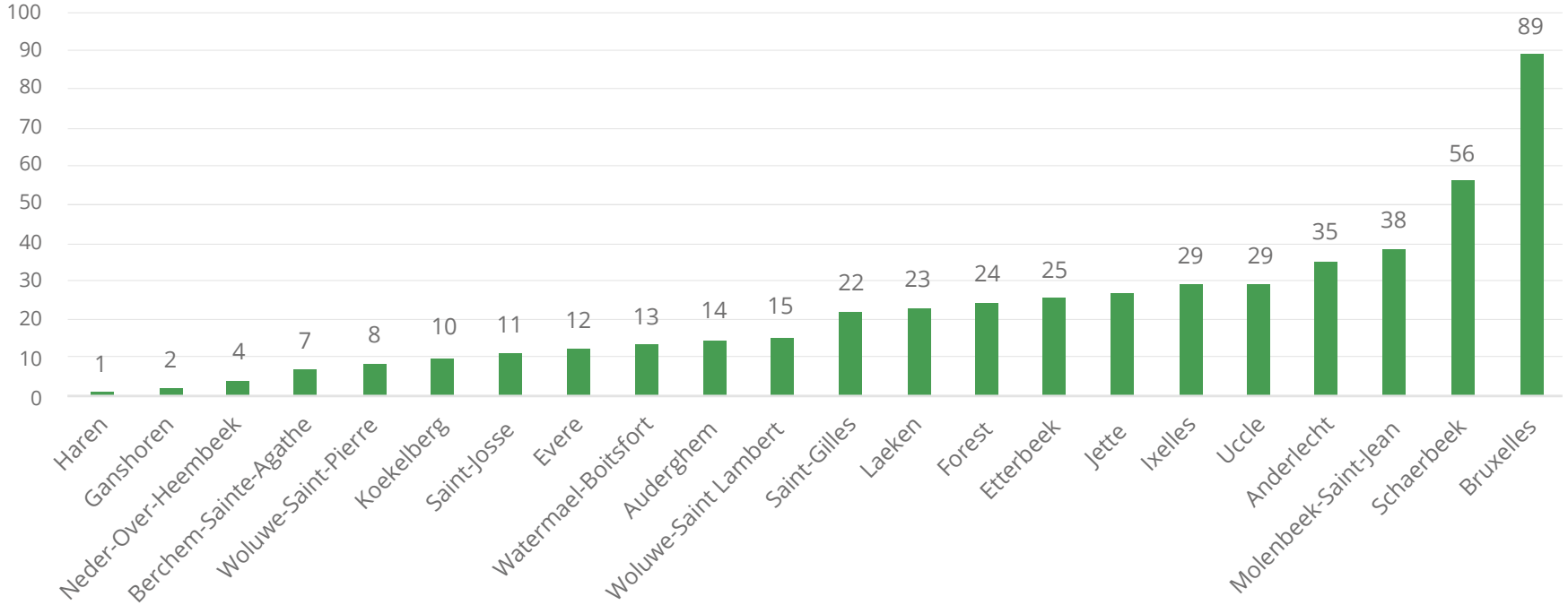
1.752 demandes d'aide pour la constitution d'une garantie locative ont été introduites pendant l'exercice 2024 contre 1.722 en 2023. En y ajoutant les 138 dossiers en cours de traitement au 1er janvier 2024, cela porte à **1.890** le nombre de **dossiers suivis** en cours d'exercice. Parmi ceux-ci, **790** (42 %) ont abouti à la conclusion d'un contrat de crédit à la consommation (+3 % par rapport à 2023). **447** demandeurs (24 %) ont obtenu une avance via l'adhésion au fonds BRU-GAL (+15 % par rapport à 2023). Le **montant total** des sommes prêtées s'élève à **1.849.142 EUR** dont 1.185.501 EUR pour les crédits et à 663.641 EUR pour les aides BRU-GAL.

Parmi les 1.752 nouvelles demandes, 31 % des ménages ont déclaré avoir été orientés vers le Fonds par un CPAS (contre 37 % en 2023) et 31 % par une organisation ou une ASBL (contre 30 % en 2023).


© Pieter Slembrouck

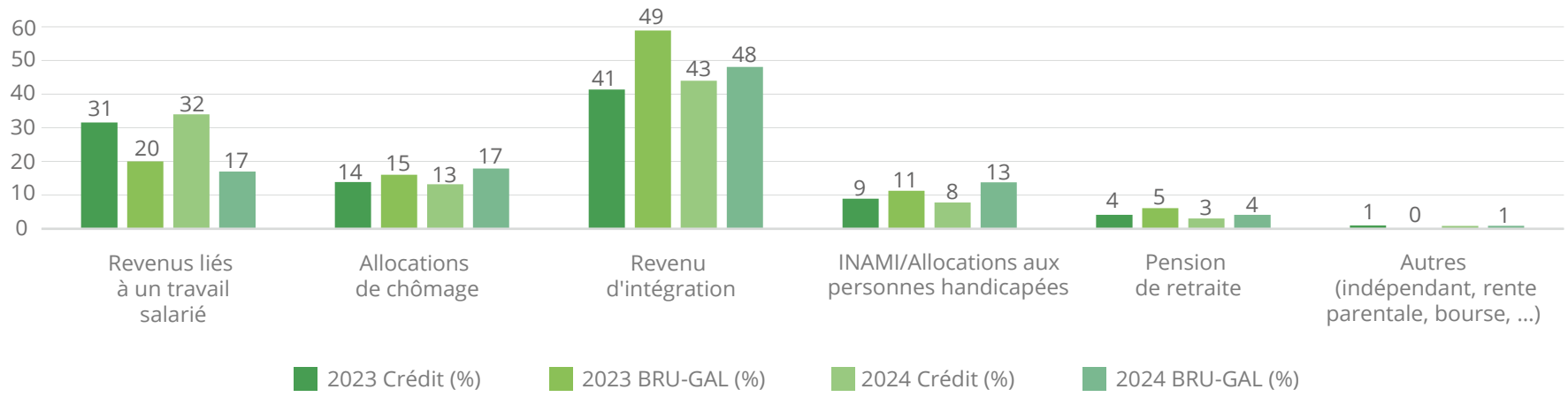
10. Il s'agit du délai s'écoulant entre le moment où le dossier est considéré comme complet, préalable indispensable à la possibilité de statuer sur la demande, et le moment où l'aide est versée sur un compte ouvert à cet effet.

Demandes orientés par un CPAS




© Serge Brison

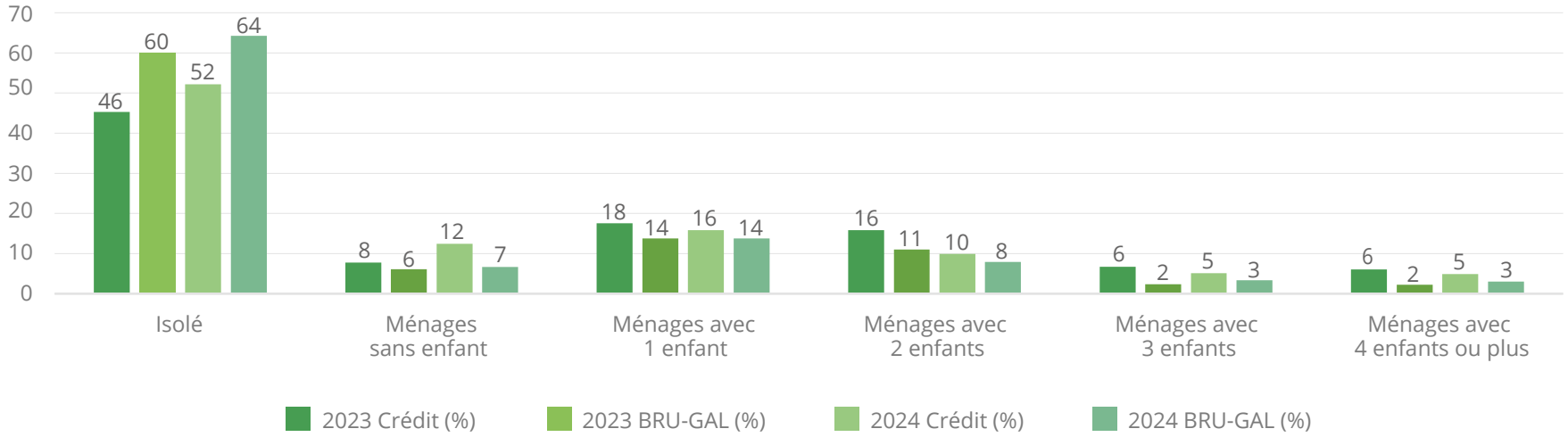
Statut socioprofessionnel des ménages bénéficiaires d'une aide (%)



533 emprunteurs (67 %) bénéficient de revenus de remplacement contre 368 (82 %) pour BRU-GAL. **Le revenu moyen mensuel net** des ménages emprunteurs, allocations familiales comprises, s'élève à **2.154 EUR**. Celui des ménages adhérents du fonds BRU-GAL, allocations familiales comprises, s'élève à **1.769 EUR**.

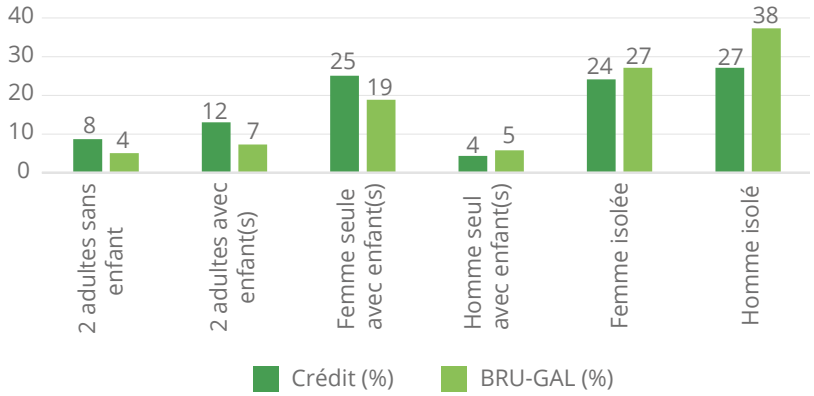


Composition des ménages bénéficiaires d'une aide (%)

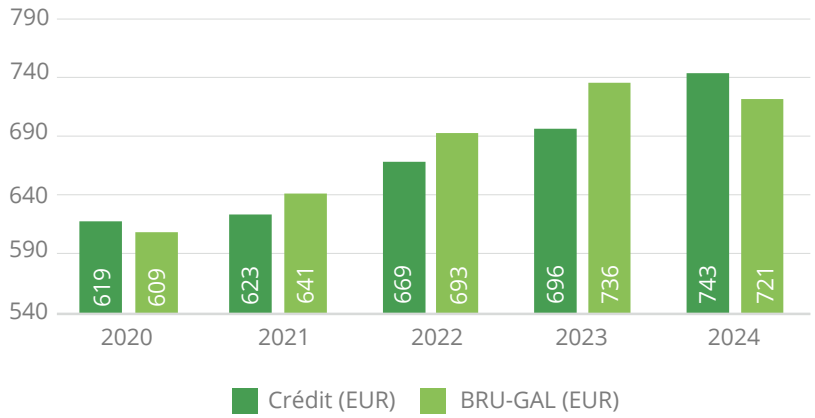


Les ménages monoparentaux avec enfants demeurent en majorité : 70 % des ménages emprunteurs et 77 % des ménages adhérents en 2024. Néanmoins, leur représentation est en diminution (en 2023, 72% pour les ménages emprunteurs et 88 % pour les ménages adhérents).

Une femme est à la tête de 84 % des ménages monoparentaux (contre 89 % en 2023). 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.

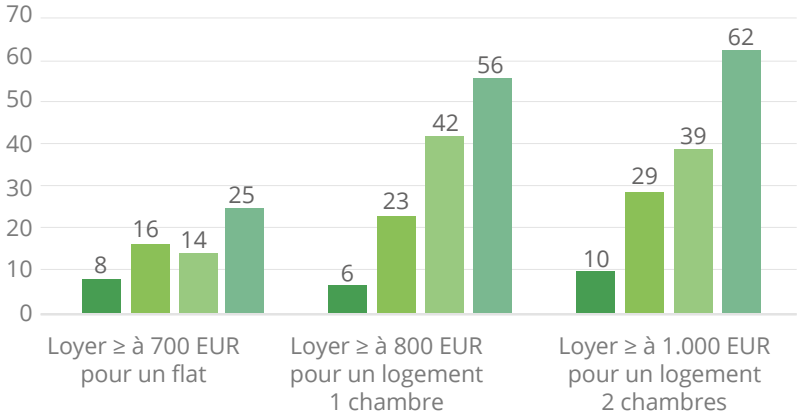


Loyer

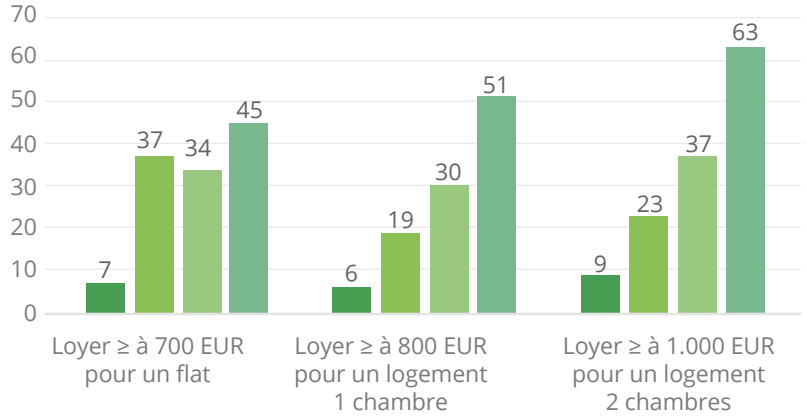


Le loyer moyen du nouveau logement s'élève à **743 EUR** pour les emprunteurs et à **721 EUR** pour les adhérents BRU-GAL.

Variation des loyers pour les emprunteurs (%)



Variation des loyers pour les adhérents BRU-GAL (%)

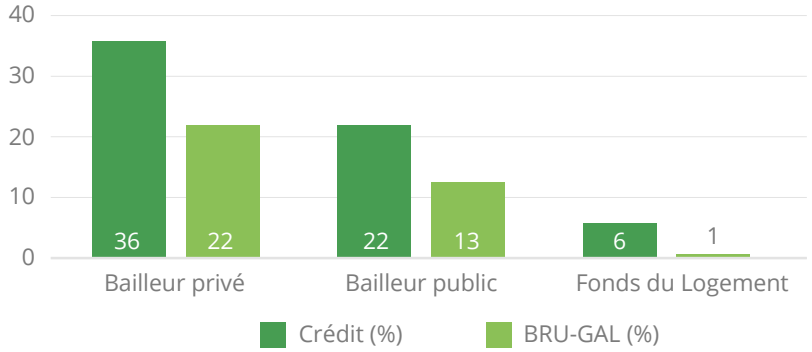


Par ailleurs, les loyers élevés sur le marché privé poursuivent leur ascension de manière générale et particulièrement pour les logements avec 1 et 2 chambres.

On constate par exemple qu'en 2024, plus de 60 % des loyers pour des logements 2 chambres pris en location par des ménages emprunteurs ou adhérents égalaient ou dépassaient le montant de 1.000 EUR. Cela représente une augmentation de plus de 20 % par rapport à 2023.

Logement

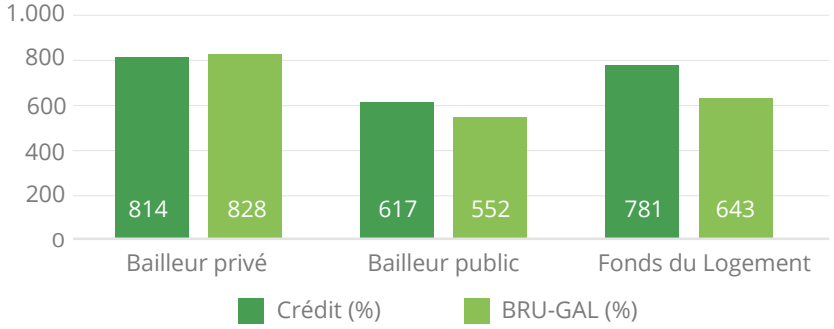
441 logements (36 %) sont mis en location par un bailleur public (Régie Foncière, CPAS ou AIS). 81 ménages locataires du Fonds ont obtenu une aide en vue de la constitution de leur garantie. Parmi les ménages ayant bénéficié d'un logement à gestion publique, une part plus importante a obtenu un crédit. 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.



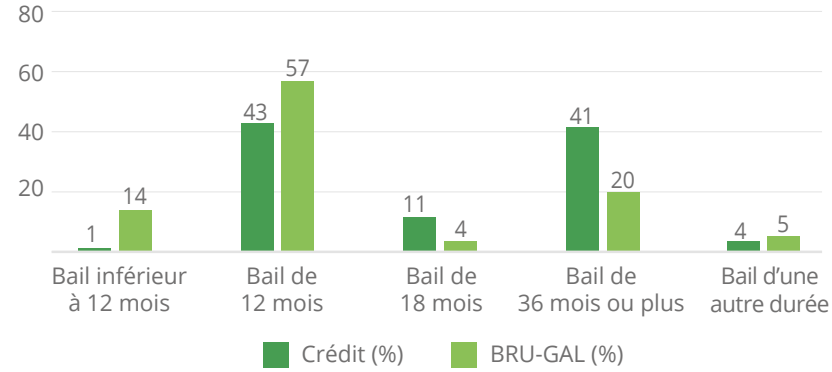
Le montant moyen des loyers pratiqués par les différents bailleurs publics (CPAS, Régie Foncière, AIS) demeure inférieur à celui des logements privés.

L'élargissement des conditions d'obtention de l'aide à la garantie locative résultant des arrêtés du 10 novembre 2022 et 14 septembre 2023 a permis d'accorder une aide à :

- → 56 ménages ayant conclu un bail de transit variant entre 1 et 6 mois ;
- → 15 personnes étudiantes ayant conclu un bail d'une durée inférieure à 12 mois ;
- → 1 personne mineure sous tutelle.



Durée du bail

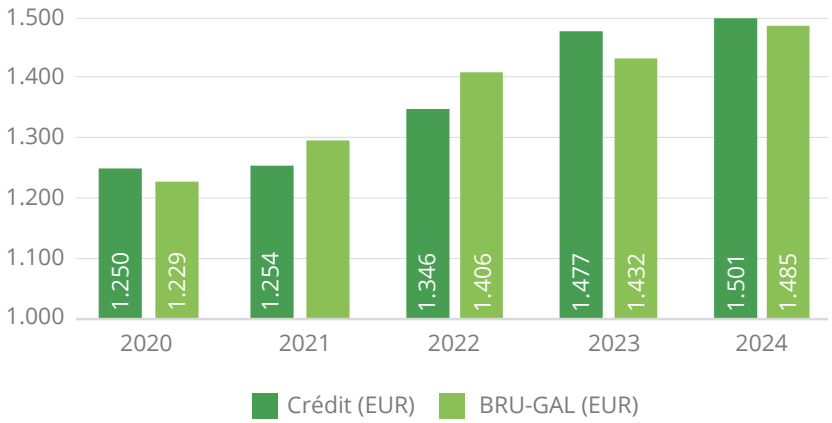


Les ménages ayant contracté un bail de longue durée ont pu bénéficier plus souvent d'un crédit dont le remboursement est échelonné sur la durée maximum de remboursement, soit 24 mois.

La durée moyenne des baux concédés par le Fonds est nettement supérieure à celle accordée par les autres bailleurs, y compris les bailleurs publics.

