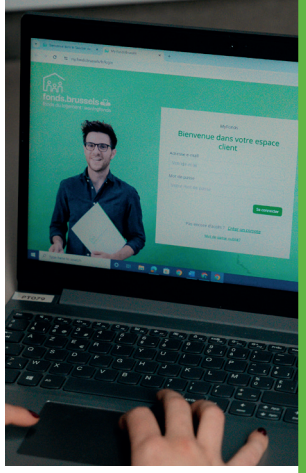
fonds.brussels
fonds du logement | woningfonds









RAPPORT ANNUEL

2024 SYNTHÈSE









Avant-propos

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



CHIFFRES CLÉS 2024

8.227
ménages ont bénéficié d'un entretien personnalisé

20.161 simulations en ligne effectuées sur le site fonds.brussels

810
opérations de crédits hypothécaires

92 %
ménages emprunteurs relevant des barèmes de revenus du logement social

802
Crédits ECORENO
(510 hypothécaires et 292 consommation)

1.237
garanties locatives
(790 crédits et 447 BRU-GAL)

5.609 ménages
candidats locataires

596
logements
en production

98 % taux d'occupation
de notre patrimoine immobilier

1.605
logements en patrimoine

164
collaborateurs

672 crédits hypothécaires acquisitifs (avec ou sans crédit travaux)

214.711 EUR montant moyen emprunté

990 EUR mensualité moyenne à rembourser

27 ans et 7 mois durée moyenne du crédit

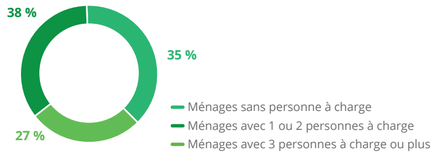
3,35 % taux débiteur moyen

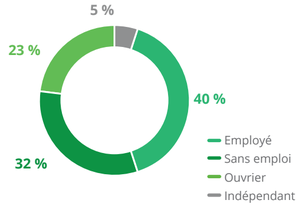
Crédit hypothécaire

- **8.227** ménages, représentant **11.487** personnes, ont bénéficié **d'un entretien et/ou d'une simulation personnalisée**.
- **20.161** ménages ont calculé leur capacité de remboursement avec le simulateur en ligne disponible sur le site fonds.brussels.
- Le **prix d'achat** moyen des **logements bâtis** est de **211.841 EUR,** le prix d'achat moyen des logements neufs et existants (à l'exclusion de ceux vendus par le Fonds et/ou subsidiés) est de 212.735 EUR.
- **43 %** des contrats de crédit sont signés par une **femme** seule avec enfant(s) contre **9%** par des **hommes** seuls avec enfant(s). Les ménages monoparentaux restent surreprésentés.
- Plus d'un ménage emprunteur sur deux (53,5%) a acheté son logement dans les communes de **Molenbeek-Saint-Jean**, **Anderlecht** et **Schaerbeek**.

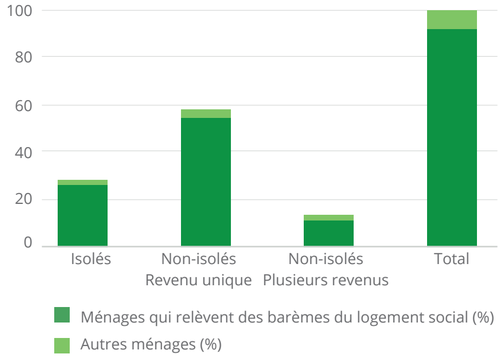
Qui sont nos emprunteurs ?

- L'âge moyen des emprunteurs est de **37 ans et 4 mois**.





Le nombre de ménages emprunteurs relevant des barèmes du logement social est de 92,3 %.
26,4 % sont des personnes isolées.
54,7 % sont des personnes non-isolées, mais à revenu unique.
11,2% sont des personnes non-isolées à plusieurs revenus.





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.

510 crédits ECORENO hypothécaires

12.501.152 EUR octroyés pour ces crédits

292 crédits ECORENO à la consommation

4.590.363 EUR octroyés pour ces crédits

Crédit ECORENO



En 2024, pour les **crédits ECORENO hypothécaires**, le **montant moyen** de crédit s'élève à **24.512 EUR** pour une durée moyenne de **23 ans** et un **taux débiteur moyen** de **1,50 %**.

