

Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale



Table des Matières

1. Mission et activités du Fonds

2. Les leviers du « parcours logement »

3. Les conditions générales d'accès

4. Crédits hypothécaires, le Prêt Vert et les Constructions-Rénovations-Ventes

5. Collaboration avec le CLTB

1. Mission et activités du Fonds du Logement

La mission du Fonds du Logement est de faciliter l'accès au droit au logement sur la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Fonds du Logement offre aux ménages à revenus faibles, modestes et moyens :

- des crédits hypothécaires à taux réduit
- des opérations de construction-rénovation-vente
- du logement locatif (aide locative)
- des aides pour la constitution d'une garantie locative



2. Les leviers du « parcours logement »

✓ Crédit hypothécaire



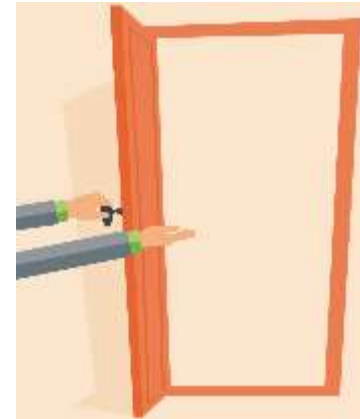
✓ Prêt Vert
✓ Prêt autonomie



✓ Production Immobilière
✓ CRV



✓ Aide locative



✓ Garantie locative- Brugal



3. Les conditions générales d'accès

Lesquelles ?

Obligation de résidence

Condition de patrimoine immobilier

Obligations relatives à l'habitation

Barème de revenus autorisés



4. Les Crédits hypothécaires : outils

Quels outils proposés dans le cadre de la **politique d'acquisitif social** ?



- Octroi de **crédits hypothécaires, prêts verts**
- Construction-rénovation-vente de **logements**



Les Crédits hypothécaires : le public

Quel public ?

Nombre de personnes à charge	A	B	C
0	€ 48.678	€ 59.496	€ 75.722
1	-	€ 64.905	€ 81.131
2	-	€ 70.314	€ 86.540
3	-	€ 75.723	€ 91.949
4 et plus	-	€ 81.132	€ 97.358

Tarifs en vigueur au 1^{er} janvier 2019

A : personne seule

B : ménage composé de deux personnes ou plus, dont une seule dispose de revenus

C : ménage composé de deux personnes ou plus, dont au moins 2 personnes disposent de revenus



Social, Modeste
ou Moyen ?

Les Crédits hypothécaires : les conditions

Quel logement?

Conditions d'habitabilité, de sécurité et de salubrité

Valeur maximale de l'habitation et montant maximum du crédit



Les Crédits hypothécaires : modalités

- ✓ Taux réduit : 1,7 % à 2,50 %
- ✓ Taux fixe
(crédits < 450.000,00 EUR)
- ✓ Durée : 30 ans
- ✓ Jusqu'à 70 ans
- ✓ Possibilité d'une mensualité progressive
- ✓ 120 % quotité
- ✓ Montant maximal du crédit
€ 514.041 (= valeur maximale)



Le « Prêt Vert Bruxellois »

BUT : crédit pour travaux visant à une meilleure performance énergétique de l'habitation.

- Montant maximum de € 25.000
- Travaux d'isolation, de ventilation, de chauffage, etc..
- Taux réduit : **0,00 % à 2,00 %**
- Taux fixe

Crédits hypothécaires : quelques chiffres au 31/12/2018

- Entretiens d'information : 7.644 ménages
- Crédits hypothécaires réalisés : 776
- Mensualité moyenne : 686 EUR (tous types de ménages confondus)
- **85 %** des ménages relèvent du barème du logement social
- Profil socio-économique des emprunteurs :
 - 65 % à l'emploi
 - 35 % sans emploi



Répartition des Crédits hypothécaires : quelques chiffres au 31/12/2018

Quel type de logement choisi ?

-> 75 % un appartement

-> 25 % une maison

Le top 5 des communes :

1) Anderlecht (18 %)

2) Laeken (16 %)

3) Molenbeek-Saint-Jean (15%)

4) Schaerbeek (9 %)

5) Jette (8%)



Les Constructions-Rénovations-Ventes

Le Fonds construit et rénove des logements en vue de les vendre

Conditions d'accès ?

Répondre aux conditions des crédits hypothécaires

A quelles conditions ?

- Taux de TVA de 6 %
- Vente des logements au prix de revient
- Alliance Habitat
 - Principe : paiement différé d'une partie du prix de vente

Quels projets ? 13 projets commercialisés sur 2018 et 2019 du nord au sud de Bruxelles.



5. Collaboration avec le CLTB

A L'origine ...

- Projet dit « **rue Fin** » en collaboration avec le Ciré (Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Etrangers) et l'a.s.b.l maison de quartier Bonnevie, active dans le secteur du logement
- 14 logements construits, vendus par le Fonds
- 14 crédits hypothécaires octroyés par le Fonds
- Achat des logements par les acquéreurs dans le cadre de la pleine propriété, en 2010
- Mise en place d'une collaboration en vue de réaliser des projets en communs dès la création du CLTB

Le projet dit “Mariemont”

- 9 logements construits et vendus dans le cadre d’un droit de superficie (durée 50 ans) par le Fonds
- Préfinancement de la construction en tant que Maître d’ouvrage
- Terrain vendu à la Fondation CLT Brussels en juin 2016
- 9 crédits hypothécaires octroyés par le Fonds pour l’acquisition des constructions par les acquéreurs
- Intervention du subside « CLT » permettant une réduction du prix d’au moins 30 %

Le projet dit “Vandenpeereboom”

- Vente du terrain à la Fondation CLT Brussels réalisé en 2014 dans le cadre d’un droit d’emphytéose de 99 ans
- Construction d’un immeuble de 32 logements avec 16 parking et d’un espace communautaire dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Fin de chantier prévu en août 2019
- Vente des logements prévue en septembre 2019 et d’un espace à l’association « Vie Féminine »
- Actuellement 26 dossiers de crédit en cours de traitement
- Montant du crédit de 90.000,00 EUR à 245.000,00 EUR en fonction du type de logement
- Mensualité calculée en fonction du taux d’intérêt (1,70 à 2 %) et de la durée du crédit (de 20 à 30 ans max)
- Mensualité moyenne 600,00 EUR (équivalente à la mensualité moyenne des emprunteurs du Fonds)

Questions ?