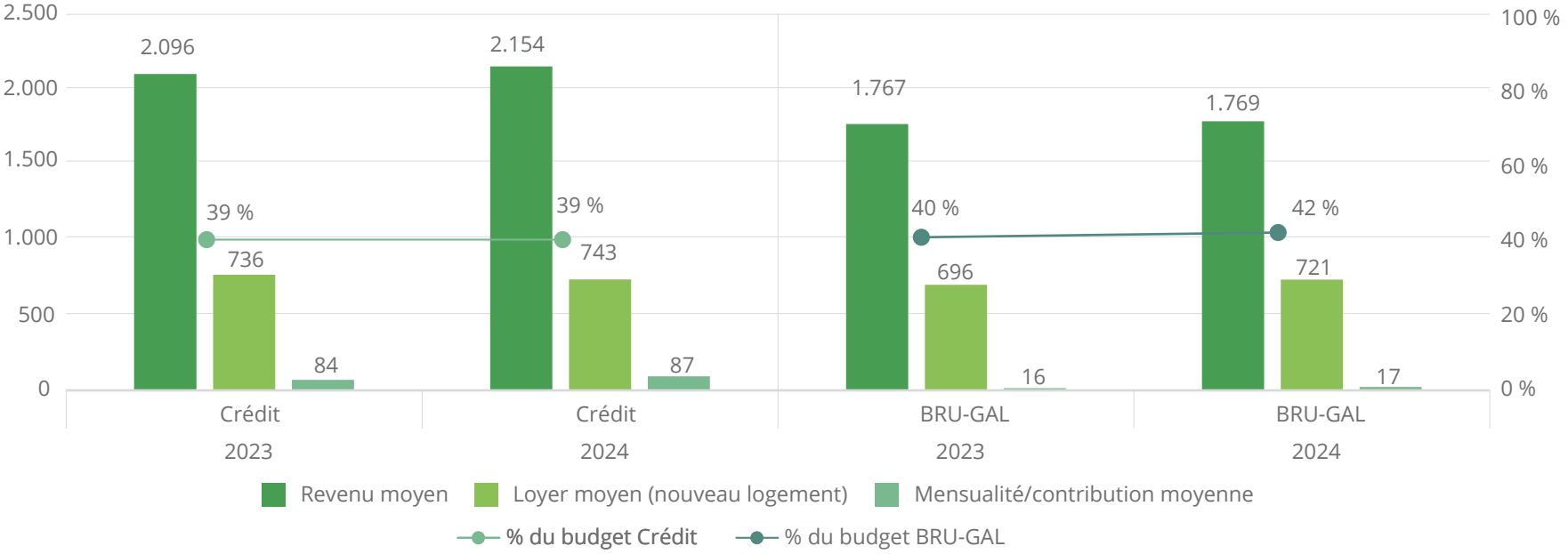
Montant de l'aide accordée

Le montant moyen du crédit accordé en 2024 s'élève à **1.501 EUR**. Le montant moyen des avances récupérables dans le cadre d'une adhésion BRU-GAL atteint **1.485 EUR**.



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

Évolution 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 **42 %** pour les adhérents BRU-GAL.

En 2024, 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, mais 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.

- 19 ménages (contre 15 en 2023) ont bénéficié d'une deuxième aide alors qu'ils n'avaient pas encore restitué la première.
- 20 ménages (contre 4 en 2023) emprunteurs ont également bénéficié d'un nouveau crédit alors qu'ils n'avaient pas remboursé leur premier crédit.
- 6 ménages ont bénéficié d'une aide BRU-GAL alors qu'ils devaient encore rembourser un crédit.
- Enfin, 6 autres ménages se sont vu octroyer un crédit alors qu'ils n'avaient pas encore restitué leur première aide BRU-GAL.

Sur ces **51** ménages :

- 5 ménages ont restitué la première aide dans les 30 jours qui ont suivi l'octroi de la deuxième, 6 ménages endéans les 3 mois et 1 ménage endéans les 7 mois ;
- 8 ménages ont remboursé leur premier crédit dans les 30 jours, 11 ménages endéans les 3 mois, 5 ménages endéans les 6 mois et 2 ménages endéans les 10 mois ;
- 13 ménages, tous adhérents BRU-GAL, ont signalé qu'ils ne pourraient pas récupérer la garantie locative en raison de dégâts locatifs ou pour d'autres motifs. Étant 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.

Demandes d'aide n'ayant pas abouti

Parmi les **1.890 demandes** traitées durant l'année 2024 :

- 14 % des demandes (260) ont été classées sans suite, après avertissement écrit du Fonds, faute de nouvelles du candidat. Le nombre de dossiers classés sans suite est en nette diminution par rapport à 2023 (17 %) ;
- 8 % des demandes (158) 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 ;
- 5 % (91) des demandes ont été déclarées irrecevables en vertu de la réglementation, parce que le logement visé se situait en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale (36), ou que le bail

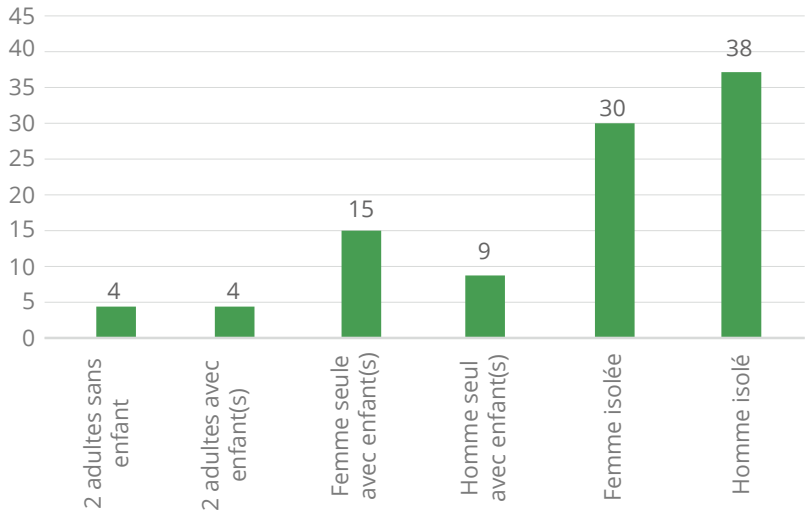
était prévu pour une durée inférieure à un an (17). 35 candidats visaient un logement social. 3 candidats étaient propriétaires d'un bien immeuble ;

→ 2 % (47) des demandes, bien que recevables, ont abouti à un refus du Fonds pour diverses raisons : les candidats désiraient prendre en location un logement avec un loyer estimé trop élevé par rapport à leurs ressources financières (36), les candidats avaient encore une dette envers le Fonds en matière de garantie locative (10), le candidat sollicitait une 3e aide sans qu'une des deux autres ait été remboursée (1).

Évolution du nombre de demandes refusées (%)

Le pourcentage de demandes refusées est relativement stable depuis 2020 (2 en 2020, 2 en 2021, 1 en 2022, 2 en 2023 et 2 en 2024), ce qui démontre que l'objectif du fonds mutuelliste 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.

Composition des ménages qui se sont vu refuser une aide (%)





© Ema Tytgat

Répartition des aides à la garantie locative par commune

Localisation du logement pris en location	Nombre crédits	% crédits	Nombre BRU-GAL	% BRU-GAL	Nombre total	%
Bruxelles	114	14,43	55	12,30	169	13,66
Schaerbeek	91	11,52	52	11,63	143	11,56
Anderlecht	82	10,38	55	12,30	137	11,08
Ixelles	49	6,20	42	9,39	91	7,36
Molenbeek-Saint-Jean	49	6,20	34	7,61	83	6,71
Laeken	53	6,71	18	4,03	71	5,74
Saint-Gilles	44	5,57	26	5,82	70	5,66
Uccle	44	5,57	26	5,82	70	5,66
Forest	44	5,57	18	4,03	62	5,01
Jette	33	4,18	23	5,14	56	4,53
Auderghem	32	4,05	8	1,79	40	3,24
Etterbeek	25	3,16	12	2,68	37	2,99
Evere	13	1,65	16	3,58	29	2,34
Saint-Josse-ten-Noode	22	2,78	6	1,34	28	2,26
Neder-Over-Heembeek	21	2,66	7	1,57	28	2,26
Woluwe-Saint-Lambert	17	2,15	10	2,24	27	2,18
Woluwe-Saint-Pierre	17	2,15	10	2,24	27	2,18
Koekelberg	11	1,39	13	2,91	24	1,94
Watermael-Boitsfort	9	1,14	7	1,57	16	1,29
Berchem-Sainte-Agathe	13	1,65	1	0,22	14	1,13
Haren	5	0,63	3	0,67	8	0,65
Ganshoren	2	0,25	5	1,12	7	0,57
Total	**790**	**100**	**447**	**100**	**1.237**	**100**

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

Fin 2024, l'encours des aides à la constitution d'une 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)
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
2024	**790**	**1.185.501**	**1.366**	**1.110.516**	**447**	**663.641**	**2.146**	**2.084.114**

1.2.3. GESTION DES PAIEMENTS

Crédits à tempérament

Durant l'exercice 2024, le niveau des arriérés, **233.756 EUR** a augmenté par rapport à 2023 (180.772 EUR). Le ratio des arriérés au regard de l'encours des crédits pour la constitution d'une garantie locative a augmenté parallèlement : 21 % (contre 17,5 % en 2023).

Des 1.366 contrats en cours de remboursement en fin d'exercice, 442 clients présentent un arriéré en fin d'exercice soit 32 %, contre 28,9 % fin 2023.

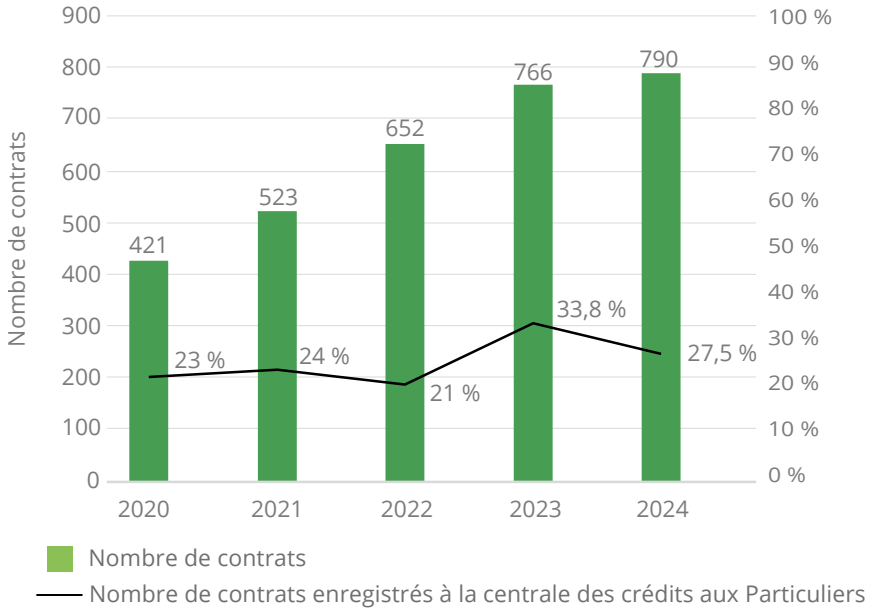
Type d'arriérés	Nombre de clients	Solde total (EUR)	Solde moyen par client (EUR)
> 3 mois [1]	290	216.500	747
≤ 3 mois [2]	152	17.256	114
Total	**442**	**233.756**	**529**

[1] Créances à partir d'un solde supérieur à 10 EUR
[2] Clients en arriérés de plus de 10 EUR

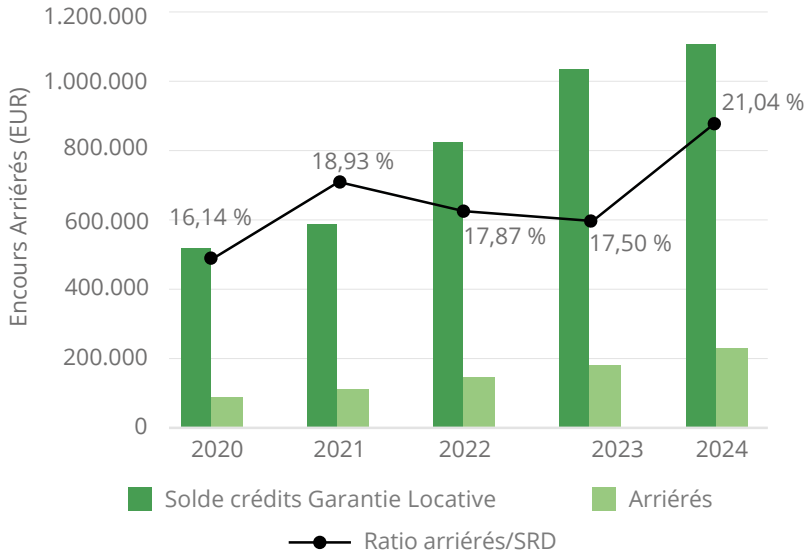
Durant l'année 2024, 217 contrats ont été enregistrés à la Centrale des crédits aux particuliers pour un défaut de paiement de plus de trois mois et en fin d'année, soit 15,8 % des contrats. Au total à la date du 31 décembre 2024, 320 contrats étaient fichés, soit 23,42 % des contrats.

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 6,65 % (6,7 % en 2023).

Nombre de défauts de paiement enregistrés en 2024 à la Centrale des crédits aux particuliers au regard du nombre de contrats conclus dans l'année



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



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

Le niveau des défauts de paiement dans le secteur des crédits pour la constitution d'une garantie locative est élevé et 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

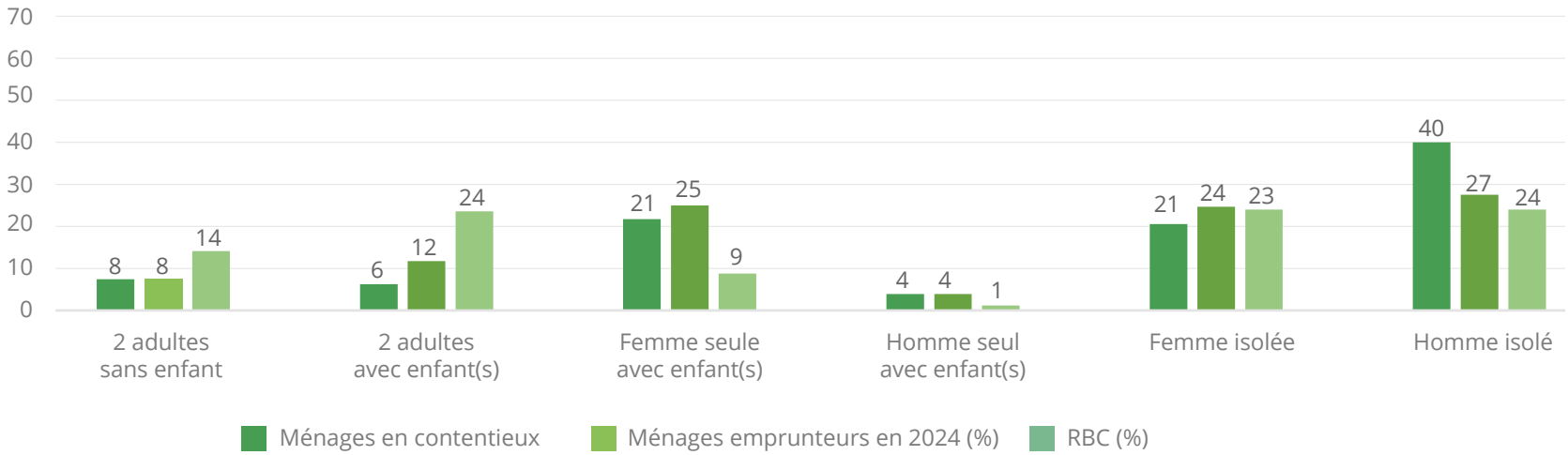
est condamné l'emprunteur, est particulièrement problématique. En 2024, 8 procédures judiciaires ont été entamées et sont toujours en cours.

En 2024, 442 dossiers étaient en cours de traitement au niveau du service contentieux (arriérés de plus de 10 EUR). Deux emprunteurs (comme en 2023) ont entamé une procédure de règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire et 86 plans d'apurement sont en cours.

Enfin, 27 contrats ont été actés comme pertes exceptionnelles pour un montant total de 21.846,60 EUR, le Fonds n'espérant plus pouvoir récupérer les créances concernées. Aucun profit exceptionnel n'a été acté en 2024. De ce fait, le montant total des créances irrécouvrables pour le secteur depuis 1999, est porté à **342.384 EUR**.

Statistiques relatives aux ménages en arriéré de paiement

Ménages emprunteurs en arriéré de contentieux



Cette analyse concerne les ménages en défaut de paiement d'au moins 3 mensualités.

Les hommes isolés représentent 40 % des ménages concernés, alors qu'ils ne représentent que 27 % des bénéficiaires de cette aide. Cette surreprésentation met en lumière des difficultés spécifiques liées à la situation socio-économique de ce groupe, mais pourrait aussi s'expliquer par des problématiques liées au genre. Par exemple, les normes sociales valorisant l'indépendance masculine pourraient limiter leur recours à des aides sociales, exacerbant leur vulnérabilité économique.

Les femmes isolées et les femmes seules avec enfant(s) sont elles aussi surreprésentées parmi les ménages concernés, avec chacune

une part de 21 %. Ces données traduisent des défis spécifiques, liés notamment à des responsabilités financières et familiales souvent assumées seules. Par contraste, les couples avec enfant(s) présentent une proportion de contentieux plus faible, à hauteur de 6 %, malgré leur part de bénéficiaires estimée à 12 %. Cela suggère que la présence d'un coéquipier financier atténue les risques d'endettement.

Affiliations au Fonds BRU-GAL

Au 31 décembre 2024, 2.146 contrats d'adhésions à BRU-GAL et autant de contrats de mises à disposition d'une garantie locative étaient en cours.

De ces contrats, 837 clients présentaient un arriéré de contribution ou de restitution de l'aide pour un montant total de **426.063 EUR**.

Répartition des clients selon l'ancienneté des arriérés

Type d'arriérés	Nombre de contrats en arriéré	Arriéré total (EUR)	Arriéré moyen par contrat (EUR)
> 3 mois [1]	659	421.585	640
≤ 3 mois [2]	178	4.478	25
Total	**837**	**426.063**	**509**

[1] Créances à partir d'un solde supérieur à 10 EUR
[2] Clients en arriérés de plus de 10 EUR

En 2024, 326 aides ont été rendues exigibles (393.661 EUR) et 257 ont été remboursées (306.389 EUR).

Au 31 décembre 2024 :

- 54 dossiers ont été mis en pertes pour un montant de 54.567,96 EUR ;
- 211 plans d'apurement étaient en cours de remboursement ;
- 21 ménages étaient en procédure de règlement collectif de dettes, conformément aux articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire dont 2 pour lesquels la déclaration de créance a été introduite en 2024.

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.

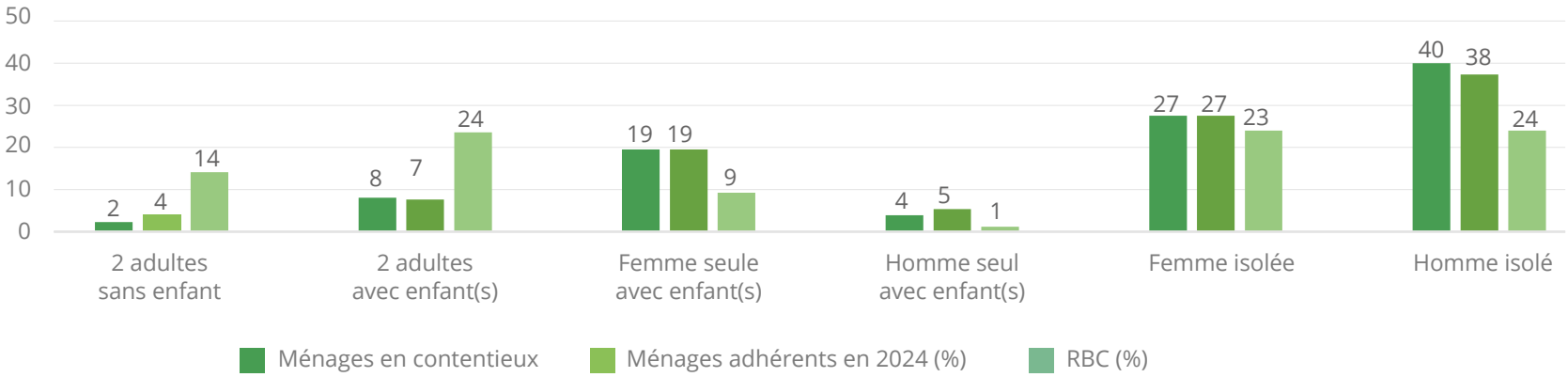
Il n'en demeure pas moins que, tout comme pour les garanties locatives constituées sous forme de prêt à tempérament, la récupération des créances et en particulier celle des avances versées pour la constitution d'une garantie locative versée dans le cadre du fonds BRU-GAL est difficile. Elle l'est davantage 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 d'affiliations dans l'année	Nombre d'affiliations en cours au 31/12	Total des avances versées par année (EUR)	Contributions échues dans l'année (EUR)	Nombre d'avances exigibles au cours de l'année	Avances exigibles dans l'année (EUR)	Nombre d'avances remboursées dans l'année	Avances remboursées dans l'année (EUR)
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
2024	**447**	**2.146**	**663.641**	**127.877**	**326**	**393.661**	**257**	**306.389**

Statistiques relatives aux ménages adhérents en défaut de paiement

Ménages adhérents en contentieux



Cette analyse concerne les ménages en défaut de paiement de 3 contributions au fonds BRU-GAL ou qui n'ont pas encore restitué l'aide versée dans le délai imparti.

Les hommes isolés représentent 40 % des ménages concernés ; proportion importante, mais cohérente avec leur représentation parmi les bénéficiaires, estimée à 38 %. Ce constat reflète les difficultés spécifiques auxquelles ce groupe est confronté, probablement liées à l'absence de soutien financier partagé. Les femmes isolées montrent également une présence significative, avec une part de 27 %, soulignant leur vulnérabilité économique.