- **416** de ces crédits sont associés à l'acquisition d'une habitation.
- **82 %** des travaux financés par les 416 crédits entrent dans le périmètre visé par les **primes RENOLUTION**, et portent essentiellement sur des travaux d'aménagement intérieur (31 %), des travaux concernant l'installation électrique (18 %), le remplacement de menuiseries extérieures (15 %).
- Les principales communes abritant les biens sont **Anderlecht** (15%), **Molenbeek-Saint-Jean** (13%) et **Schaerbeek** ainsi que **Laeken** (9%).
- **91 %** des ménages qui ont contracté ce crédit lors de l'achat de leur habitation entrent dans les **barèmes de revenus du logement social**.

Pour les crédits ECORENO à la consommation, le montant moyen de crédit s'élève à 15.720 EUR pour une durée moyenne de 8 ans et 7 mois.

- **73 %** des travaux étaient éligibles aux **primes RENOLUTION**.
- Les travaux financés ont porté essentiellement sur le remplacement de **menuiseries extérieures** (23 %), des travaux de **toiture** (20 %), des travaux d'**aménagement intérieur** (12%), des travaux de **façade** (ravalement et/ou isolation) (8%).
- Les principales communes abritant les biens sont **Anderlecht** (14 %), **Molenbeek-Saint-Jean** (13 %) et **Schaerbeek** (10 %).
- **56 %** des ménages qui ont contracté ce crédit relèvent des **barèmes de revenus du logement social**.
- **13** crédits à la consommation ont été consentis à des ménages avec des personnes **porteuses de handicap** en vue d'aménager le logement à leurs besoins spécifiques

Gestion du patrimoine



- Après livraison de 46 logements en production et en tenant compte de la fin des baux emphytéotiques de 3 unifamiliales conclus avec la Ville de Bruxelles, le patrimoine de l'aide locative comprendra **1.648 logements**.
- **380 immeubles** constituent l'ensemble du patrimoine de l'aide locative.
- 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 performance énergétique.
- Le coût moyen des travaux de rénovation de tout type s'élève à **635 EUR/m²** brut habitable pour des logements ayant été occupés depuis plus de 20 ans et de **360 EUR/m²** pour des travaux d'amélioration énergétique dans des logements qui ont déjà fait l'objet d'une rénovation énergétique globale.
- En moyenne, un délai de **1,6 mois** a été nécessaire pour remettre un logement en état locatif après l'état des lieux de sortie.
- **263** immeubles ont fait l'objet d'une visite en 2024 et une réunion avec les locataires se tient annuellement dans chaque grand ensemble.

1.605 logements

98 % taux global d'occupation

6.434.890 EUR de dépenses relatives à la rénovation et maintenance des logements existants

95 % du patrimoine dispose d'un certificat PEB

1.237 ménages ont bénéficié d'une aide à la constitution d'une garantie locative

790 crédits à taux 0 %

447 avances dans le cadre de BRU-GAL

1.501 EUR montant moyen accordé pour le crédit à taux 0 %

1.485 EUR montant moyen des avances dans le cadre de BRU-GAL

Aide à la garantie locative

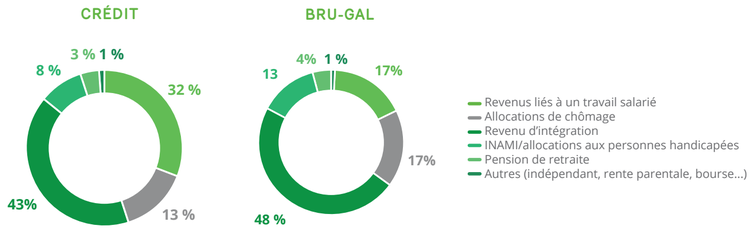
- Les **ménages monoparentaux** avec enfants représentent la majorité : 70 % des ménages emprunteurs et 77 % des ménages adhérents. Une **femme** est à la tête de **84 %** des ménages monoparentaux.
- Le **loyer moyen** du nouveau logement s'élève à **743 EUR** pour les emprunteurs et à **721 EUR** pour les adhérents BRU-GAL.
- Plus de 60 % des loyers pour des logements 2 chambres sur le marché privé égalaient ou dépassaient le montant de **1.000 EUR**. Cela représente une augmentation de plus de 20 % par rapport à 2023.
- L'**élargissement des conditions d'obtention** de l'aide à la garantie locative résultant des arrêtés du 10 novembre 2022 et de 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.

Qui sont nos emprunteurs et affiliés ?

COMPOSITION DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE (%)



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



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.