Ces observations mettent en évidence des disparités importantes dans la gestion des remboursements selon la structure familiale. Les ménages isolés, qu'il s'agisse d'hommes ou de femmes, semblent rencontrer des difficultés accrues, probablement dues à l'absence d'un coéquipier financier. Les familles monoparentales, notamment les femmes seules avec enfant(s), apparaissent également comme un groupe particulièrement à risque.


© Ema Tytgat

1.3. ACTIVITÉ LOCATIVE

EN RÉSUMÉ

- **79 logements** ont été attribués, dont 64 à de nouveaux ménages.
- Le registre des candidats locataires **comporte 5.609 ménages en attente, soit une augmentation de 16 % par rapport à 2023**. En tenant compte des 1.605 logements que comporte le patrimoine du Fonds, cela correspond à 3,5 demandes par logement.
- **Le taux d'occupation** est de **98 %** (contre 97 % en 2023) fin 2024, ce qui est supérieur à l'objectif de 95 % fixé dans le contrat de gestion. 1.568 logements sont occupés, dont 1.547 par des ménages locataires, un logement est loué dans le cadre d'un projet de colocation et 20 dans le cadre de collaborations.
- Le service social a mené **108** guidances sociales et budgétaires, dont 44 nouvelles. **47 %** des guidances ont concerné des familles monoparentales.

1.3.1. OPÉRATIONS DE L'ANNÉE

Candidats locataires

5.609 ménages candidats locataires figurent au registre fin 2024, ce qui représente une **augmentation de 16 %** par rapport à 2023 (4.852 candidats fin 2023) Cette croissance ne fait que s'accélérer d'année en année (12 % en 2023), conséquence d'une demande croissante en logements sur la Région de Bruxelles-Capitale.

Selon l'année de leur inscription, les candidats sont répartis comme suit :

Année	Nombre	%
2020	301	5
2021	508	9
2022	683	12
2023	1.224	22
2024	2.074	37
Total	**5.609**	**100**

Des ménages sont en attente d'un logement depuis plus de 10 ans.

En 2024, le Fonds a reçu **2.418** nouvelles candidatures (contre 2.347 en 2023) dont 2.074 (86 %) étaient complètes et admissibles.

Les candidats-locataires antérieurement inscrits au registre ont été invités à renouveler leur candidature. La demande de 1.208 ménages a été radiée pour divers motifs : non-respect des conditions d'accessibilité, non-transmission des documents, absence de renouvellement (principale raison), ou refus de propositions de logements.

La relation entre la demande et l'offre de logements que comporte le patrimoine du Fonds montre qu'il y a en moyenne 3,5 ménages candidats par logement existant.

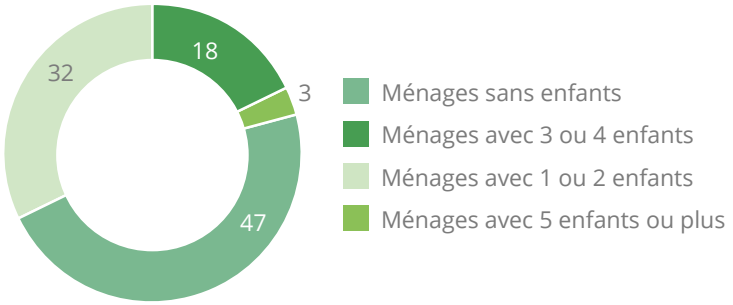
L'excellent taux d'occupation du patrimoine du Fonds (98 %) et le manque de production de nouveaux logements ont pour conséquence que le Fonds ne pourra attribuer qu'environ 60 logements par an dans les prochaines années. Cette situation est plus que frustrante pour les candidats et nécessite un plan d'action réaliste au niveau de la Région, tout au moins au niveau du Fonds.

L'analyse par type de logement démontre une plus forte demande pour des logements avec une chambre. Les studios et les grands logements (5 chambres et plus), sont relativement moins en adéquation avec la demande.

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

Type de logements	Logements	Demandes	Demandes / logement
Studio	91	63	0,7
1 chambre	257	2.022	7,9
2 chambres	524	1.271	2,4
Total petits logements	**872**	**3.356**	**3,8**
3 chambres	439	1.541	3,5
4 chambres	218	628	2,9
Total logements moyens	**657**	**2.169**	**3,3**
5 chambres	62	73	1,2
6 chambres et plus	14	11	0,8
Total grands logements	**76**	**84**	**1,1**
Grand Total	**1.605**	**5.609**	**3,5**

Composition des ménages des nouveaux candidats locataires (en %)



Locataires et nouveaux ménages locataires

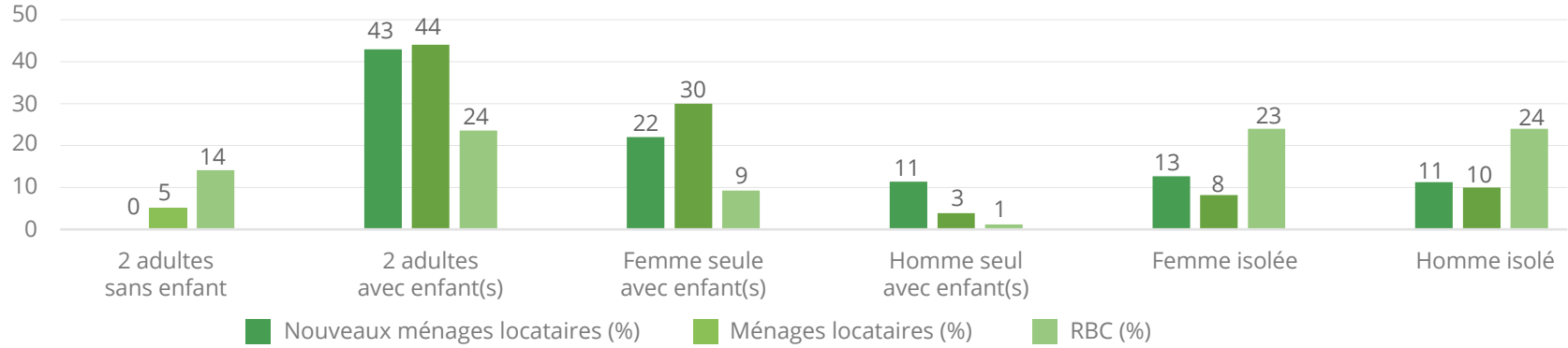
Seuls **64 nouveaux ménages** ont rejoint les locataires du Fonds, contre 138 nouveaux ménages en 2023 (-54 %). 1 ménage a cependant remis son renon durant la même année. Le Plan Logement touchant à sa fin, le patrimoine locatif n'a pas évolué en 2024. De ce fait le nombre d'attributions dépend uniquement de départs de locataires.

L'augmentation du nombre total des **ménages locataires** (1.547 contre 1.531 en 2023) est donc le résultat d'une amélioration du taux d'occupation du patrimoine, qui rappelons-le, est de 98 %.

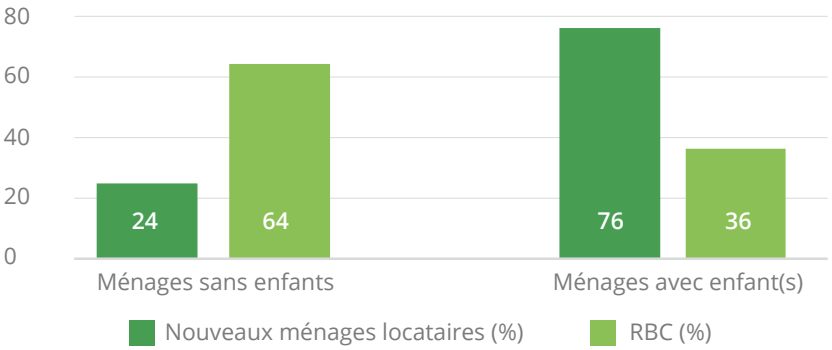
Composition des ménages locataires

Composition des ménages	Ménages locataires		Nouveaux ménages locataires	
	Nombre	%	Nombre	%
Ménages sans enfants	412	27	14	22
Ménages avec 1 ou 2 enfants	616	40	30	48
Ménages avec 3 ou 4 enfants	405	26	15	24
Ménages avec 5 enfants ou plus	114	7	4	6
Total	**1.547**	**100**	**63**	**100**

Statistiques genrées sur les nouveaux ménages locataires



Ménages avec ou sans enfants



Parmi les nouveaux locataires, on remarque une forte présence de 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 44 % dont 67 % 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 2024 ont bénéficié à 35 % de femmes isolées avec ou sans charge de famille.

Ressources des ménages locataires avec et sans allocations familiales (AF)

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)
Ménages sans enfants	412	1.717	1.717	14	1.491	1.491
Ménages avec 1 ou 2 enfants	616	2.512	2.803	30	2.188	2.481
Ménages avec 3 ou 4 enfants	405	2.762	3.642	15	2.583	3.484
Ménages avec 5 enfants ou plus	114	3.147	4.611	4	2.403	3.928
Total / moyenne	**1.547**	**2.413**	**2.867**	**63**	**2.141**	**2.592**

On observe que les allocations familiales continuent à représenter une part substantielle des revenus globaux des ménages avec enfants. Cette part est de 10 % pour les ménages de taille moyenne, de 24 % pour les ménages avec 3 ou 4 enfants et de 32 % pour les ménages avec 5 enfants ou plus.

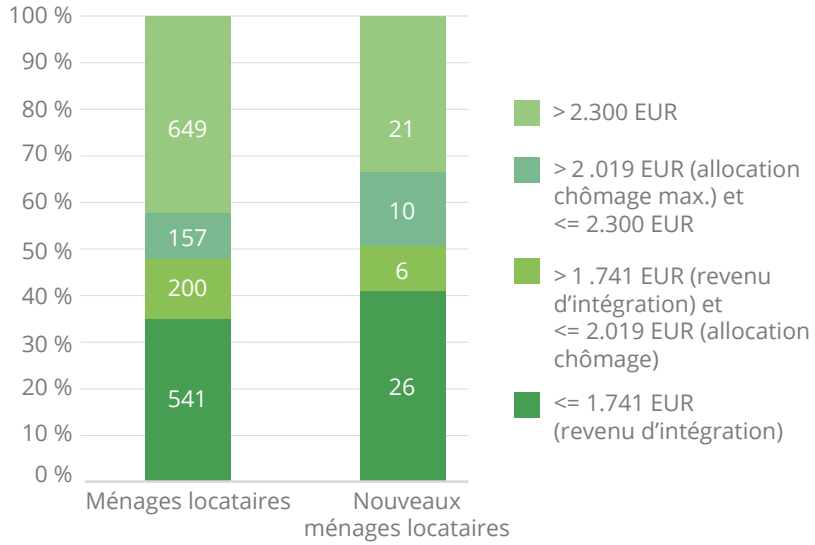
Rapport entre le montant à payer[11] et les ressources des ménages

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)
Ménages sans enfants	412	549	32	14	411	28
Ménages avec 1 ou 2 enfants	616	751	27	30	686	28
Ménages avec 3 ou 4 enfants	405	903	25	15	1.043	30
Ménages avec 5 enfants ou plus	114	1.141	25	4	1.114	28
Total / moyenne	**1.547**	**766**	**27**	**63**	**737**	**28**

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

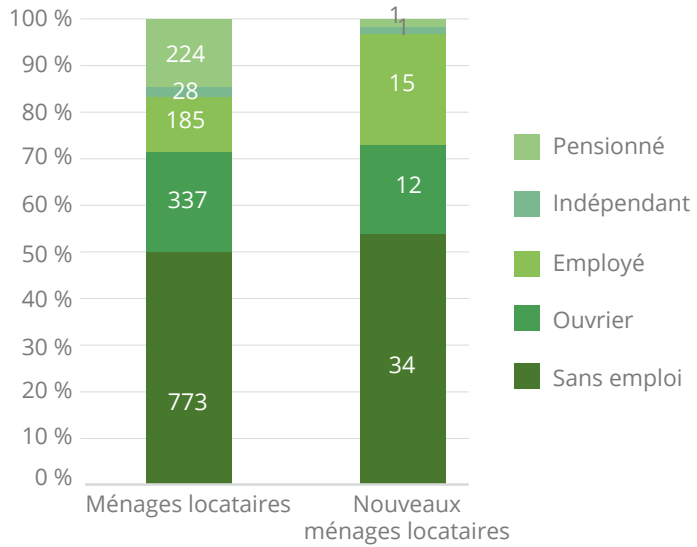
Le montant mensuel moyen à charge de l'ensemble des locataires en 2024 est de **766 EUR**, ce qui représente une augmentation de **1,7 %** par rapport à 2023 (753 EUR). Le montant du revenu d'intégration a quant à lui connu une augmentation de **2,1 %** en 2024 et l'allocation de chômage de **2 %**.

Répartition des (nouveaux) ménages locataires selon leurs revenus mensuels nets (hors allocations familiales)



Parmi les nouveaux ménages locataires, 49 % ont un revenu au-delà du montant maximal de l'allocation de chômage (2.019 EUR). Cette fraction est légèrement supérieure pour l'ensemble des locataires (52 %). 41 % des nouveaux ménages ont des revenus inférieurs ou égaux au revenu d'intégration (1.741 EUR), contre 36 % pour l'ensemble des locataires.

Répartition des (nouveaux) ménages locataires selon leur statut socioprofessionnel



Parmi les nouveaux ménages locataires, 44 % ont un emploi, contre 36 % pour l'ensemble des ménages. 56 % des nouveaux ménages disposent donc d'un revenu de substitution, ce qui reste stable par rapport à 2023.

Caractéristiques du logement quitté

Type de logement	Nombre	%
Inadapté	1	2
Salubre / adapté	9	14
Insalubre	29	46
Surpeuplé	18	29
Hébergé par la famille	4	6
Maison d'accueil	2	3
Total	**63**	**100**

La majorité des nouveaux locataires a quitté un logement qui ne correspondait pas aux critères de salubrité ou était surpeuplé.

Attribution des logements

En 2024, 79 logements ont été attribués, mais un locataire s'est désisté et un autre a remis son renon dans l'année. 3 ménages ont bénéficié d'une priorité grâce à des partenariats avec des associations. 11 logements ont été attribués par mutation pour des raisons de sous-occupation, suroccupation, adaptation médicale ou travaux urgents. Les délais d'attente restent longs, les nouveaux locataires (hors mutations et collaborations) ont attendu en moyenne 6 ans.

Projet de colocation

La demande pour de grandes unifamiliales ayant baissé, le Fonds a pu initier en 2023 un projet de colocation pour étudiants issus de familles en attente de mutation. À la fin de la première année, 5 contrats de colocataires ont été reconduits et un nouveau contrat a été signé.

Départs durant l'année

En 2024, 64 états des lieux de sortie ont été effectués pour des logements. Pour 53 logements, il s'agissait d'un départ définitif (dont 5 à la suite du décès des locataires) et pour 11 logements, de mutations. Le taux de rotation locative (les départs définitifs sur le nombre de logements) diminue par rapport aux années précédentes tout comme le taux de mobilité (les départs en ce compris les mutations sur le nombre de logements). Cette évolution est notamment la conséquence d'un manque de nouveaux logements.

Année	Nombre de départs définitifs	Nombre de mutations	Nombre de logements	Taux de mobilité (%)	Taux de rotation (%)
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	3,9
2023	64	14	1.605	4,9	3,9
2024	53	11	1.605	3,9	3,3

La moyenne des dégâts locatifs réclamés en 2024 était de 1.204 EUR, en hausse par rapport à 2023 (969 EUR). Cette augmentation souligne la nécessité de renforcer la prévention.

Gestion des garages et commerces

En 2024, le taux d'occupation des 12 surfaces commerciales est de 92 %.

Le patrimoine de l'activité locative comporte **341** emplacements de parking ou garages, dont 265 sont gérés par la société BePark, dans le cadre d'une convention de concession de services. Les 76 parkings gérés par les services du Fonds sont généralement tous occupés.

1.3.2. CONTRATS EN COURS

Gestion générale

Guidance sociale

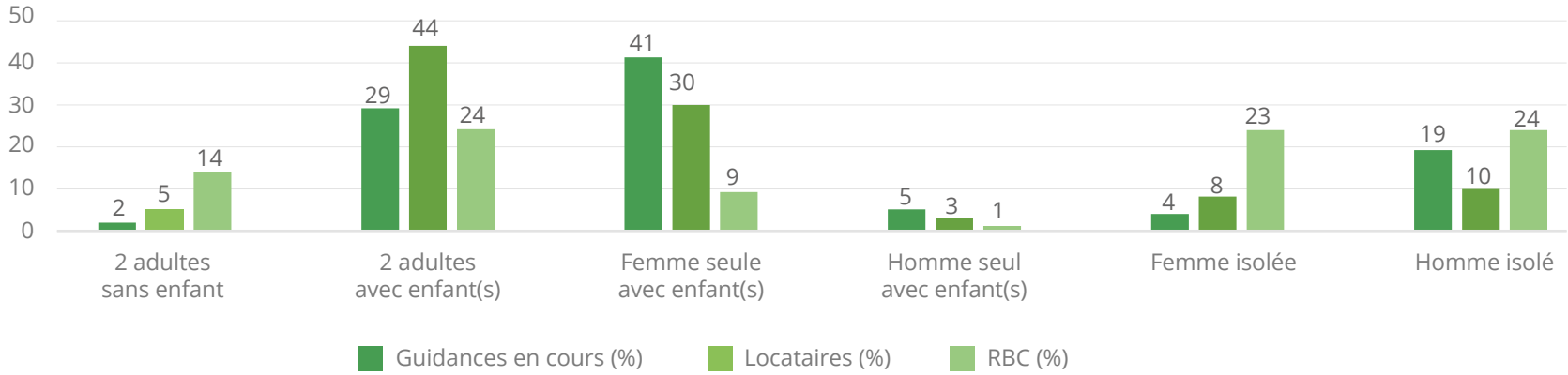
En 2024, le service social a mené 108 guidances sociales et budgétaires, dont 44 nouvelles. En fin d'exercice, 50 accompagnements étaient clôturés et 58 guidances étaient en cours (4 % des locataires).

La durée de l'accompagnement des dossiers clôturés varie : 28 % ont une durée de moins de 9 mois, 24 % entre 9 et 18 mois, et 48 % des guidances ont une durée de plus de 18 mois.

En concertation avec le service contentieux, le service social a démarré 31 guidances budgétaires.

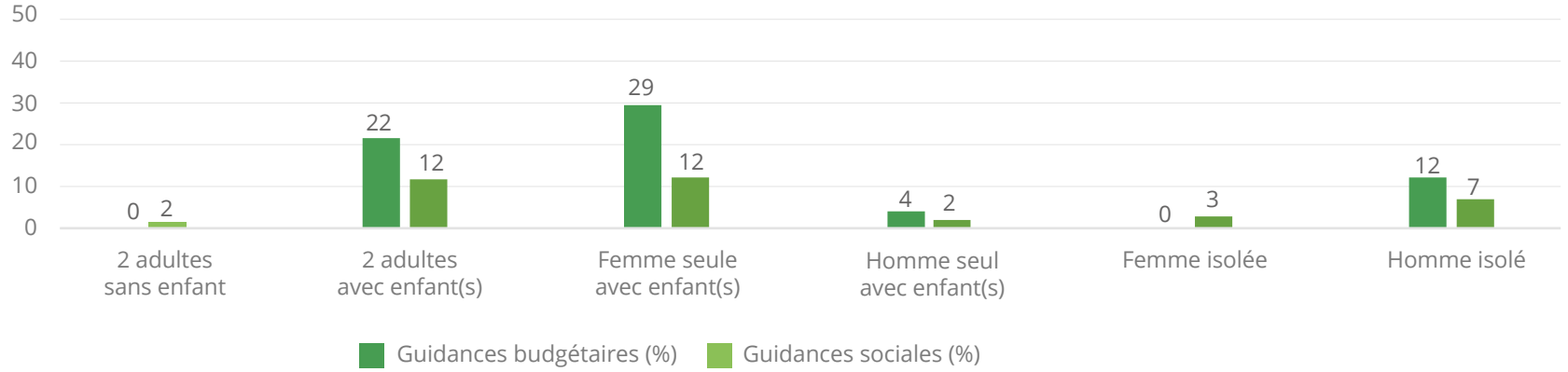
Statistiques genrées sur les guidances en cours fin 2024

Ménages locataires bénéficiant d'une guidance au 31/12/2024



Les ménages monoparentaux représentent 46 % des guidances en cours fin 2024. Ce pourcentage démontre leur grande vulnérabilité.

Type de guidance par catégorie de ménage

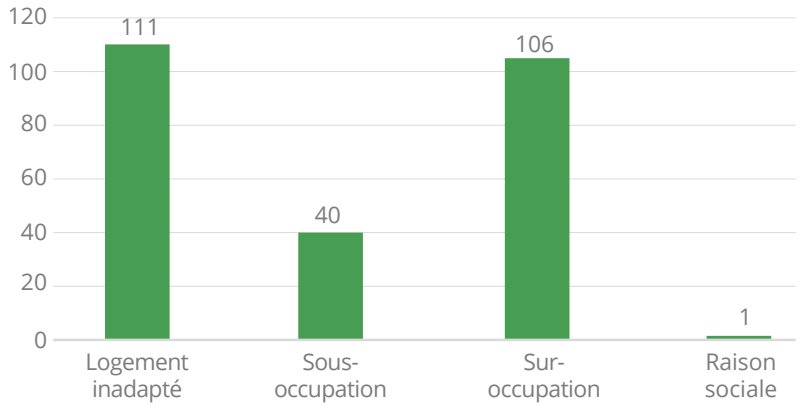


L'accompagnement des ménages est souvent proposé par le Fonds à ceux combinant diverses difficultés. Parmi les 58 guidances entamées en 2024, 39 ménages étaient principalement suivis pour une guidance budgétaire tandis que 19 bénéficiaient d'un accompagnement social abordant des thèmes comme la gestion des logements ou les difficultés familiales. Parmi ces derniers, 2 accompagnements ont été initiés par le Centre de Prévention des Violences Conjugales et Familiales et soutenus par une guidance interne au Fonds.

Mutations

En 2024, 62 nouvelles demandes de mutation ont été introduites et 15 demandes ont été refusées ou annulées. Fin 2024, le registre des candidats à la mutation comporte 258 candidatures considérées comme étant recevables et 16 sont encore en cours d'analyse.

Motif de la demande de mutation



Enquête biannuelle

En 2024, 763 formulaires ont été envoyés pour l'enquête biannuelle (752 en 2023). À la fin de l'année, 80 dossiers étaient incomplets ou les locataires n'avaient pas remis les documents, représentant 10 % des cas. En conséquence, aucune réduction de loyer n'a été accordée pour ces locataires et le loyer contractuel a été appliqué à partir de janvier 2025. 211 locataires soumis à l'enquête (36 %) devront payer le montant minimum (contre 30 % en 2023). Les loyers des locataires n'ayant pas reçu l'enquête cette année ont uniquement été indexés.

Loyers et charges locatives

Le montant mensuel moyen à payer par les locataires s'élève à **766 EUR** (contre 753 EUR en 2023), soit 27 % de leurs revenus.

En 2024, l'intervention globale du Fonds dans le loyer des ménages locataires s'est élevée à 1.705.000 EUR soit une intervention annuelle moyenne par logement loué de 1.108 EUR (92 EUR par mois).

L'aide du Fonds du Logement étant subsidiaire à toute autre aide dont peuvent bénéficier les locataires, 757.000 EUR ont été perçus à titre d'allocation de loyer, soit une moyenne annuelle par logement loué de 492 EUR (41 EUR par mois).

En 2024, 192 décomptes de charges locatives concernant 890 logements (contre 731 en 2023) ont été adressés aux occupants sous forme d'un décompte annuel global, reprenant l'intégralité des charges tant privatives que communes. Ceci représente 57 % du nombre de logements du parc locatif concernés par un décompte de charges. 1.222.000 EUR de charges locatives (provisions comprises) ont été imputées aux locataires durant l'année, soit une moyenne mensuelle par logement loué de 66 EUR. Le coût mensuel moyen des charges locatives par logement, hors consommations relatives au chauffage et à l'eau, avoisine les 25 EUR.

Renons

En 2024, le Fonds a reçu 44 renons (contre 59 en 2023) pour un logement. Parmi les départs, 4 ménages sont devenus propriétaires et 24 ont obtenu un logement social.


© Serge Brison

1.3.3. GESTION DES PAIEMENTS

En 2024, le coût de la location à charge des locataires a atteint **16.425.822,51 EUR** soit :

Type de charges	Montant
Loyer/montants à payer	15.879.708,72 EUR
Réductions sociales et exonérations	-1.704.502,21 EUR
Exonérations pour travaux et/ou troubles de jouissance	-632,23 EUR
Charges locatives	1.222.035,19 EUR
Allocations de loyers	756.502,67 EUR
Locations parkings	170.207,28 EUR
Récupérations diverses (dommages locatifs, frais judiciaires, indemnité d'occupation, etc.)	102.503,09EUR
Total	**16.425.822,51 EUR**

Au 31 décembre 2024, **2.479** contrats[12] sont en cours.

De ces contrats, **404** clients présentent un arriéré pour un montant total de **836.689 EUR** (contre 875.297 EUR en 2023), allocations de relogement incluses, soit une diminution de 4,4 % de l'arriéré par rapport à 2023.

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 **5,09 %** du montant total mis à charge des locataires en 2024.

Répartition des clients selon l'ancienneté des arriérés

Clients en arriéré	Nombre de clients	Solde total (EUR)	Solde moyen par client (EUR)
> 3 mois (1)	312	791.343	2.536
≤ 3 mois (2)	92	45.346	493
Total	**404**	**836.689**	**2.071**

(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.* »

12. Contrats de locataires de logements/parkings/surfaces commerciales, présents ou partis, mais pour lesquels il subsiste une créance non liquidée.

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 2024, **264** 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 relogement, 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 de contrats	Arriérés au 31/12 (EUR)	Perte actée 31/12 (EUR)	Arriérés pertes actées incluses 31/12 (EUR)
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	1.005.840
2024	**2.479**	**836.689**	**50.637**	**887.326**

Le Fonds a acté une perte exceptionnelle de 50.637,44 EUR en fin d'exercice. Elle concerne 13 anciens locataires pour qui il n'y avait plus aucun espoir de recouvrement. Un profit exceptionnel a été acté pour un montant de 1.865,41 EUR.

En 2024, 19 nouvelles procédures ont été entamées dont :

- → 18 pour arriérés de loyers ;
- → 1 pour confirmation d'un renon pour travaux ;

Parmi ces procédures :

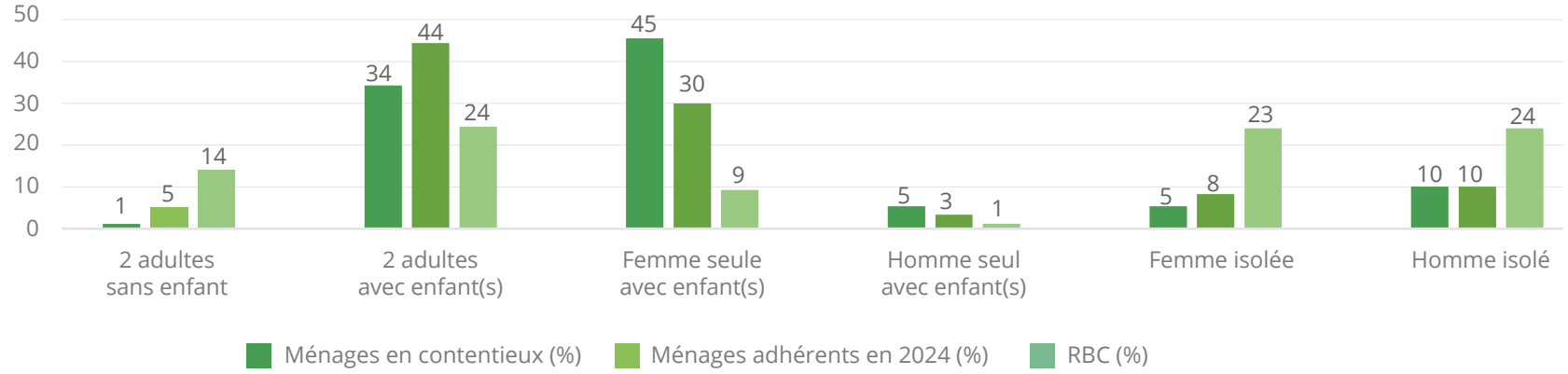
- → Dans 9 dossiers, un plan d'apurement a été fixé et est respecté ;
- → Dans 1 dossier, le renon a été confirmé, mais une mutation vers un autre logement a pu être organisée ;
- → Dans 1 dossier, le bail a été résolu ;
- → Dans 8 dossiers, la procédure est toujours en cours.

Dans 4 dossiers, le Fonds a été contraint de procéder à l'expulsion des locataires. Le nombre de procédures entamées était de 16 en 2023, 15 en 2022, 21 en 2021 et 34 en 2020.

Par ailleurs, et à l'instar des emprunteurs, 7 locataires sont en procédure de règlement collectif de dettes dans le cadre des articles 1675/2 et suivants du Code judiciaire. En 2024, aucun ménage n'a entamé une telle procédure.

Statistiques genrées des ménages locataires en défaut de paiement

Ménages locataires en contentieux



Cette analyse concerne les ménages locataires en défaut de paiement pour un montant supérieur à 1.500 EUR.

Les femmes seules avec enfant(s) représentent 45 % des ménages concernés alors qu'elles ne représentent que 30 % des locataires.

Les femmes seules avec enfant(s) et, dans une moindre mesure, les hommes isolés apparaissent comme les groupes les plus fragiles. Nous pouvons supposer que les premières subissent les contraintes liées à des charges élevées et à des revenus souvent modestes, tandis que les seconds pourraient faire davantage face aux conséquences de l'isolement économique et social.

1.3.4. PATRIMOINE

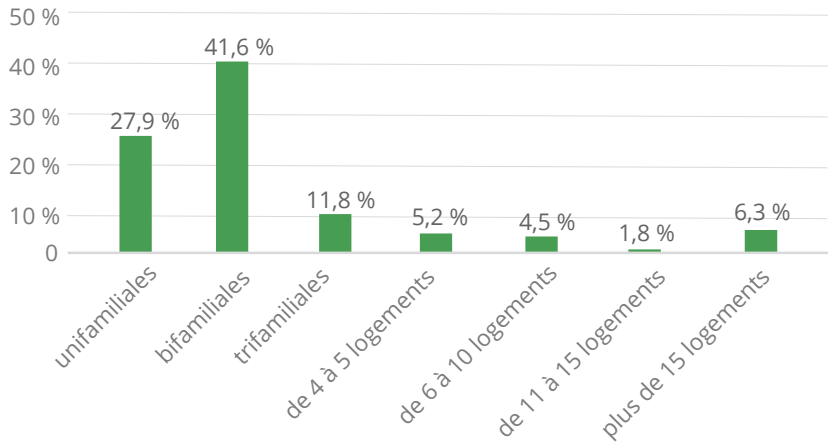
Immeubles et logements

Immeubles

Fin 2024, **380** immeubles constituent l'ensemble du patrimoine de l'activité locative. Il s'agit de bâtiments faisant ou ayant déjà fait l'objet d'opérations de location (dits « immeubles anciens »).

La répartition de ces immeubles est identique à celle de l'exercice précédent.

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



Logements

Fin 2024, **1.605** logements constituent le patrimoine de l'activité locative, ce nombre comprend les logements occupés et ceux libérés ayant déjà fait l'objet d'une opération de location précédente.

46 logements supplémentaires sur 3 sites sont toujours en construction dans le cadre de la production de logements destinés à l'activité locative. Pour ces derniers, on se réfèrera au point 1.5.2. Production de logements et opérations immobilières.

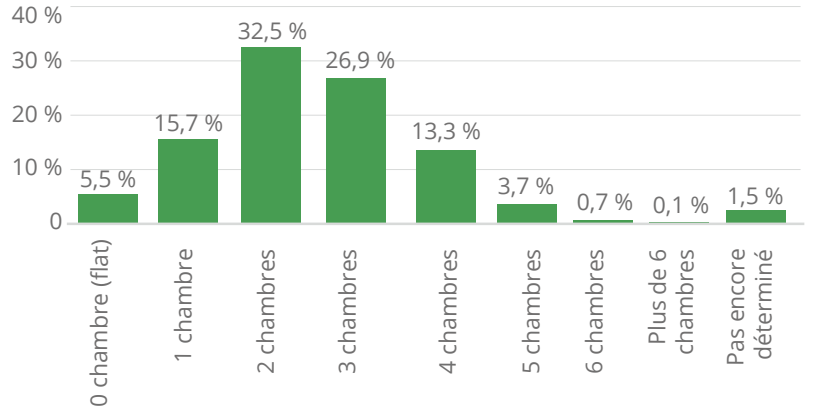
Parmi les logements du patrimoine, **1.568** logements sont occupés, soit un taux global d'occupation de **98 %**.

Les 37 logements inoccupés ont le statut suivant :

- → 11 logements en remise en état locatif dont :
  - » 5 logements attribuables.
  - » 5 logements en cours de travaux
  - » 1 logement en attente d'intervention
- → 26 logements en rénovation dont :
  - » 3 logements attribuables
  - » 4 logements réceptionnés
  - » 14 logements en cours de travaux
  - » 3 logements au stade d'étude
  - » 2 logements sinistrés

À terme, après la livraison des 46 logements en production et en déduisant les 3 maisons unifamiliales dont les baux emphytéotiques conclus avec la Ville de Bruxelles se terminent, le patrimoine de l'activité locative comprendra **1.648** logements.

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



Gestion du patrimoine immobilier

En 2024, les dépenses relatives à la rénovation et à la maintenance des logements de l'ancien patrimoine se sont élevées globalement à 6.434.890 EUR, dont 2.416.139 EUR pour les travaux d'entretien (contre

2.734.502 EUR en 2023) et 4.018.751 EUR pour les investissements (contre 4.029.284 EUR en 2024). 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 2024 en excluant le coût des interventions de l'équipe de maintenance du Fonds (sauf les matériaux).

En comparaison avec l'exercice 2023, les dépenses en investissement restent stables et sont sensiblement en diminution pour les travaux d'entretien.

En 2024, 66 logements ont été rénovés et achevés, 45 ont fait l'objet d'une remise en état locatif, 21 d'une rénovation dont 12 ont intégré des travaux d'amélioration de performance énergétique.

81 logements occupés ont également fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Rénovations

Le coût moyen des travaux des 21 logements (contre 30 en 2023) d'une rénovation s'élève à 635 EUR par m² brut habitable, y compris les travaux d'amélioration de la performance énergétique (contre 629 EUR en 2023) pour une superficie moyenne de 133 m² par logement (contre 135 m² en 2023). Il s'agit essentiellement de logements qui ont été occupés sur une période de plus de 20 ans.

Remises en état locatif

En 2024, 45 logements ont fait l'objet d'une remise en état locatif (contre 58 en 2023), pour un coût moyen de 2.745 EUR (contre 3.782 EUR en 2023) 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 1,6 mois (contre 1,5 mois en 2023) a été nécessaire pour remettre un logement en état, en prenant comme point de départ l'état des lieux de sortie.

Stratégie « RENOLUTION »

Au 31/12/2024, 1.521 logements disposent d'un certificat PEB, soit l'équivalent de 95 % du patrimoine (contre 92 % en 2023).

La certification des 84 derniers logements est ralentie, d'une part, par l'actualisation des certificats arrivés à échéance dans les grands ensembles et d'autre part, en raison de la saturation des 4 bureaux de certification désignés par le Fonds, lesquels doivent faire face à une forte demande en Région bruxelloise.


© Ema Tytgat

Niveau PEB des logements (existants et en production)

	2023		2024	
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**
A-, A*	253	15	255	15
B-, B, B+	240	15	240	15
C+	118	7	119	7
C-, C	158	10	162	10
D-, D et D+	265	16	281	17
E-, E, E+	163	10	169	10
F	121	7	122	7
G	197	12	216	13
Non certifiés	131	8	84	5
Total	**1.646**	**100**	**1.648**	**100**

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

Les consommations estimées d'énergie primaire en kWh/(m².an) de chaque logement certifié sont encodées dans un cadastre énergétique. Pour les 84 logements non certifiés, la valeur « G » avec une consommation d'énergie primaire de 346 kWh/(m².an) a été prise par défaut. Au 31/12/2024, la moyenne de la consommation théorique d'énergie primaire pour l'ensemble du patrimoine s'élève à **190 kWh/(m².an)** en comparaison à 199 kWh/(m².an) début 2023.

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, **93 logements** (contre 70 en 2023) ont fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans l'année.

Comme déjà constaté lors de l'exercice précédent, seule une rénovation énergétique globale permet de s'approcher d'une consommation théorique d'énergie primaire de 100 kWh/m².an. En 2024, le coût moyen des travaux d'amélioration de performance énergétique dans les logements qui ont fait l'objet d'une rénovation énergétique globale s'élève à 360 EUR/m² (contre 595 EUR/m² en 2023) pour atteindre une consommation d'énergie primaire moyenne de 80 kWh/ (m².an), soit l'équivalent d'un niveau « B ». Cette diminution de coût s'explique notamment par l'étude de l'opportunité de remplacement des installations HVAC (chauffage, ventilation et climatisation) qui n'aboutit pas systématiquement à l'installation de pompes à chaleur.

Le permis d'urbanisme de l'immeuble de la rue Saxe-Cobourg à 1210 Bruxelles (**7** logements), lauréat de l'appel à projets RENOLAB pour la phase de conception, a été délivré le 06/02/2024, le chantier de démontage et démolition a démarré au 3e trimestre 2024.

Les installations HVAC de l'immeuble « La Petite Senne » comprenant **16** logements à Bruxelles-Ville (ancienne brasserie réhabilitée en logement en 2004) ont été remplacées, par l'intermédiaire de la centrale d'achat SIBELGA/RENOCLICK, par des pompes à chaleur couplées à une chaudière pour le chauffage et des ballons thermodynamiques pour l'eau chaude sanitaire. Des panneaux photovoltaïques ont également été installés de façon à limiter l'impact de la consommation des nouvelles installations sur les charges locatives. Toujours avec la même centrale d'achat, le remplacement des installations HVAC de deux autres sites (rue de la Fraternité à Schaerbeek : 25 logements et rue Saint-Joseph à Molenbeek-Saint-Jean : 26 logements) est au stade de la commande, les travaux sont planifiés dans le courant du 1er trimestre 2025.

La poursuite du partenariat avec un tiers investisseur conclu en 2023 a permis d'équiper **42** logements de panneaux photovoltaïques. Cette énergie est directement autoconsommée par les locataires.

Un nouvel accord-cadre a été conclu pour le lot de toiture en désignant 3 adjudicataires pour accélérer la mise en chantier de renouvellement de toiture. Toujours en lien avec les travaux d'amélioration de la

performance énergétique, 2 autres accords-cadres pour les travaux d'isolation de façade et pour les menuiseries extérieures seront attribués en janvier 2025.

Visites du patrimoine

En 2024, **263** immeubles ont fait l'objet d'une visite (contre 207 en 2023), il s'agit tant de visites en réponse à une demande d'intervention que de suivis de travaux en site occupé ou encore de visites axées sur la gestion des risques. Les 31 sites de plus de 10 logements font l'objet de visites régulières tant sur le plan technique que sur le volet gestion locative et suivi social. Dans le cadre du travail sectoriel pluridisciplinaire, une réunion avec les locataires se tient annuellement dans chaque grand ensemble.


© Pieter Slembrouck

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

Commune	Nombre	%
Schaerbeek	255	15,5
Molenbeek-Saint-Jean	227	13,8
Anderlecht	197	11,9
Bruxelles [1]	143	8,7
Saint-Gilles	125	7,6
Ixelles	95	5,8
Forest	87	5,3
Jette	83	5,0
Laeken	73	4,4
Berchem-Sainte-Agathe [2]	67	4,1
Saint-Josse-ten-Noode	68	4,1
Woluwe-Saint-Lambert [2]	59	3,6
Neder-Over-Heembeek	50	3,0
Haren	36	2,2
Etterbeek	28	1,7
Uccle [2]	23	1,4
Koekelberg	14	0,8
Evere	13	0,8
Woluwe-Saint-Pierre	4	0,2
Ganshoren	1	0,1
Auderghem	0	0,0
Watermael-Boitsfort	0	0,0
Total	**1.648**	**100**

[1] La commune de Bruxelles est scindée en Bruxelles (Pentagone), Haren, Laeken et Neder-Over-Heembeek. En 2025, les baux emphytéotiques de 3 immeubles prendront fin.
[2] 3 sites en production : Berchem-Sainte-Agathe, Uccle, Woluwe-Saint-Lambert

1.4. VENTE DE LOGEMENTS

EN RÉSUMÉ

- **403** visites ont été réalisées en 2024. **47** logements ont été vendus sous le statut du droit constaté[13].
- Parmi les **68** actes authentiques d'acquisition signés en 2024, et portant principalement sur un logement, **53** (78 %) ont été financés par un **crédit du Fonds**. **85 %** des ménages avaient des revenus relevant des barèmes du **logement social**, 9 % disposaient de revenus modestes et 6 % de revenus moyens[14].
- **39** logements sur les 55 vendus (actes signés) 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 24 % du prix d'achat HTVA. 97 % de ces ménages ont des revenus relevant des barèmes du logement social et 3 % des revenus modestes. Sans ce dispositif, ils auraient été dans l'incapacité d'acquérir un logement neuf adapté à la composition de leur ménage.