5.609 ménages candidats locataires

79 logements attribués, dont 64 à de nouveaux ménages

98 % taux d'occupation

766 EUR montant mensuel moyen

2.418 nouvelles demandes de location

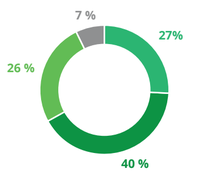
380 immeubles

Activité locative

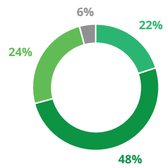
- La demande d'aide ne fait que croître d'année en année (augmentation de **16 %** par rapport à 2023), conséquence d'un **manque criant en logements** sur la Région de Bruxelles-Capitale.
- Plus forte demande pour des logements avec **une chambre**. Les studios et les grands logements (5 chambres et plus), sont relativement moins en adéquation avec la demande.
- Parmi les nouveaux locataires, on remarque une forte présence de **ménages avec enfants**, principalement des ménages monoparentaux (44 %) dont 67 % sont gérés par une femme.
- 35 % des logements ont été attribués à des **femmes isolées** avec ou sans charge de famille.
- Le Fonds possède **12 surfaces commerciales** dont le taux d'occupation est de 92 %.
- Le patrimoine compte aussi avec **341 emplacements de parkings ou garages** dont 265 sont gérés par la société BePark. Les 76 parkings gérés par les services du Fonds sont généralement tous occupés.

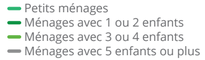
Qui sont nos locataires ?

COMPOSITION DES MÉNAGES LOCATAIRES



COMPOSITION DES NOUVEAUX MÉNAGES LOCATAIRES

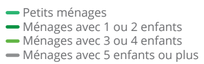




Revenus nets moyens

REVENUS NETS MOYENS AVEC ALLOCATIONS FAMILIALES DES MÉNAGES LOCATAIRES





REVENUS NETS MOYENS AVEC ALLOCATIONS FAMILIALES DES NOUVEAUX MÉNAGES LOCATAIRES



Les délais d'attente restent longs, les nouveaux locataires ont attendu en moyenne **6 ans**, mais la durée d'attente moyenne est de 10 ans.

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.

En 2024, **64 états des lieux de sortie** ont été effectués pour des logements. Le taux de rotation locative diminue par rapport aux années précédentes tout comme le taux de mobilité. Cette évolution est notamment la conséquence d'un **manque de nouveaux logements**.

596 logements en production
(46 destinés au locatif et 550 à l'acquisitif)

216 MEUR
investissement total HTVA

60.415 m²
surface brute habitable

Poursuite du chantier Quartier durable Trèfles à Anderlecht. Ce projet, le plus important jamais réalisé par le Fonds, proposera dès 2025, sur 3 îlots, 461 nouveaux logements de qualité, très basse énergie, à un prix accessible, dans un nouveau quartier durable. Ces ensembles s'intègrent harmonieusement dans un quartier en plein essor, bénéficiant d'une excellente accessibilité et de toutes les commodités à proximité.

Logements en production

ETAT D'AVANCEMENT DE LA PRODUCTION PAR TYPE DE PROGRAMME :

520 logements pour l'Alliance Habitat

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



38 logements pour le Plan Logement (PL)

- 25 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 ;
- 13 logements à Uccle, en phase préparatoire de chantier

8 logements pour l'Activité Locative (AL)

- 8 logements à Berchem-Sainte-Agathe dont le permis d'urbanisme est confirmé par le Conseil d'Etat.

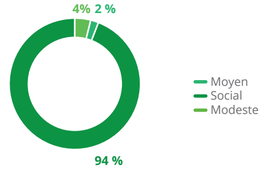
2 centres d'hébergement

- Le projet de l'asbl « La Braise » 16 logements à Anderlecht - en attente d'attribution.
- Le projet de l'asbl « La Clairière » 14 logements à Woluwe-Saint-Lambert dont le permis d'urbanisme est délivré par le Fonctionnaire délégué et confirmé par Collège d'Urbanisme.

Vente de logements

- Le Fonds a poursuivi la **commercialisation des projets** « Sucrerie », « Groeninckx », « Steyls », « Erasme », « Les Saules », « Malherbe » et « Steyls II ».
- **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.
- 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.
- **39** logements ont été vendus avec l'application d'une **partie du prix « différée »** qui représente en moyenne 29 % du prix d'achat HTVA. 95 % de ces ménages ont des revenus relevant des **barèmes du logement social**. Sans ce dispositif, ils auraient été dans l'incapacité d'acquérir un logement neuf adapté à la composition de leur ménage.
- Les **ménages monoparentaux** représentent **50 %** des ménages acquéreurs, et **95 %** de ces ménages sont gérés par une **femme**.
- La **cellule copropriété** s'est concentrée 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.

COMPOSITION DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES D'UNE AIDE (%)



47 logements vendus

68 actes authentiques

53 logements financés par un crédit du Fonds

235.795 EUR
montant moyen du crédit

1.100 EUR mensualité moyenne





www.fonds.brussels