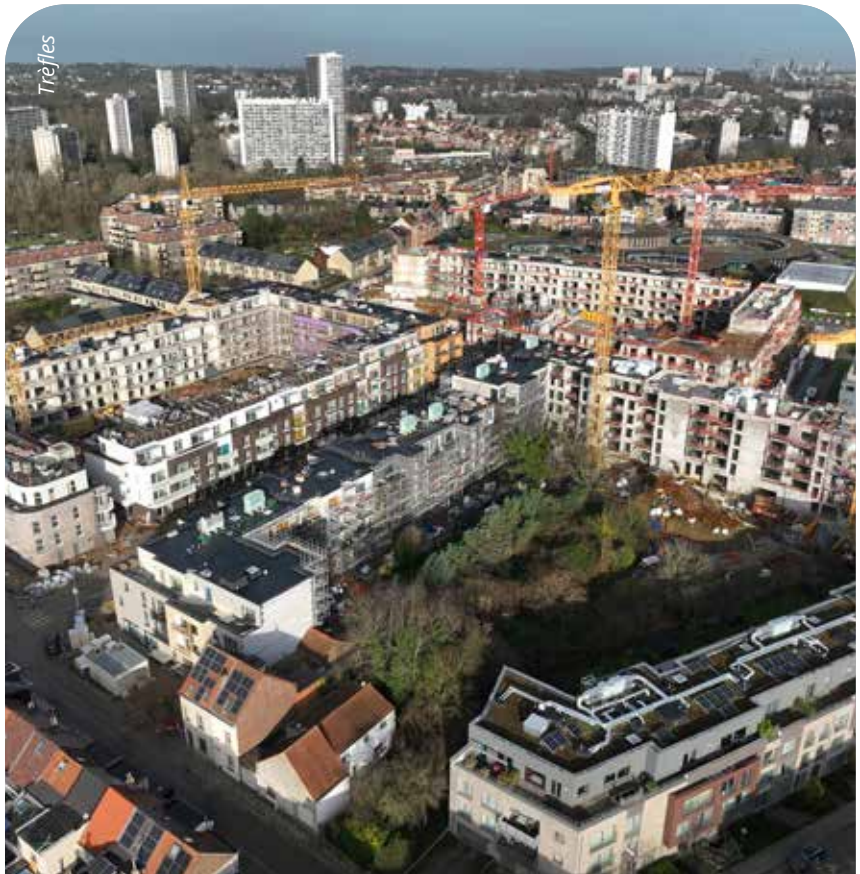
13. Offre acceptée par le Fonds sans clause suspensive, ce qui rend la vente parfaite.
14. On se référera aux barèmes de revenus du secteur crédits, au point 1.1 Secteur crédits immobiliers.

1.4.1. MISE EN VENTE

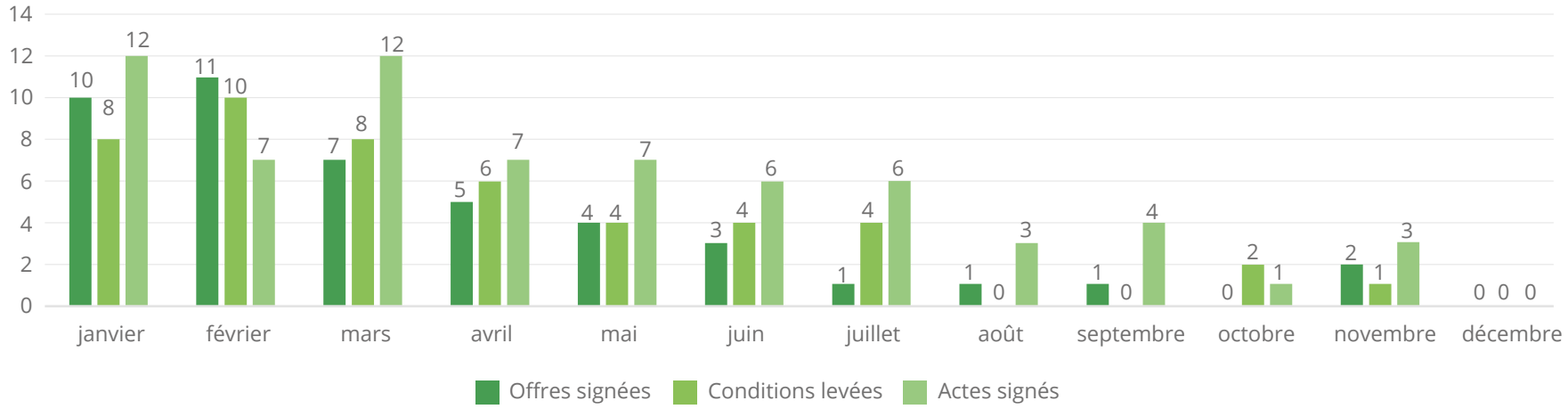
En 2024, aucun nouveau projet n'a été commercialisé. Par ailleurs, la commercialisation des logements de 7 autres sites s'est poursuivie, à savoir les projets « Sucrerie », « Groeninckx », « Steyls », « Erasme », « Les Saules », « Malherbe » et « Steyls II ».

47 logements ont fait l'objet d'un droit constaté contre 81 en 2023.

En 2024, on observe une baisse significative des ventes de logements liée principalement à l'absence de nouvelles livraisons de logements. À ceci s'ajoute la hausse des taux d'intérêts sur les emprunts hypothécaires qui a réduit la capacité d'emprunt des candidats-acquéreurs.


Trèfles

Évolution mensuelle des ventes



État d'avancement par projet

Projets	Programme	Nombre de ménages lors des visites ou présentations	Analyse de faisabilité des demandes	Offres signées	Droits constatés	Actes signés	Crédits FDL	Nombre de logements restant à vendre	Nombre de ventes clôturées
Projets antérieurs	CRV / AH								298
Sucrerie	CRV	35	2	1	1	1	1	1	61
Groeninckx	CRV		1	1	1	1	1	0	19
Steyls I	AH	7	3	2	2	2	1	0	199
Saules	AH				1	1	0	0	80
Erasme	AH				1	2	0	0	64
Malherbe	CRV	105	7	8	7	11	8	2	36
Steyls II	AH	256	35	33	34	50	42	4	71
Total		**403**	**48**	**45**	**47**	**68**	**53**	**7**	**828**

Dans le cadre des programmes Alliance Habitat et CRV (associé au Plan Logement), 828 logements ont été vendus entre 2017 et 2024.

Au total, **68** actes authentiques d'acquisition ont été signés en 2024. Parmi ces acquisitions, 53 (79 %) ont été financées par un crédit du Fonds. Pour 15 autres, les acheteurs n'ont pas eu recours au Fonds : 11 (16 %) ont été financés par un crédit contracté auprès d'une banque, 3 acquéreurs (4 %) disposaient de suffisamment de fonds propres pour financer leur achat sans emprunter et 1 acquéreur (1 %) a procédé à un transfert d'hypothèque.

La commercialisation des emplacements de parking demeure un défi, bien que leur construction soit une exigence dans le cadre des permis d'urbanisme et d'environnement. Cette contrainte a nécessité la mise en place de solutions adaptées pour optimiser leur vente et leur occupation. Afin d'améliorer la visibilité des emplacements et d'atteindre un public plus large, le Fonds a confié, via un marché de concession de services, la vente des parkings à une agence immobilière spécialisée. Cette démarche a porté ses fruits, avec un total de 95 emplacements vendus, dont 41, par l'intermédiaire de l'agence.

En complément de la vente, les emplacements des sites Malherbe et Steyls I ont été proposés à la location en attendant leur commercialisation (les autres sites ayant été refusés par l'intermédiaire). Toutefois, cette initiative a rencontré une opposition notable de la part des copropriétaires des blocs C-C' du site Steyls I, limitant ainsi les possibilités de location sur ce secteur.

Face aux nombreux cas de stationnement sauvage constatés, des mesures ont été prises pour sécuriser les emplacements et inciter à leur acquisition. L'installation prochaine d'arceaux de protection visera à garantir l'usage réservé de ces places et à renforcer leur attractivité auprès des acheteurs potentiels.

Types de logements et parkings restant à vendre par projet

Projet en phase de commercialisation	Programme	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	Parkings
Jardins Potagers	CRV	0	0	0	0	0	2
Loutrier	CRV	0	0	0	0	0	1
Sucrerie	CRV	0	0	0	1	0	1
Pléiades	CRV	0	0	0	0	0	8
Groeninckx	CRV	0	0	0	0	0	9
Nautilus	AH	0	0	0	0	0	5
Destouvelles	CRV	0	0	0	0	0	3
Faînes	CRV	0	0	0	0	0	21
Mons-Albert	AH	0	0	0	0	0	15
Steyls I	AH	0	0	0	0	0	82
Erasme	AH	0	0	0	0	0	21
Malherbe	CRV	0	0	0	1	1	45
Steyls II	AH	1	3	0	0	0	4
Total		**1**	**3**	**0**	**2**	**1**	**217**
%		**14 %**	**43 %**	**0 %**	**29 %**	**14 %**	

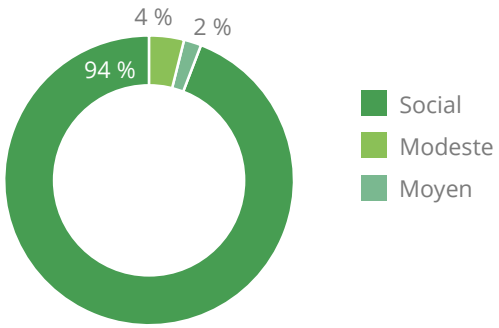
Profils des ménages acquéreurs

Les 68 ménages ayant acquis un logement produit par le Fonds représentent au total 186 personnes. La composition moyenne de ces ménages est de 2,74 personnes.

Sur les 53 ménages acquéreurs ayant contracté un crédit du Fonds pour l'acquisition d'un logement, 83 % disposent de revenus professionnels, parmi lesquels 73 % sont employés, 25 % sont ouvriers et 2 % ont un statut d'indépendant. 17 % bénéficient d'un revenu de remplacement parmi lesquels 67 % sont au chômage, 22% bénéficient du revenu d'intégration et 11 % perçoivent des allocations de la mutuelle.

Le montant moyen du crédit s'élève à 235.795 EUR. La mensualité moyenne de 1.100 EUR (1.033 EUR en 2023), représente une charge de remboursement de 42 % au regard des ressources mensuelles nettes moyennes des ménages qui s'élèvent à 3.344 EUR (allocations familiales comprises).

Répartition des ménages ayant acquis un logement au moyen d'un crédit du Fonds par catégories de revenus[15]



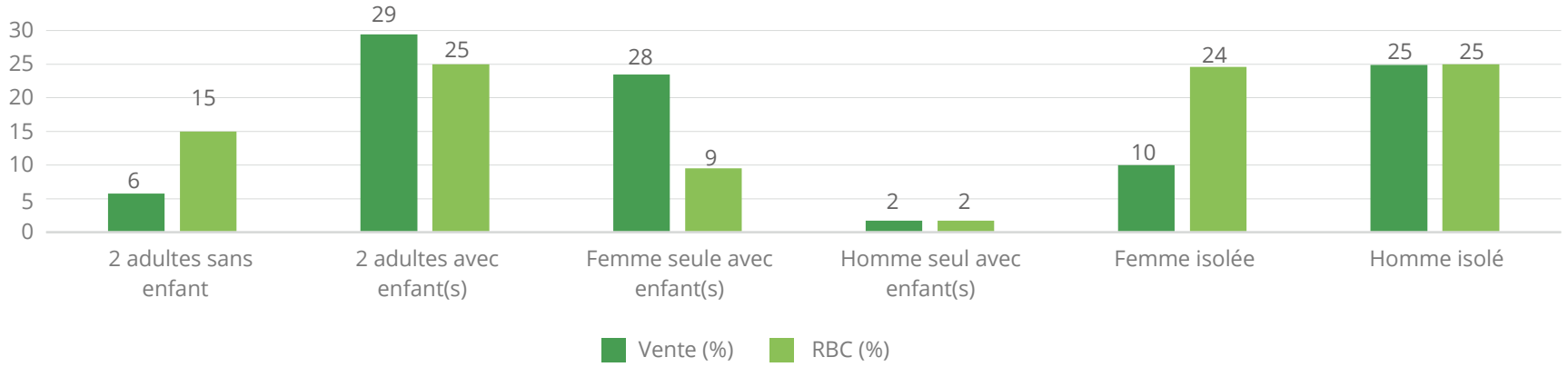
Parmi les 15 actes authentiques signés en 2024 par des ménages qui n'ont pas contracté leur emprunt au Fonds, 11 ont conclu leur crédit auprès d'une banque. 46 % des ménages avaient des revenus relevant des barèmes du logement social, 36 % disposaient de revenus modestes et 18 % de revenus moyens. Les 3 ménages qui n'ont pas dû contracter un emprunt, disposaient pour deux d'entre eux, de revenus relevant du barème du logement social et pour l'autre, de revenus moyens.



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

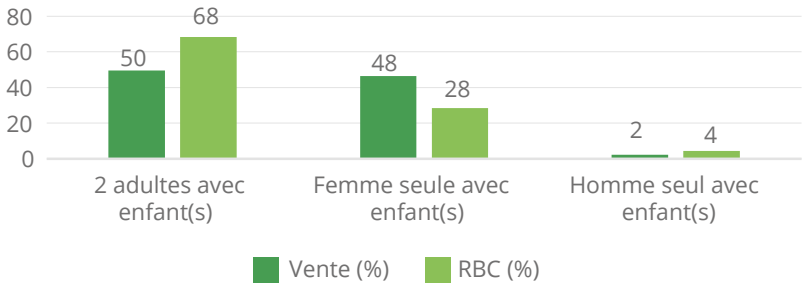
Statistiques genrées sur les nouveaux ménages acquéreurs

Type de ménages acquéreurs



Sur l'ensemble des ménages acquéreurs, 59 % avaient une charge de famille. Les ménages monoparentaux représentent 50 % de ces ménages, dont une majorité (95 %) gérée par une femme.

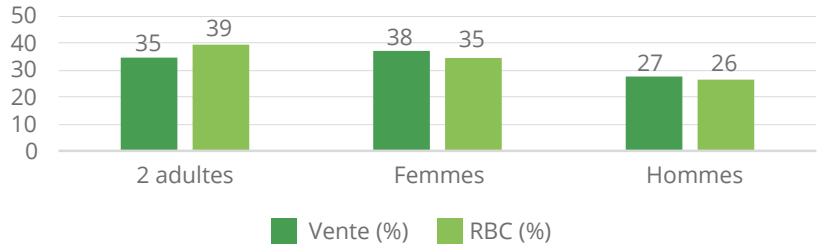
Ménages acquéreurs avec enfant(s)



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 (y 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 pauvres que les hommes, représentent ici 38 % des ménages acquéreurs.

Ménages acquéreurs



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

4 acquéreurs d'un logement du Fonds ont revendu leur bien et ont tous été redevables au Fonds d'une indemnité pour un montant global de 57.700 EUR.

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

1.4.2. ALLIANCE HABITAT

En 2024 s'est poursuivie la commercialisation des projets de « Steyls II », « Erasme », « Les Saules » et « Steyls I » du programme Alliance Habitat. Parmi les 55 ménages ayant acquis un de ces logements, 86 % des ménages (47) entrent dans la catégorie de revenus du logement social, 9 % (5) dans celle des revenus modestes et 5 % (3) dans celle des revenus moyens.

Alliance Habitat - Répartition des ménages par catégorie de revenus

39 ménages (1 pour le projet « Steyls» et 38 pour le projet « Steyls II ») sur 55 (soit 71 %) ont bénéficié d'une partie du prix « différée[16] », de sorte que la mensualité du crédit soit supportable pour l'acquéreur. 37 (95 %) ménages entrent dans la catégorie de revenus des barèmes du logement social, 1 ménage (2,5 %) est repris dans la catégorie des revenus modestes et 1 (2,5 %) dans celle des revenus moyens.

La partie différée du prix s'élève en moyenne à 70.010 EUR (76.361 EUR en 2023) par ménage. Au total, cela représente 2.730.400 EUR.

16. 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	1	0	0
Steyls II	36	1	1
Total	**37**	**1**	**1**
%	**94,8**	**2,6**	**2,6**

12.691.321 EUR du budget total (37.348.000 EUR) sont réservés pour le mécanisme du prix différé - soit 34 % ont été utilisés pour le dispositif de la partie du prix pour les 477 premiers logements vendus du programme de 1.000 logements (48 %).

La hausse des coûts de construction engendrera 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. Une limitation de l'aide Alliance Habitat sera instaurée afin que tous les futurs acquéreurs puissent encore en bénéficier au besoin.

Sur les 477 logements vendus dans le cadre de l'Alliance Habitat, 77 % des ménages relèvent actuellement du barème des revenus du logement social, 19 % des revenus modestes et 4 % des revenus moyens.

192 (40 %) ménages ont bénéficié du dispositif de partie du prix différée depuis le lancement du programme. De ces ménages, 92 % relèvent du barème des revenus du logement social, 8 % des revenus modestes et 1 % des revenus moyens.

1.4.3. CELLULE COPROPRIÉTÉ

La cellule copropriété joue un rôle d'accompagnement temporaire en aidant les acquéreurs d'immeubles récemment cédés par le Fonds à assurer une transition fluide vers une gestion technique et financière optimisée. Son objectif principal est de faciliter cette phase transitoire, généralement d'une à deux années, avant que les copropriétaires ne désignent un syndic professionnel.

Une fois ces transferts effectués, et lorsque le Fonds du Logement demeure copropriétaire, la cellule s'engage activement au sein des conseils de copropriété. Elle veille ainsi à la qualité des services fournis par les syndics en place, garantissant une continuité dans la gestion et le bon entretien des immeubles.

En 2024, les efforts de la cellule se sont concentrés sur les 3 projets Trèfles, incluant la sélection de syndics professionnels qualifiés pour la gestion de grands ensembles neufs ainsi que le suivi des copropriétés relevant encore du Fonds.

En 2025, la cellule organisera le transfert de la mission de syndic intérimaire de l'ACP Malherbe vers un syndic professionnel. Elle prendra également en charge la gestion de l'ACP Vandenpeereboom-De Gunst.

Par ailleurs, elle poursuivra son suivi des copropriétés issues des trois projets Trèfles, en soutenant les syndics en place et en représentant le Fonds en tant que copropriétaire actif. Désormais intégrée à la Cellule Vente, elle contribuera aussi à la commercialisation de ces 3 projets en y apportant son expertise.

Enfin, une réflexion stratégique sera menée sur l'opportunité pour la cellule d'élargir son champ d'action en développant une mission de syndic professionnel.

1.5. PRODUCTION DE LOGEMENTS – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

EN RÉSUMÉ

Fin 2024, l'encours de la production de logements du Fonds concerne **566** logements et 2 centres d'hébergement équivalant à **30** logements à divers stades de développement. Parmi les 596 logements, **46** sont destinés à la location et **550** à l'acquisition. Cette production mobilise un investissement total de **218 MEUR** hors TVA pour construire **60.415 m²** bruts habitables y compris les équipements pour le projet Trèfles à Anderlecht.

Cet investissement est réparti dans différents programmes, à raison de **2,6 MEUR** (**2,7 MEUR** TVAC) pour l'activité locative (programmes autres que le Plan logement), **14,7 MEUR** (**15,6 MEUR** TVAC) pour le Plan logement, **190,4 MEUR** hors TVA pour le programme de l'Alliance Habitat et **10,3 MEUR** hors TVA pour les deux centres d'hébergement.

L'état d'avancement de la production de ces **596** logements par type de programme se présente comme suit :

8 logements pour l'activité locative (AL - programmes antérieurs au Plan logement) :

- 1 projet de 8 logements à Berchem-Sainte-Agathe dont le permis d'urbanisme est confirmé par le Conseil d'État.

- **38 logements pour le Plan logement (PL) :**

- 1 projet de 25 logements (initialement 33 logements) à Woluwe-Saint-Lambert dont le permis d'urbanisme est délivré par le Fonctionnaire délégué et confirmé par Collège d'Urbanisme à la suite du recours de la commune ;

- 1 projet de 13 logements à Uccle qui est en phase préparatoire de chantier qui consiste en la gestion et contrôle de la pollution des eaux souterraines avant d'entamer les travaux des fondations prévus lors du premier trimestre 2025.

520 logements pour l'Alliance Habitat (AH) :

- Le projet Trèfles portant sur 3 lots à Anderlecht (461 logements et plusieurs équipements) en travaux ;

- 1 projet de 36 logements à Molenbeek-Saint-Jean en travaux ;

- 1 projet de 23 logements à Schaerbeek 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, en attente d'attribution ;

- Le projet de l'ASBL « La Clairière » représentant l'équivaent de 14 logements à Woluwe-Saint-Lambert dont le permis d'urbanisme est délivré par le Fonctionnaire délégué et confirmé par Collège d'Urbanisme.

Par rapport à l'exercice 2023 où 41 logements étaient en création pour l'**activité locative**, on note une diminution de 8 logements imposée dans le permis d'urbanisme délivré pour le projet Vandervelde à Woluwe-Saint-Lambert et une augmentation de 13 logements du projet Saint-Job à Uccle du fait de son transfert du programme des CRV vers le Plan Logement. Dès lors, il reste **46** logements en création pour l'activité locative.

1.5.1. ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Sites	Type opération	Type de secteur et 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, Faînes	C	10	53	36		99	Achevé
Molenbeek-Saint-Jean, Vandenboogaerde	RL et C			62		62	Achevé
Schaerbeek, Reine-Destouvelles	C		53	19		72	Achevé
Berchem-Sainte-Agathe, Jacques Dormont	C		37	24		61	Achevé
Anderlecht, Maria Groeninckx - De May	C		28	19		47	Achevé
Molenbeek Saint-Jean, Alphonse Vandenpeereboom	C			32		32	Achevé
Woluwe-Saint-Lambert, Pléiades	RL		34	15		49	Achevé
Anderlecht, Digue du Canal / Boulevard Paepsem	C				10	10	Achevé
Anderlecht, Mons	C				19	19	Achevé
Laeken, Steyls – Delva A'	C				61	61	Achevé
Laeken, Steyls – Delva C-C'	C				138	138	Achevé
Ixelles, Wiertz	RL et C	16				16	Achevé

Sites	Type opération	Type de secteur et nombre logements					État d'avancement
		Locatif		Acquisitif		Total log	
		AL	PL	CRV	AH		
Evere, Grosjean	C				30	30	Achevé
Molenbeek, Ninove (Emaillerie)	C		11		4	15	Achevé
Anderlecht, Erasme	C				64	64	Achevé
Forest, 2ème Armée Britannique	C				80	80	Achevé
Saint-Josse-ten-Noode, Potagère	RL		1			1	Achevé
Ixelles, Wavre	C	16				16	Achevé
Jette, Saule	C		15			15	Achevé
Anderlecht, Malherbe-Birmingham-Ensor	C		55	38		93	Achevé
Laeken, Steyls – Delva	C		20		75	95	Achevé
Total 31 sites achevés		**64**	**472**	**354**	**481**	**1.371**	
Berchem-Sainte-Agathe, Cognassier	C	8				8	Travaux préparatoire
Woluwe-Saint-Lambert, Vandervelde	C		33			25	Permis Urbanisme
Uccle, Saint-Job	C			13		13	Travaux préparatoire
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**	**38**	**0**	**520**	**566**	

Sites	Type opération	Type de secteur et nombre logements					État d'avancement
		Locatif		Acquisitif		Total log	
		AL	PL	CRV	AH		
CENTRES D'HÉBERGEMENT/MISSIONS DÉLÉGUÉES							
Anderlecht, Lemoine / Voets (La Braise)	C			16		16	En attente d'attribution
Woluwe-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**	**38**	**30**	**520**	**596**	
		46		**550**			
Total général 41 sites		**72**	**510**	**384**	**1.001**	**1.967**	
		582		**1.385**			
		1.967					

1.5.2. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le parc de l'activité locative du Fonds comprenait 595 logements en 1997. Conformément aux contrats de gestion successifs de 1997 à 2024, 1.010 nouveaux logements ont été créés.

Les différents projets et missions déléguées décrits ci-après sont des projets en cours ou en voie d'achèvement. Les projets clôturés ne sont pas repris.

Activité 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

Le marché a été attribué le 19 mars 2020 dans le cadre d'une procédure concurrentielle avec négociation 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. Brussels 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, mais la commune de Berchem Sainte- Agathe s'y 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'État contre la décision du Gouvernement. Au mois de juin 2024, le Conseil d'État a validé la décision du Collège d'urbanisme et confirmé la délivrance du permis d'urbanisme. Au 31 décembre, le dossier d'exécution adapté au permis d'urbanisme a été clôturé tandis que le nouveau budget était en cours d'analyse. Le démarrage des travaux est prévu durant le 1er trimestre 2025.

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 cérébrolésés et traumatisés crâniens avec les équipements nécessaires à l'accompagnement médical. Ce projet est une mission déléguée développée pour le compte de l'ASBL « La Braise Hébergement » et destinée à la vente. (Équivalent de 16 logements).



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 2,2 MEUR 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. À la suite de cette sélection, plusieurs offres ont été introduites et des négociations ont été menées en vue de

leur amélioration durant le 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. L'ASBL La Braise a fait état d'un besoin d'obtention d'un subside complémentaire de 3 MEUR émanant du Gouvernement, le restant de l'opération pouvant être financé sur ses fonds propres ainsi que par le biais d'un emprunt. Le prochain Gouvernement devra se pencher sur l'octroi ou non de ce subside complémentaire permettant de parfaire l'opération.

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

Construction.
Programme : 25 logements (PL) destinés à la location (initialement 33) et l'équivalent de 14 logements destinés à être vendus à l'ASBL « La Clairière ».
Auteurs de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes et A.D.E. Architects
Entrepreneur : SOCATRA SA




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

Voir ci-après « opération rue Vandervelde ».

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.

Au 31 décembre 2024, tous les logements relatifs à ces deux programmes ont été identifiés et acquis. Les opérations suivantes étaient engagées ou achevées :

- **510** logements dans le cadre du Plan logement, soit **10** logements supplémentaires, pour un investissement total de **119 MEUR** TVAC. Parmi ces logements, 472 ont été réceptionnés pour un investissement de **104 MEUR** TVAC et **38** logements sont en cours de production. La différence avec le bilan de l'exercice 2023 s'explique par le transfert de 13 logements du programme CRV et la perte de 8 logements dans le projet de Vandervelde à Woluwe-Saint-Lambert.

- **354** logements dans le cadre des opérations de Construction/Rénovation-Ventes (CRV) (+ 1 profession libérale dans le projet Vandenboogaerde), soit **4** logements supplémentaires par rapport au programme initial de 350 unités, pour un investissement de **74 MEUR** HTVA. Ces **354** logements sont réceptionnés et par conséquent le programme des Constructions/Rénovations/Ventes (CRV) est clôturé.

Woluwe-Saint-Lambert – Rue Vandervelde

Construction.
Programme : 25 logements (PL) destinés à la location (initialement 33) et l'équivalent de 14 logements destinés à être vendus à l'ASBL « La Clairière ».
Auteurs de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes & A.D.E. Architects
Entrepreneur : 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 a été conclue avec l'ASBL « La Clairière », qui encadre des personnes adultes avec un 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, a émis un avis défavorable dénonçant la densité du projet. À la suite de plusieurs réunions avec les administrations communale et régionale pour convenir des modifications à apporter aux plans du permis d'urbanisme. La commission a émis un avis favorable moyennant quelques modifications, la commune s'est opposée à cet avis. Fin 2023, les plans étaient en cours de modification en vue de leur dépôt début 2024. À la suite de ces négociations, le projet initial a perdu 8 logements destinés au Plan Logement et 4 logements qui étaient intégrés dans le bâtiment de la Clairière. Au 2e trimestre 2024, le Fonctionnaire délégué a délivré le permis d'urbanisme et dans la foulée la commune a déposé un recours auprès du Collège d'urbanisme. Ce dernier a confirmé la décision du Fonctionnaire délégué d'octroyer le permis d'urbanisme. Le chantier pourra démarrer fin du premier trimestre 2025.

Uccle - Chaussée Saint-Job

Construction.
Programme : 13 logements et 1 espace pour profession libérale, destinés à la location dans le cadre du Plan Logement.
Auteur de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes.
Entrepreneur : ENTREPRISES GÉNÉRALES 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 a été à l'arrêt à la suite de 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, lequel a confirmé la mitoyenneté du mur et a autorisé 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 2e semestre 2024, les travaux relatifs à la gestion de la pollution des eaux de la nappe souterraine ainsi que la reconstruction du mur mitoyen ont démarré. La réception de l'ouvrage est prévue pour fin 2026.

Alliance Habitat

Fin 2024, les 1.000 logements prévus pour ce programme sont en développement ou livrés. De ces 1.000 logements, **417** logements ont été acquis pour un montant de **101 MEUR** HTVA sur le marché privé dans le cadre d'un appel à intérêt. L'investissement total du programme est estimé à **306 MEUR** HTVA pour un potentiel de **1.001** logements ainsi que 11 équipements de proximité. 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.

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

Démolition-reconstruction.
Programme : 36 (initialement 43) logements.
Auteur de projet : BEAI – ATELIER D'ARCHITECTURE DDV.
Entrepreneur : HOUYOUX CONSTRUCTIONS.






© BEAI – ATELIER D'ARCHITECTURE DDV

L'achat du site, bâti de hangars et d'une salle de fête, a eu lieu en 2017. 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 ». Le projet ne comporte que des logements de 2, 3 et 4 chambres et il est pressenti pour être cédé prioritairement 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 2e commission de concertation, fixée le 19 septembre 2021, a une nouvelle fois débouché sur plusieurs demandes de modifications. Les plans à nouveau modifiés ont été déposés. Le permis d'urbanisme a été délivré fin avril 2022 et les travaux ont démarré au cours du dernier trimestre. Les impositions et modifications imposées par la commission de concertation ont généré un surcoût de 1,2 MEUR HTVA et la révision sur les prix durant ces deux années d'instruction du permis d'urbanisme est passée de 6 % à 28 %, ce qui représente environ 1 MEUR supplémentaires. Fin 2024, les travaux sont en cours et la livraison est 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.
Auteurs de projet : R²D² Architecture et Urban Platform.
Entrepreneur : HOUYOUX CONSTRUCTIONS SA.



© Serge Brison




© R²D² Architecture & Urban Platfom

Anderlecht – « Trèfles lot 2 »

Construction.
Programme : 156 logements (initialement 193) + 5 équipements de proximité et une salle communautaire.
Auteurs de projet : CERAU et CARNOY-CRAYON.
Entrepreneurs : les Entreprises Louis DE WAELE SA et VALENS SA.






© Serge Brison

Anderlecht – « Trèfles lot 3 »

Construction.
Programme : 127 logements (initialement 166) + une crèche pour 49 enfants, un équipement de proximité et une salle communautaire.
Auteurs de projet : ARCHIWIND Société d'Architectes et LD2 Architecture.
Entrepreneurs : DEMOCO SA et in Advance SA.




© Serge Brison



© ARCHIWIND Société d'Architectes & LD2 Architecture

On se référera au rapport annuel 2018 pour la présentation générale de la création d'un quartier durable sur 3 îlots. 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 avril 2021, le Conseil d'administration a approuvé l'attribution des 3 lots aux soumissionnaires. À la demande du comité d'avis souhaitant améliorer quelques aspects dans les 3 projets, plusieurs réunions de concertation ont eu lieu qui ont abouti 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 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 au courant du premier semestre 2023.

Au 31 décembre 2024, les travaux des 3 lots sont en cours d'exécution et les premières livraisons sont prévues au courant du 1er semestre 2025.

Schaerbeek – Site Josaphat

Construction.
Programme : 23 logements (initialement 25).
Promoteur : Eiffage Benelux
Architectes : A2RCArchitects, Karbon Architecture et /Urbanismes, OFFICE architectes, R²D² Architecture et TVK Architectes/Urbanistes
Entrepreneur : Valens / Eiffage





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

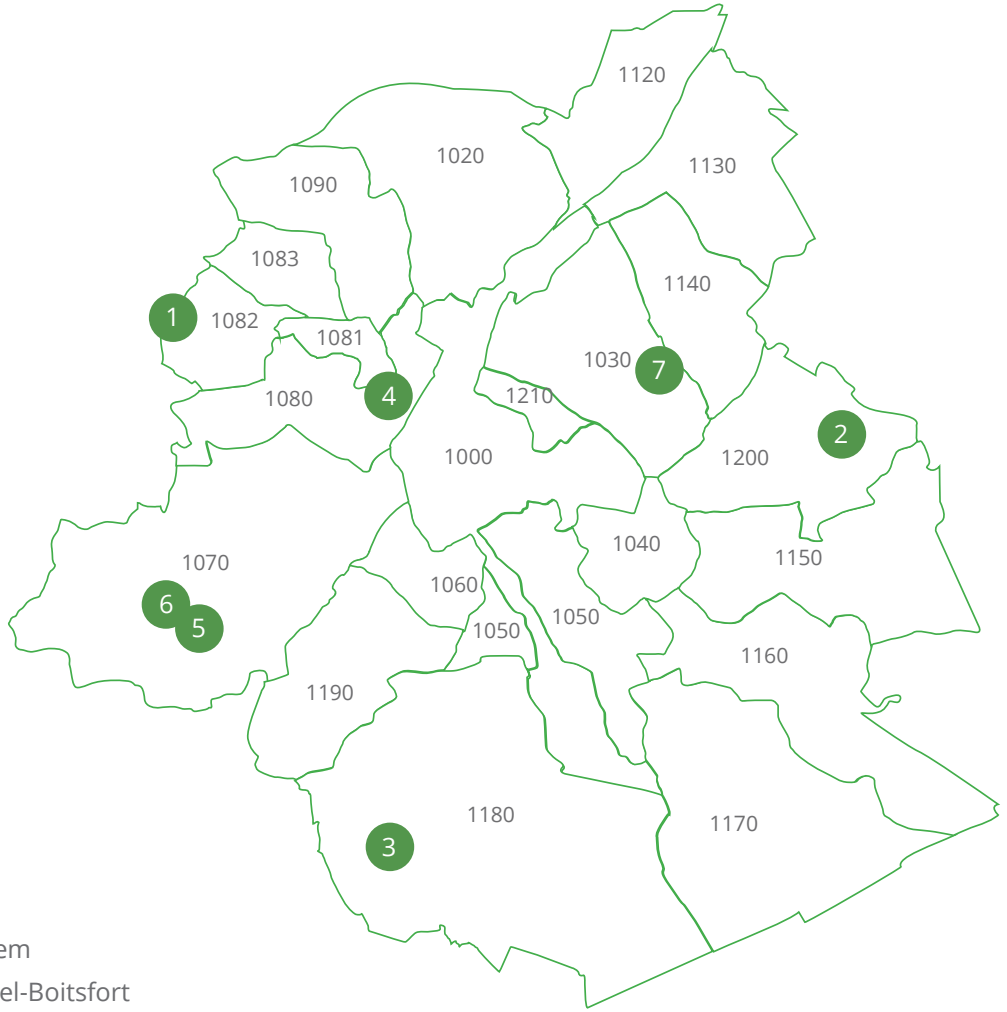
La Société d'Aménagement Urbain (SAU) a acquis un site de 24 hectares au « Fonds de l'infrastructure ferroviaire » (FIF). La SAU a été chargée d'organiser un marché public conjoint avec la SLRB, Citydev et le Fonds du Logement pour la mise en œuvre de la première phase de développement immobilier (66.000 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 et le permis de lotir a été introduit en octobre 2023. En décembre 2024, le rapport d'incidence a été déposé à l'administration ce qui permettra la mise à l'enquête de la demande en juin 2025.

596 logements en production / Situation au 31/12/2024

1. COGNASSIER / 8 logements
2. VANDERVELDE / 25 logements - LA CLAIRIERE / 14 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
1020 Laeken
1030 Schaerbeek
1040 Etterbeek
1050 Ixelles
1060 Saint-Gilles
1070 Anderlecht
1080 Molenbeek-Saint-Jean
1081 Koekelberg
1082 Berchem-Sainte-Agathe
1083 Ganshoren
1090 Jette
1120 Neder-Over-Heembeek
1130 Haren
1140 Evere
1150 Woluwe-Saint-Pierre
1160 Auderghem
1170 Watermael-Boitsfort
1180 Uccle
1190 Forest
1200 Woluwe-Saint-Lambert
1210 Saint-Josse-ten-Noode

1.6. COLLABORATION AVEC LES PARTENAIRES

Dans les **secteurs des crédits et de la vente**, les collaborations avec les organisations suivantes se poursuivent :

→ **CIRÉ**

Le Fonds poursuit sa collaboration avec le CIRÉ (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers) et d'autres associations partenaires, dans le cadre du projet Groupes d'Épargne Collective et Solidaire (GECS) permettant de démarrer une épargne en vue de l'acquisition d'une habitation. Le CIRÉ encourage les ménages à s'adresser au Fonds, que ce soit pour acquérir un logement qu'il produit ou pour solliciter un crédit hypothécaire en vue d'un achat.

Le CIRÉ et le Fonds collaborent également en accompagnant des locataires du Fonds et des ménages faisant partie d'un GECS vers l'acquisition d'un logement. Ces ménages ont été invités à participer à des séances collectives de présentation du projet de construction Vandenpeereboom-De Gunst, qui ont été suivies d'un entretien individuel pour apprécier la capacité d'emprunt du ménage en vue de l'acquisition. Un groupe de 36 ménages a été constitué au terme de ces séances et ces ménages, encadrés par le CIRE, ont été invités à participer à des formations thématiques autour des divers aspects de la propriété et à constituer une épargne jusqu'à la signature des actes. La vente de ces logements se concrétisera en 2025.

Le Fonds a également poursuivi sa participation au projet PAS-SOLO initié par le CIRÉ en 2023, 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 en 2022, une collaboration a été initiée entre le Fonds, Homegrade et 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 2024, les réunions de coordination se sont poursuivies avec Homegrade, le Réseau Habitat ainsi que Bruxelles Environnement afin de renforcer le partenariat.

→ **SOLIVAL**

Le Fonds a poursuivi 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 et/ou de perte d'autonomie.

Pour les **activités locatives**, 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.

→ **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 par des familles dont les membres sont touchés par une pathologie grave et qui bénéficient d'un accompagnement par LHIVING. 8 logements ont fait l'objet d'une convention de bail glissant.

- **ASBL « Le 8ème 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 de 30 ans, un des blocs de l'immeuble (15 logements) situé rue des Faînes à Neder-Over-Heembeek aux « Jardins du 8ème Jour » dans le but d'héberger des personnes handicapées mentales vieillissantes en perte d'autonomie. Dans le cadre d'une collaboration avec l'ASBL « Les Jardins du 8ème Jour NOKTO/AMIKO », le Fonds a aménagé l'espace casco affecté à un équipement d'intérêt collectif dans l'immeuble situé avenue de la Reine à Schaerbeek, en centre de jour conformément au programme établi par l'ASBL AMIKO. Ce dernier a fait l'objet d'une convention de location signée en septembre 2024 pour une durée de 9 ans. Le projet AMIKO est un lieu de rencontre et d'activités qui a pour mission de briser l'isolement de personnes adultes en situation de handicap mental.

- **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 en 2044. Le Fonds et l'ASBL ont développé un partenariat complémentaire pour permettre à des familles hébergées en centre d'accueil d'accéder ensuite à un logement, au terme de leur séjour. En 2024, 2 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 à un logement pour favoriser la réinsertion sociale. 3 logements ont été loués par l'ASBL dans le cadre du projet « Housing First ».

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, destinés à être distribués aux personnes en grande précarité. En 2019, le Fonds a cédé 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.

- **ASBL « Labolobo » :** un entrepôt situé rue Firmin Lecharlier à Jette a été réaffecté en un espace d'équipement d'intérêt public et est loué à l'ASBL depuis 2018. L'objectif de l'ASBL est d'organiser des ateliers visant à développer l'entraide et la solidarité entre générations. L'ASBL ayant remis son renon, le bail prendra fin le 31 mai 2025.

- **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 » :** 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 dans la salle communautaire de l'immeuble de la rue Coenraets à Saint-Gilles.

- **Collaboration avec l'ASBL « KAIOS » :** Le pôle « santé et alimentation saine » de l'ASBL collabore avec une diététicienne pédiatrique spécialisée en nutrition sportive. En 2024, 4 ateliers ont été réalisés avec les locataires ayant pour thématique l'élaboration de repas à la fois économiques, écologiques et diététiques.

- **Collaboration avec la Commune de Schaerbeek :** un bail emphytéotique signé en 2006 pour une durée de 27 ans, 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.

- **Collaboration avec l'ASBL Zero Waste Belgium :** L'ASBL organise des ateliers sous forme de jeux autour des thématiques du tri des déchets. En 2024, 3 ateliers ont été réalisés pour les locataires.

Projets intergénérationnels - Collaborations avec « 1 Toit 2 Âges » :
Le partenariat avec « 1 toit 2 Âges » qui a débuté en 2018 est développé dans un immeuble de 22 logements, jardin et locaux communautaires, situé rue Steyls à Laeken.

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 2021, le Fonds participe également à l'Assemblée générale de la Coordination sociale d'Ixelles.





CHAPITRE 02
ADMINISTRATION - GOUVERNANCE - LÉGISLATION

2.1. ADMINISTRATION

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 rational, 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 fonctionnels depuis 2023 via les applications internes.

Les accès aux sources authentiques sont soumis à la rédaction de protocoles, en collaboration avec diverses instances, telles que le SPF Finances, la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale, ou le Service Public Régional de Bruxelles.

4 protocoles sont, pour l'instant, en cours de rédaction, à savoir :

- Un protocole lié aux données patrimoniales en collaboration avec le SPF Finances : le protocole est en phase de finalisation sur le plan juridique et est soumis au contrôle du Service du Président au sein du SPF Finances.

- Un protocole lié aux revenus, également en collaboration avec le SPF Finances : le protocole est en phase préalable à la transmission pour contrôle au Service du Président au sein du SPF Finances.

- Un protocole lié aux données émanant de la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale (allocations familiales, pensions, ...) dont la rédaction du protocole initial est en phase de finalisation au Fonds.

- Un protocole lié aux données relatives aux bénéficiaires d'une allocation de loyer, en collaboration avec le SPRB, dont le texte initial du protocole, rédigé par le Fonds du Logement a été transmis au SPRB pour relecture et validation.

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.

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 (engagés sous contrat à durée indéterminée),
- 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, à la suite de 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 personnes physiques.

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. À la suite des élections du 09 juin 2024, ces six derniers membres devront être renouvelés pour le 09 juin 2025.

La Présidente et la Vice-présidente du Conseil d'administration, la Directrice générale, 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 Directrice générale et le Directeur général-adjoint,
- la Directrice financière,
- la Directrice des opérations,
- l'Agence de la Dette.

Ce comité est animé par la Directrice financière 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.

Fin 2024, 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
Céline HENDRICKX

Sur proposition du Gouvernement (francophone)
Saïda BAKKALI
Taoufik HAMZAOUI

Sur proposition du Gouvernement (néerlandophone)
Nils-Adil RYAN

Commissaires du Gouvernement

Johan BASILIADES
Frédérick-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 à la suite des résultats de l'élection sociale et une réunion d'information annuelle est organisée avant la tenue de l'Assemblée générale.



© Pieter Slembrouck

Commissaires

Le contrôle des comptes de la société est assuré en 2024 par le bureau Callens, Vandelanotte & Theunissen SRL , Réviseurs d'entreprises. Le Fonds est également contrôlé par la Cour des Comptes.

Assemblée générale ordinaire du 25 avril 2024

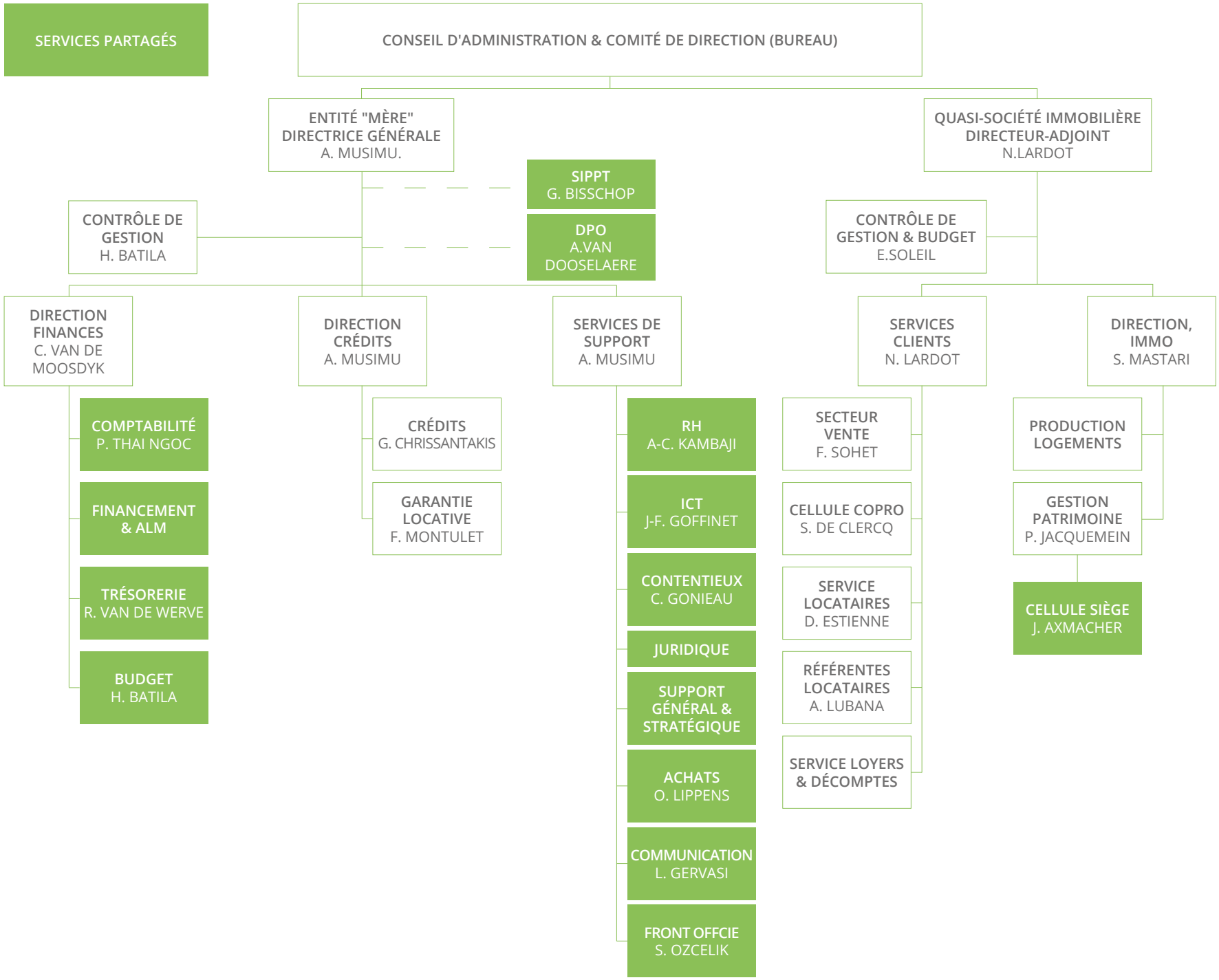
L'Assemblée générale ordinaire a validé la décision du bureau de réviseurs Callens, Vandelanotte & Theunissen SRL de nommer Philip Callens et Sara Steyaert comme représentants permanents dès l'exercice 2024.

Organisation de l'entreprise : organigramme

Suite à 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 démontrant l'autonomie de la quasi-société.

En janvier 2024, le Conseil 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.

Madame SCHEID Catherine, ancienne Directrice générale, a cessé ses fonctions au 30 novembre 2024 et le Conseil d'administration a nommé Madame MUSIMU ZAY NE MPUNGI Anne, anciennement Directrice des opérations, en qualité de Directrice générale avec effet au 1er décembre 2024.


SERVICES PARTAGÉS
CONSEIL D'ADMINISTRATION & COMITÉ DE DIRECTION (BUREAU)
ENTITÉ "MÈRE"
DIRECTRICE GÉNÉRALE
A. MUSIMU.
QUASI-SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
DIRECTEUR-ADJOINT
N.LARDOT
SIPPT
G. BISSCHOP
DPO
A.VAN DOOSELAERE
CONTRÔLE DE GESTION
H. BATILA
CONTRÔLE DE GESTION & BUDGET
E.SOLEIL
DIRECTION FINANCES
C. VAN DE MOOSDYK
DIRECTION CRÉDITS
A. MUSIMU
SERVICES DE SUPPORT
A. MUSIMU
SERVICES CLIENTS
N. LARDOT
DIRECTION, IMMO
S. MASTARI
COMPTABILITÉ
P. THAI NGOC
FINANCEMENT & ALM
TRÉSORERIE
R. VAN DE WERVE
BUDGET
H. BATILA
CRÉDITS
G. CHRISSANTAKIS
GARANTIE LOCATIVE
F. MONTULET
RH
A-C. KAMBAJI
ICT
J-F. GOFFINET
CONTENTIEUX
C. GONIEAU
JURIDIQUE
SUPPORT GÉNÉRAL & STRATÉGIQUE
ACHATS
O. LIPPENS
COMMUNICATION
L. GERVASI
FRONT OFFCIE
S. OZCELIK
SECTEUR VENTE
F. SOHET
CELLULE COPRO
S. DE CLERCQ
SERVICE LOCATAIRES
D. ESTIENNE
RÉFÉRENTES LOCATAIRES
A. LUBANA
SERVICE LOYERS & DÉCOMPTES
PRODUCTION LOGEMENTS
GESTION PATRIMOINE
P. JACQUEMEIN
CELLULE SIÈGE
J. AXMACHER

Participation à la vie sociale

Asbl SoHoNet

Le conseil d'administration a décidé en mars 2024 de déposer la candidature du Fonds comme membre de l'asbl SoHoNet.

L'asbl SoHoNet (Societal Housing Network) est soutenue par Bruxelles Logement et la fondation Pro Renovassistance.

Ce réseau à pour objectif de promouvoir, stimuler et soutenir la conception, le financement, la création ou la captation et la gestion de logements situés en Belgique afin de contribuer à l'amélioration de l'accès à un logement digne et durable pour les publics fragilisés. L'objectif pouvant être atteint par la mutualisation au sein de SoHoNet des compétences et connaissances en privilégiant l'intérêt commun.

En pratique, l'association organise régulièrement des conférences et des groupes de travail.

Réseau Habitat et Francophonie

Le Conseil d'adminstration a décidé d'adhérer en août 2024 au réseau Habitat et Francophonie.

Créé en 1987, le réseau Habitat et Francophonie (RHF) est une organisation internationale visant à rendre plus effectif l'accès à un logement sain, décent et financièrement abordable.

Le réseau partage au sein de la francophonie les valeurs d'humanisme, de solidarité et poursuit principalement trois missions :

- → échanger, proposer et agir pour un logement décent et abordable ;
- → développer des partenariats, former et informer les professionnels du logement abordable ;
- → faire connaître et mieux faire comprendre le secteur du logement abordable à travers la recherche et la prospective.

Contrat de gestion 2022-2026

Conformément aux dispositions du contrat de gestion conclu avec la Région, le Fonds a procédé en 2024 à son évaluation à mi-parcours.

Après approbation du Conseil d'administration du mois d'octobre, l'évaluation a été transmise au cabinet de la Secrétaire d'État chargée du Logement en décembre 2024.

Il ressort de cette évaluation positive que le Fonds respecte ses engagements découlant du contrat de gestion. Néanmoins, ses marges de manœuvres dépendent principalement des moyens financiers qu'il peut lever sur les marchés bancaires et des dotations de la Région.

Project Management Office (PMO)

Le Fonds a poursuivi sa progression sur le plan numérique. Des formations ont été organisées pour familiariser les collaborateurs à Microsoft Teams. Dans l'espace client MY FONDS, un nouveau module a été introduit permettant aux clients de consulter leur situation de compte. Cette plateforme offre une transparence et une gestion simplifiée des comptes que ce soit pour les locataires ou les emprunteurs. La prochaine étape consistera à intégrer une fonctionnalité de paiement en ligne, rendant les transactions plus pratiques et sécurisées.

Le système de gestion intégrée "DOMUS 3" est quant à lui en phase finale de transition vers le nouvel environnement de développement WinDev, avec un accent particulier sur la gestion des locataires et candidats-locataires.

En 2024, le Fonds a également souscrit à la centrale d'achat gérée par Paradigm pour une solution digitale d'envoi de ses courriers. Le lancement du marché avec IPEX est prévu pour le 1er janvier 2025. Les processus d'envoi de lettres seront optimisés. Ceci permettra une amélioration de l'efficacité et une réduction des coûts opérationnels, tout en garantissant une qualité du service aux clients.

Égalité des chances

En 2024, le Fonds a assuré le suivi de ses 4 actions principales proposées dans le cadre du plan concernant la 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**

De nouvelles statistiques genrées concernant les ménages en défaut de paiement ont été développées en 2024.

→ **Action 2 : Information des ménages pour leur projet 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 leur parcours rénovation.

Le Fonds informe les ménages sur la priorisation des travaux à réaliser ainsi que sur les possibilités d'obtention des primes RENOLUTION et sur les travaux finançables au moyen d'un crédit du Fonds.

Ces informations disponibles sur le site du Fonds sont aussi transmises oralement à tous les ménages lors des rendez-vous d'information et dans le cadre du traitement de la demande de crédit.

→ **Action 3 : Production et rénovation de logements égalitaires**

La phase de formation à la thématique du logement égalitaire se poursuit en 2024. Une nouvelle formation organisée par l'ASBL Angela.D a été proposée au service de production immobilière. Une conférence sur le logement égalitaire a également été organisée à destination de l'ensemble du personnel.

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

En 2024, un ménage a bénéficié d'une mutation prioritaire. Ce premier cas a permis d'éprouver la procédure mise en place et de mettre en lumière les pistes d'amélioration à envisager.

Le Fonds a également poursuivi la mission confiée dans le cadre du plan de lutte contre le racisme visant à « renforcer le fonds de garantie locative pour faciliter l'accès au logement ». Depuis 2023, cette aide est en effet accessible à un public particulièrement fragilisé. Parmi ce public se retrouvent nombre de personnes de groupes ethniques et culturels minoritaires avec des moyens financiers limités.

Une sensibilisation de l'ensemble du personnel sur des thématiques diverses a été réalisée à l'occasion de « Midis de l'info » organisés en collaboration avec des intervenants externes et notamment sur les violences intrafamiliales, le sans-abrisme et l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

Le Fonds a également lancé 3 projets majeurs en 2024.

Le premier projet, « **Ateliers de bricolages** » à l'attention des locataires représente une initiative novatrice visant à renforcer l'autonomie des locataires. Grâce à des ateliers pratiques et à la distribution d'un kit de base, ces ateliers permettront aux locataires et notamment aux femmes, présentant souvent un déficit de compétence dans les matières techniques liée à la répartition traditionnelle des rôles, d'acquérir des compétences essentielles pour l'entretien de leur logement. Cette initiative s'inscrit dans une politique de *Gender Mainstreaming*.

Huit ateliers seront organisés dans le courant du premier trimestre 2025. Ils auront lieu au sein des immeubles. Ils seront ainsi facilement accessibles notamment pour les ménages monoparentaux. Cette approche permettra aux habitants et habitantes de l'immeuble concerné de se rencontrer, favorisant ainsi l'entraide et renforçant la cohésion sociale.

Le second projet lancé vise à rendre la **communication** du Fonds plus simplifiée et inclusive. Ce projet ambitieux vise à garantir que l'**ensemble de la correspondance du Fonds soit accessible, compréhensible et inclusive** pour toutes et tous. Ce projet, débuté en 2024, se poursuivra en 2025.

Enfin, c'est avec fierté que le Fonds a obtenu le **Label Kids Friendly**. Ce label met en avant les structures qui s'investissent dans l'accueil des familles avec enfant(s), et plus particulièrement des familles monoparentales, facilitant ainsi leurs démarches.

2.3. LÉGISLATION

Marchés publics

Arrêté royal du 12 août 2024 modifiant l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics, en ce qui concerne les règles de paiement

L'arrêté vise principalement à supprimer les délais distincts pour les opérations de vérification et de paiement. Il n'y a désormais plus qu'un seul délai de 30 jours endéans lequel la vérification et le paiement doivent être réalisés. Précédemment, un délai de 30 jours pour chacune de ces opérations était en vigueur. L'objectif est donc de réduire de moitié le temps de paiement des transactions commerciales lorsque le débiteur est un pouvoir public.

Protection de la rémunération

Les quotités saisissables sont les suivantes :

Pour les revenus professionnels :

Rémunération nette mensuelle	Partie cessible/saisissable
Jusqu'à 1.388 EUR	Rien
De 1.388,01 EUR à 1.492 EUR	20 % de la somme comprise entre ces deux montants
De 1.492,01 EUR à 1.646 EUR	30 % de la somme comprise entre ces deux montants
De 1.646,01 EUR à 1.800 EUR	40 % de la somme comprise entre ces deux montants
Au-delà de 1.800 EUR	Tout est cessible ou saisissable

Pour les revenus de remplacement :

Rémunération nette mensuelle	Partie cessible/saisissable
Jusqu'à 1.388 EUR	Rien
De 1.388,01 EUR à 1.492 EUR	20 % de la somme comprise entre ces deux montants
De 1.492,01 EUR à 1.800 EUR	40 % de la somme comprise entre ces deux montants
Au-delà de 1.800 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 86 EUR par enfant à charge à partir du 1er janvier 2025.

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 :

1. **Livre 1er :** publication de la loi du 28 avril 2022 portant le Livre 1er « Dispositions générales » (entrée en vigueur le 1er janvier 2023) ;

2. **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 1er juillet 2022) ;

3. **Livre 3 :** entrée en vigueur le 1er septembre 2021 du Livre 3 « les biens » dont les lignes de force ont été exposées dans le rapport annuel 2020 ;

4. **Livre 4 :** publication de la loi du 19 janvier 2022 portant le Livre 4, « les successions, donations et testaments » (entrée en vigueur le 1er juillet 2022) ;

5. **Livre 5 :** publication de la loi du 28 avril 2022 portant le Livre 5 « les obligations » (entrée en vigueur le 1er janvier 2023) ;

6. **Livre 6 :** publication de la loi du 7 février 2024 portant le Livre 6 « la responsabilité extracontractuelle » (entrée en vigueur le 1er janvier 2025) ;

7. **Livre 8 :** entrée en vigueur le 1er novembre 2020 du Livre 8 « la preuve » ;

8. **Livre 9 :** une proposition de loi portant le titre 1er «Les sûretés personnelles » du livre 9 « Les sûretés » a été déposée à la Chambre le 7 février 2024.

Code du Logement

Ordonnance du 7 mars 2024 modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti

L'ordonnance insère un nouvel alinéa à l'article 136 du Code du Logement par lequel le législateur donne mission aux organismes compétents en matière de logement de mettre à disposition des bénéficiaires des aides adaptées à la rénovation énergétique sous forme de prêts à tempéraments ou hypothécaires. Le législateur suggère également le recours à des prêts innovants tels que des prêts remboursables sur des durées correspondant au retour financier de la rénovation envisagée ou des prêts pour la rénovation énergétique remboursable lors de la mutation.

Ordonnance du 21 mars 2024 relative à la création d'une banque de données dénommée talentAnalytics.brussels

Les finalités sont les suivantes :

1° répondre aux questions du Gouvernement relatives aux données de ressources humaines de la fonction publique bruxelloise, notamment afin d'apporter un soutien à la politique bruxelloise en matière de fonction publique, de diversité, de plans de personnel et de prise de décision de portée non individuelle ;

2° fournir au Gouvernement des informations sur la situation et l'état de l'emploi de chaque entité visée à l'article 2, notamment par la production de rapports offrant une vue d'ensemble de la situation de l'emploi au sein des organismes de la fonction publique bruxelloise analysés, ainsi qu'à l'échelle de chaque organisation afin de lui permettre d'anticiper l'évolution de l'emploi ;

3° informer le Parlement et les organisations syndicales représentatives sur l'emploi dans le secteur public de la Région.

Le service désigné par le Gouvernement agit en tant que responsable du traitement et utilise les données uniquement à des fins statistiques et scientifiques pour les finalités particulières suivantes :

1° analyse des tendances actuelles et futures dans le domaine des ressources humaines au sein de la fonction publique bruxelloise ;

2° études thématiques dans le domaine des ressources humaines au sein de la fonction publique bruxelloise ;

3° rapport de la situation de l'emploi (profil des effectifs, profil des emplois, caractéristiques du travail), y compris des recommandations afin de soutenir la prise de décision du Gouvernement et du management dans leurs prises de décisions ;

4° comparaison entre plusieurs organismes visés à l'article 2 ;

5° suivi de la diversité dans la fonction publique bruxelloise.

Ordonnance du 4 avril 2024 modifiant le Code bruxellois du Logement en vue de concrétiser le droit au logement

L'objectif de l'ordonnance est d'assurer une protection et une effectivité du droit au logement pour les personnes les plus précaires. La défense des locataires s'articule sur quatre piliers :

- L'habitabilité du logement,
- La sécurité légale de l'occupation,
- La capacité de paiement,
- L'amélioration de l'information des locataires par rapport à leurs droits en matière de logement.

Ces objectifs sont notamment réalisés en renforçant les exigences de sécurité et de salubrité. Il est interdit aux bailleurs de proposer un logement à la location s'il ne répond pas aux normes de sécurité et d'équipement. Un certificat de conformité prélocation est également introduit pour une parfaite information des candidats-locataires.

Pour les baux de longue durée, le propriétaire est désormais autorisé à réaliser des travaux économiseurs d'énergie une fois tous les trois ans, avec un préavis d'un mois pour le locataire. La durée des travaux est prolongée à 90 jours. Cela vaut également pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

Une révision du loyer est possible moyennant l'accord des deux parties.

Pour lutter contre les expulsions abusives, le bailleur qui procède à une expulsion sans disposer au préalable d'un titre exécutoire (tel un jugement) est redevable d'une indemnité de 18 mois de loyer.

Code des finances publiques de la Région de Bruxelles-Capitale

Ordonnance du 4 avril 2024 portant le Code des finances publiques de la Région de Bruxelles-Capitale

Avec le programme d'Optimisation de la Performance et de la Transition institutionnelle (OPTIris) visant à une plus grande efficience des services publics régionaux, la Région se devait de se parer d'une législation rafraichie en matière de transparence, lisibilité, gestion et charge administratives des finances publiques.

Le cadre règlementaire de 2006 (OOBCC) a donc été revu à la faveur d'une ordonnance qui se veut durable et qui répond aux besoins de la future structure de l'entité régionale.

Parmi les principales modifications du système figure celle relative au champ d'application même de l'ordonnance. La nouvelle ordonnance se réfère explicitement au code sectoriel S13.12 défini par l'Institut des Comptes Nationaux (ICN).

Concrètement, seules les activités financières du Fonds sont concernées par ce Code (cf. Rapport annuel 2023 sur la double classification du Fonds).



Trèfles 2 - Juillet 2024 © Serge Brison



CHAPITRE 03

FINANCEMENT DU FONDS – COMPTES ANNUELS

3.1. FINANCEMENT DU PROGRAMME 2024

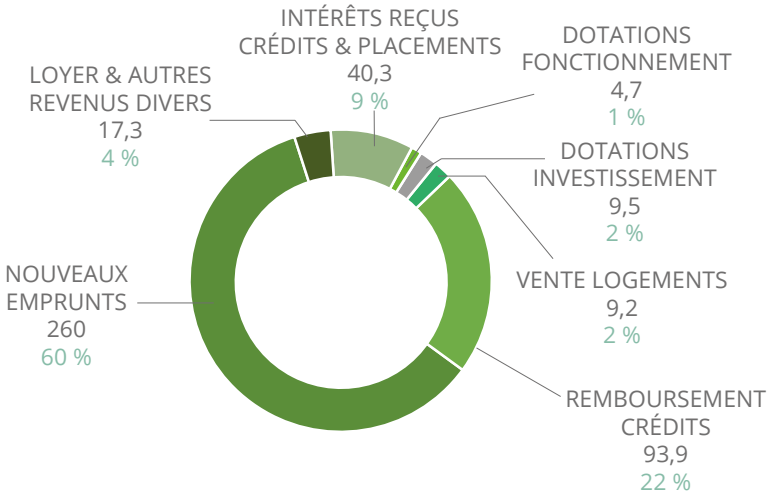
3.1.1. DÉPENSES ET RECETTES DE 2024

Les activités du Fonds sont financées par:

- des recettes des ménages, c'est-à-dire des loyers, des mensualités crédits (remboursements capital et intérêts) et des ventes de logements ;
- des emprunts sur les marchés financiers ;
- des dotations de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- un prêt à long terme de la Région de Bruxelles-Capitale pour le fonds B3.

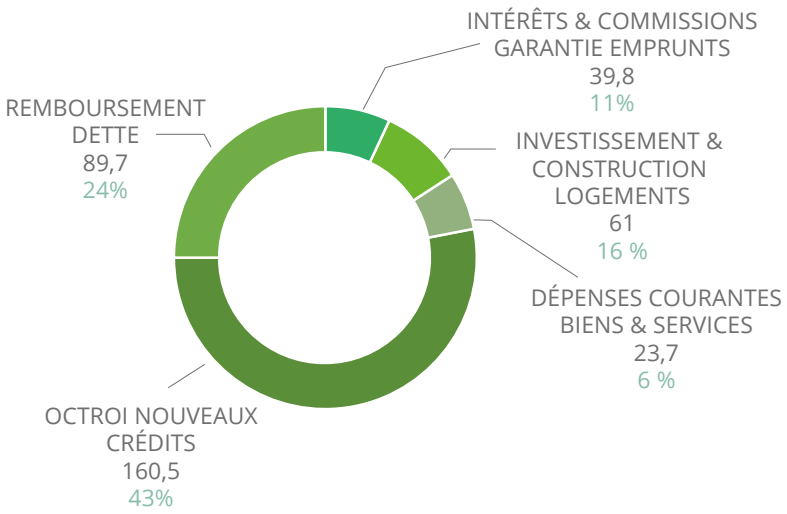
Le total des **recettes** s'élève à **435 MEUR** en 2024.

Recettes 2024 (en MEUR)



La majorité des recettes provient de nouveaux emprunts (260 MEUR), des remboursements par les ménages des crédits (94 MEUR en capital et 32,3 MEUR en intérêts) et des intérêts de placement (8 MEUR). Ces trois postes représentent 87 % des recettes.

Dépenses 2024 (en MEUR)



Le total des **dépenses** s'élève à **375 MEUR** en 2024.

L'octroi de nouveaux crédits est la dépense la plus importante (160,5 MEUR), suivi des remboursements d'emprunts du passé (89,7 MEUR en capital et 39,8 MEUR en intérêts et commissions de garanties). Ces trois postes représentent 77 % des dépenses.

La différence globale entre les recettes et dépenses s'élève à 60 MEUR, celle-ci a renforcé le niveau de la trésorerie fin 2024.

3.1.2. DOTATIONS DE LA RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE

Les dotations régionales **liquidées** en 2024 (investissements et fonctionnement) s'élèvent à **14,2 MEUR** et représentent 3,2 % des recettes totales du Fonds y compris les nouveaux emprunts (260 MEUR).

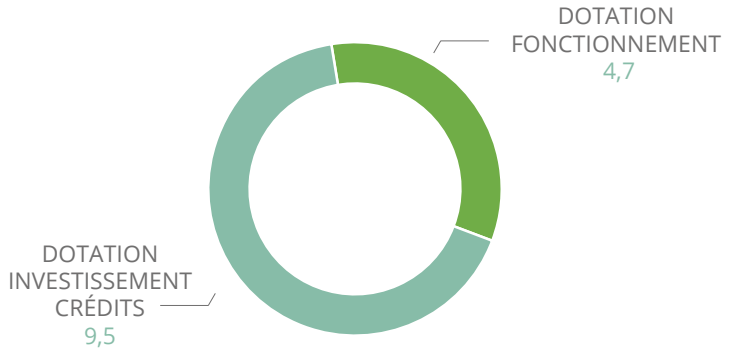
Depuis le contrat de gestion 2022-2026 le Fonds reçoit 3 types de dotations régionales :

1. **Dotations d'investissement pour les crédits**. Cette dotation est fonction d'un différentiel de taux et des frais de gestion des dossiers de crédits immobiliers.

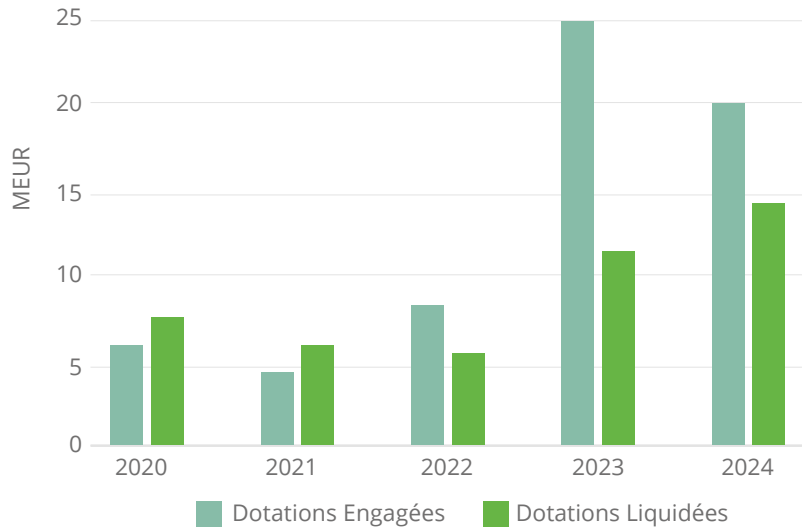
2. **Dotations d'investissement pour les missions et programmes délégués** (par ex. Alliance Habitat). Ces dotations permettent d'accomplir les missions déléguées par la Région avec une neutralité économique pour le Fonds.

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 2024 (en MEUR)



Historique des dotations régionales pour l'octroi de crédits engagés et liquidées



Au niveau des dotations d'investissement pour l'octroi des crédits, 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. Vu 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 s'est établie à un montant supérieur aux années précédentes. Cette dotation est inférieure en 2024 du fait de la remontée des taux moyens des crédits octroyés par le Fonds.

Le niveau des dotations influence le montant que le Fonds doit emprunter pour couvrir un même niveau de pouvoir d'investissement en crédits.

3.1.3. POUVOIR D'INVESTISSEMENT DES FONDS INTERNES B2 ET B2i[17]

Les fonds internes B2 et B2i contiennent les opérations réalisées au moyen de capitaux provenant, directement ou indirectement :

- de subsides en capital ou d'avances récupérables, accordés par la Région dans le cadre des prêts complémentaires aux jeunes ménages en 2002 ;
- d'emprunts contractés par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, à partir de 1996, auxquels la Région attache sa garantie, et des dotations en capital accordées depuis la même date ;
- 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
- 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 ;

17. Le fonds interne B2 regroupe les activités financières du Fonds consolidées dans les comptes régionaux, tandis que le fonds interne B2i regroupe les activités immobilières du Fonds non-consolidées dans les comptes régionaux.
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.

- → d'un emprunt sans intérêt contracté en 2009 auprès de la SLRB dans le cadre du Plan logement;
- → de subventions d'investissement et de fonctionnement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale pour la production de logements 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 de crédits ;
- → de dotations de fonctionnement accordées par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre des activités de crédits et locative.

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 locatifs, 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 acquisitifs 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 qui concerne les investissements **en crédits** est programmé chaque année en fonction des budgets d'octrois de crédits. Le pouvoir d'investissement initial est à la base des calculs des dotations concernées.

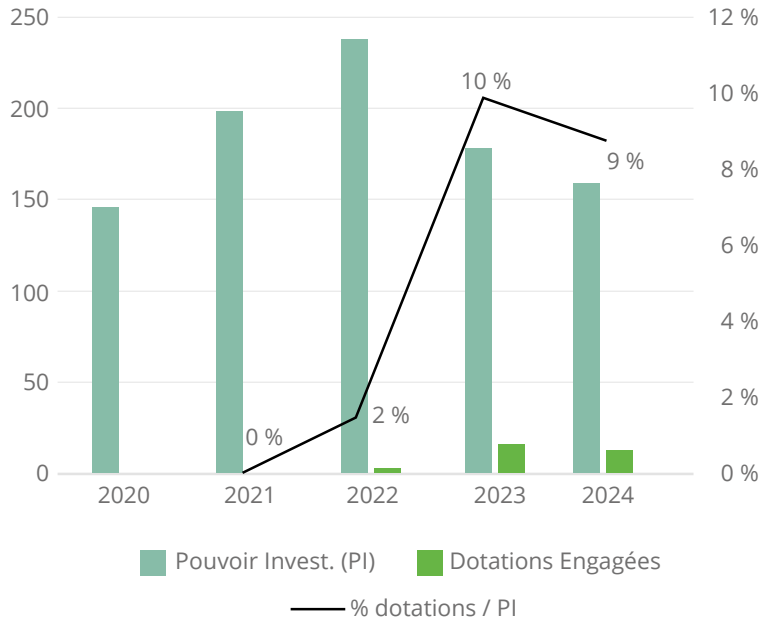
	Pouvoir d'investissement B2[18]			
Secteur d'activité	**Initialement prévu**		**Effectivement engagé au 31/12/2022**	
Crédits	**EUR**	**Nombre de crédits**	**EUR**	**Nombre de crédits**
Crédits hypothécaires acquisitifs	**167.010.000**	809	**136.087.033**	704
Projets constructions/rénovations-ventes **Hors dotation**	**3.585.500**	15	**2.576.271**	12
Crédits ECORENO hypothécaires	**15.817.500**	522	**12.501.152**	510
Crédits ECORENO non-hypothécaires	**9.250.000**	500	**4.590.363**	292
Crédits ECORENO à la copropriété	**875.000**	5	**186.500**	1
Total Secteur Crédits (y compris aux copropriétés)	**196.538.000**	**1.851**	**155.941.319**	**1.519**

18. 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 mais liquidés en 2024. Le pouvoir d'investissement total est pris en compte étant donné qu'il indique les besoins de trésorerie.

Le **financement** du pouvoir d'investissement consiste en trois flux : (1) des dotations régionales calculées conformément au contrat de gestion, (2) des emprunts à contracter sur les marchés financiers, (3) la trésorerie du Fonds alimentée entre autres par des remboursements anticipés des crédits. Ce dernier flux de trésorerie est nécessaire pour couvrir :

- la période d'environ 4 ans entre le moment où la Région engage une dotation et la liquidation finale de cette dotation ;
- le dépassement d'environ 8 ans entre la durée hypothétique des crédits pour le calcul des dotations (20 ans) et la durée réelle contractée (en moyenne 28 ans) ;
- la rénovation du patrimoine locatif.

Évolution historique des dotations d'investissement pour l'octroi de crédits / 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 200 MEUR en 2024, les fonds ont été levés le 1er février 2024.

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 encaissé en décembre 2024 un emprunt à moyen terme sans garantie régionale pour un montant total de 60 MEUR. Cet emprunt conclu en juin 2023 prévoyait une période de prélèvement initiale de 9 mois jusqu'à début mars 2024, un allongement des périodes de prélèvement a été renégocié début 2024 permettant le prélèvement jusqu'à décembre 2024.

Le montant total du financement de 2024 est supérieur au montant des besoins de trésorerie pour toute l'année, le solde de trésorerie constitue un préfinancement des besoins de financement de 2025.

3.1.4. POUVOIR D'INVESTISSEMENT DU FOND INTERNE B3

Le fonds B3 contient les opérations effectuées au moyen des avances récupérables accordées par la Région à partir de 1998 dans le cadre de l'aide à la constitution de garantie locative. Son financement n'est donc pas annuel. Il a été nourri pendant quelques années par des avances régionales destinées au fonctionnement sans aide supplémentaire. Les aides sous forme 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.

3.2. PROCESSUS BUDGÉTAIRE RÉGIONAL ET DOTATIONS 2025

En l'absence d'un Gouvernement en Région bruxelloise, aucun budget n'a été voté pour l'année 2025 dans sa globalité. Le budget de ce début d'année 2025 est établi trimestriellement en crédits provisoires sur base du budget initial de 2024 que le Parlement bruxellois a validé le 30 octobre 2023.

Le projet d'ordonnance de Finances du 21 mars 2025 ouvrant des crédits provisoires pour les mois d'avril, de mai et de juin 2025 sur le budget de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit des crédits de liquidation pour le poste budgétaire 43.109.12 concernant les dotations d'investissement pour les crédits immobiliers d'un montant initial de 11.126.000 EUR et des crédits d'engagement d'un montant initial de 11.652.000 EUR.

Le budget de liquidation de ces dotations d'investissement des crédits immobiliers pour toute l'année 2025 doit couvrir différentes tranches à liquider des engagements des années précédentes et de l'année 2025 en ce qui concerne respectivement :

a) l'activité des crédits hypothécaires :

- l'intervention de 231.834 EUR à charge de la Région pour le second emprunt de 2007
- la quatrième tranche de l'engagement contracté en 2022 pour un montant de 811.000 EUR
- la troisième tranche de l'engagement contracté en 2023 pour un montant de 4.351.000 EUR
- la deuxième tranche de l'engagement contracté en 2024 pour un montant de 3.354.000 EUR
- la première tranche de l'engagement à contracter en 2025 pour un montant de 3.625.000 EUR

b) l'activité des crédits ECORENO non-hypothécaires :

- La quatrième tranche de l'engagement contracté en 2022 pour un montant de 38.000 EUR.
- La troisième tranche de l'engagement contracté en 2023 pour un montant de 194.000 EUR.
- la deuxième tranche de l'engagement contracté en 2024 pour un montant de 197.000 EUR
- la première tranche de l'engagement à contracter en 2025 pour un montant de 217.000 EUR

L'article 60 du projet d'ordonnance précité du 21 mars 2025 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 2025. De manière semblable aux années précédentes, l'article 45 du projet d'ordonnance prévoit un budget de 37,5 MEUR 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 au poste budgétaire 43.109.15 à un ou plusieurs financements à court et à long terme au FLRBC (activités financières) 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.

Le projet d'ordonnance du 21 mars 2025 ouvrant les crédits provisoires pour les 6 premiers mois de 2025 prévoit également les subventions suivantes :

- Des subventions de fonctionnement (poste budgétaire 43.109.09) de 1.076.000 EUR en crédits d'engagement (crédits C) et 956.000 EUR en crédits de liquidation (crédits B) pour les dépenses de fonctionnement liées au programme des garanties locatives et à l'octroi des crédits ECORENO non-hypothécaires

- Des subventions de fonctionnement C (poste budgétaire 43.109.10) de 2.260.000 EUR en crédits d'engagement (crédits C) et 1.602.000 EUR en crédits de liquidation (crédits B) pour les dépenses de fonctionnement liées à l'accompagnement social de l'activité locative, l'augmentation d'une partie du précompte immobilier de l'activité locative et pour la mise en œuvre de l'Alliance Habitat

3.3. COMPTES ANNUELS

Les tableaux ci-dessous représentent une synthèse des comptes annuels 2024. Un rapport plus détaillé, ainsi que le rapport de gestion et le rapport du commissaire-réviseur peuvent être consultés à partir de mai 2025 via le site de la Banque Nationale : www.nbb.be/fr/centrale-des-bilans (menu "Consult").

Bilan 2024 (en 1.000 EUROS)

	2024	2023
ACTIF		
ACTIFS IMMOBILISÉS	182.104	185.340
ACTIFS CIRCULANTS		
Créances à plus d'un an	1.537.825	1.492.003
Stocks	110.031	63.088
Créances à un an au plus	68.210	85.846
Placements de trésorerie	125.000	30.000
Valeurs disponibles	98.968	102.059
Comptes de régularisation	4.326	3.261
TOTAL DE L'ACTIF	**2.126.463**	**1.961.596**

	2024	2023
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES		
Apports	2.500	2.500
Réserves	178.303	169.993
Subsides en capital	123.846	145.244
Provisions et impôts différés	16.765	18.825
DETTES		
Dettes à plus d'un an	1.593.916	1.450.910
Dettes à un an au plus	137.380	107.282
Comptes de régularisation	73.753	66.842
TOTAL DU PASSIF	**2.126.463**	**1.961.596**

Compte de résultats 2024 (en 1.000 EUR)

	2024	2023
Ventes et prestations	23.330	24.636
Coût des ventes et des prestations	-31.588	-32.156
Produits financiers	58.103	53.811
Charges financières	-40.773	-33.962
Bénéfice (+) / perte (-) avant impôts	**9.072**	**12.328**
Prélèvements sur les impôts différés	1.331	938
Transfert aux impôts différés	-205	-886
Impôts sur le résultat	-484	-663
Bénéfice de l'exercice	**9.714**	**11.717**

Bilan social 2024

	Total 2024	Hommes	Femmes	Total 2023
Nombre moyen de travailleurs en équivalents temps plein (ETP)	162	64,7	97,3	169,2
	Total 2024	**Temps plein**	**Temps partiel**	**Total 2023**
Nombre de travailleurs au 31/12	164	152	13	170


© Pieter Slembrouck

CHAPITRE 04
REMERCIEMENTS

Le Fonds tient tout d'abord à remercier Madame **Nawal BEN HAMOU**, **Secrétaire d'État au Logement et à l'Égalité des chances** ainsi que son Cabinet qui, depuis le début de la législature, démontrent leur volonté de renforcer l'accessibilité au logement pour tous les publics. Madame Ben Hamou peut compter sur l'expertise du Fonds et l'engagement de ses équipes pour la mise en œuvre de son programme.

La compétence du Budget et des Finances de la Région se trouve sous la responsabilité de Monsieur **Sven GATZ**, **Ministre du Budget**, lequel a accordé les moyens financiers nécessaires au Fonds. Qu'il trouve ici les remerciements du Fonds, ainsi que pour les membres de son Cabinet.

Le Fonds remercie également Monsieur **Alain MARON**, **Ministre de l'Environnement et du Climat** et les membres de son Cabinet.

Le développement de l'ambitieux projet de quartier durable « Trèfles » se poursuit. Le Fonds tient à remercier la commune d'**Anderlecht** ainsi que les organisations impliquées dans ce projet à savoir **Bruxelles Environnement** et **Urban Brussels**.

La collaboration avec le Service Public Régional de Bruxelles s'est poursuivie en 2024 de façon pragmatique et 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.

Le Fonds remercie Madame **Catherine SCHEID** pour son engagement dans l'exercice de ses fonctions de Directrice générale pendant ces 17 dernières années.

Pour 3 membres du personnel, 2024 a été l'année du départ à la pension. Le Fonds remercie Madame **Ann SCHOUKENS**, Madame **Madeleine SWERTS** et Monsieur **Philippe SMETS** 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. C'est grâce à toutes ces personnes que le Fonds a pu transformer les obstacles en opportunités et rester compétitif dans un environnement en constante évolution.

Au 31 décembre 2024, le Fonds comptait **164** membres du personnel.

Maquette : Idealogy





www.fonds.brussels











