



Un nouveau Contrat de gestion pour le Fonds du Logement Doulkeridis dévoile le PRÊT BOOSTER pour les jeunes ménages et un éco-prêt

Le nouveau Contrat de gestion 2011-2015 liant la Région de Bruxelles-Capitale avec le Fonds du logement a été présenté officiellement par Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au logement, et Lieve Lalemant-Scheerlink, Présidente du Conseil d'Administration du Fonds. Et en présence de représentants de la Ligue des Familles et du Gezinsbond.

Ce nouveau Contrat de gestion est résolument « **vert.social** », dans la lignée de celui qui a déjà été conclu il y a quelques mois avec la SLRB (Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale), et qui appuie encore l'objectif régional des 15% de logements publics à finalité sociale à l'horizon 2020. « *C'est une étape importante quand on sait que les contrats de gestion de ces deux entités n'avaient pas été renouvelés depuis 1997 (pour le Fonds du Logement) et 2002 (pour la SLRB)* », insiste d'emblée Christos Doulkeridis.

Le document consacre la montée en puissance du Fonds du Logement et sa mission principale, qui est de permettre l'accès à la propriété pour des ménages qui n'en n'ont pas l'occasion sur le marché privé des prêts hypothécaires : « *L'accès à la propriété répond aux besoins et aux aspirations de nombreux ménages et familles, c'est donc une voie à encourager et à développer. Cela favorise l'intégration des familles dans la ville et leur donne accès à un capital qui joue un rôle important en terme de stabilité sociale* », souligne Christos Doulkeridis. Le Secrétaire d'Etat rappelle d'ailleurs que chaque année plus de 75% des ménages qui deviennent propriétaires grâce au Fonds se situent dans les conditions d'accès du secteur du logement social même si, insiste Christos Doulkeridis, « *l'objectif de ce nouveau Contrat de gestion est d'offrir à nouveau des possibilités aux ménages dont les revenus se situent légèrement au-dessus des conditions du logement social et qui connaissent également des difficultés pour trouver un logement abordable à Bruxelles* ».

Le Contrat de gestion s'articule autour d'objectifs prioritaires :

- **Redéployer l'action du Fonds :**

Le Contrat de gestion prévoit l'ouverture de la capacité d'action du Fonds du logement sur l'ensemble de la Région. « *Un redéploiement géographique logique dans l'optique de l'objectif régional des 15% de logements publics à finalité sociale dans chaque commune. Il s'agit également de retrouver des publics cibles du fonds du logement perdus avec le boom des prix de l'immobilier* », souligne Christos Doulkeridis.

A côté de ce redéploiement géographique, il y a en effet l'élargissement des conditions d'accès. En effet, le Fonds procèdera à une adaptation des plafonds de revenus, des montants et des plafonds

des prêts. « *Je constate que les conditions d'octroi n'ont pas été adaptés sous les précédentes législatures, il me semblait urgent de réactualiser les conditions du Fonds par rapport à la situation actuelle de l'immobilier* ». Enfin, autre dynamique importante pour Christos Doulkeridis, c'est le fait de rendre encore plus accessible les prêts pour les catégories les plus faibles. Le taux plancher sera descendu avec, également, la possibilité d'octroyer des prêts à mensualités variables et progressive (évolution dans le temps en parallèle de la croissance normale du ménage)

- **Objectif 1.000 prêts par an :**

La Région s'engage à doter le Fonds de moyens financiers lui permettant de réaliser 1.000 prêts hypothécaires par an durant la durée du Contrat de gestion (contre 181 en 1990, 407 en 2000)

- **Produire des logements supplémentaires :**

En parallèle à la poursuite du Plan logements qui a donné comme objectif au Fonds la production de 500 nouveaux logements pour le marché locatif (dont 33 sont actuellement achevés et 283 dont les dossiers sont initiés – terrains acquis et pour lesquels une demande de permis d'urbanisme est déjà déposé ou en cours de préparation-), des moyens complémentaires ont été dégagés pour produire 300 logements à destination du marché acquisitif social.

Le fonds produira donc 800 logements dans les prochaines années (contre un engagement d'augmenter la production de logements à 50 par an dans le dernier Contrat de gestion).

Parallèlement à ces objectifs, Christos Doulkeridis a dévoilé 2 mesures phares de ce nouveau Contrat de gestion : le PRÊT BOOSTER et l'éco-prêt

Le prêt BOOSTER

Dans les perspectives démographiques, la Région de Bruxelles-Capitale est identifiée comme étant la région qui comptera, à terme, la proportion la plus importante de jeunes et de jeunes ménages (moins de 35ans). Or, ce sont particulièrement ce type de ménages de futurs revenus moyens qui sont tentés de quitter territoire régional pour aller vivre soit en périphérie soit plus loin : la rareté de l'offre de logements à acquérir à un prix abordable reste la principale motivation à l'exode de la capitale.

Si les ménages les mieux nantis quittent la ville, cela entraîne une baisse constante du revenu moyen des habitants de Bruxelles comparé au revenu moyen national. Et donc une baisse constante des rentrées fiscales, en contradiction avec la nécessité de faire face aux investissements qu'impliquent les défis démographiques (logement, enseignement...).

« Cet élément est essentiel pour l'équilibre démographique, financier et social de la Région : cet enjeu est d'autant plus prégnant que l'on se dirige vraisemblablement vers un fédéralisme qui demandera de plus en plus de responsabilisation financière des Régions et Communautés », souligne Christos Doulkeridis.

Le prêt BOOSTER, qui s'adresse aux jeunes de moins de 35 ans, va permettre:

- d'élargir les conditions actuelles en matière de revenus maxima, du prêt maximum autorisé et de la valeur vénale maximale des biens,
- de profiter de taux d'intérêt inférieurs (par rapport au régime classique du Fonds et du marché privé bancaire) : gain de 0,50 à 2% de taux d'intérêt en moins selon la situation de revenus et la composition de ménage

Un exemple concret : J. et A. ont respectivement 25 et 26 ans ; jeunes travailleurs tous les deux, ils gagnent aujourd'hui ensemble 2.520 euros nets par mois ; ils souhaitent acquérir un logement dans la Région mais leurs revenus sont trop élevés pour bénéficier aujourd'hui d'un prêt du Fonds du logement et ne peuvent se tourner que vers le marché où aujourd'hui les taux fixes minima oscillent entre 5 et 5,5 %.

Avec le dispositif proposé, ils pourront bénéficier d'un prêt à 3,50 % de taux d'intérêt et acheter un appartement de 170.000 euros qui représentera une charge mensuelle de 846 euros pendant 25 ans ou 758,18 pendant 30 ans.

(Chez ING, une simulation pour ce couple donne entre 945 euros/mois et 1.059 euros/mois (sur 25 ans) selon les différentes formules proposées (et qui donnent une variation entre 4,6 et 5,55% de taux d'intérêt) ou entre 861 euros/mois et 986 euros/mois (sur 30 ans) selon les différentes formules proposées (et qui donnent une variation entre 4,6 et 5,55% de taux d'intérêt).

= une différence comprise entre 99 et 213 euros/mois (25 ans)

= une différence comprise entre 103 et 228 euros/mois (30 ans)

L'éco-prêt

Un scan énergétique sera systématisé lors de l'octroi d'un prêt pour permettre de déterminer les éventuels investissements prioritaires pour améliorer la performance énergétique du bien. Le Fonds proposera alors à l'acquéreur un financement des investissements identifiés. Un taux de 0% sera mis en place. *« La réduction de la consommation énergétique des locataires est un engagement concret. C'est un enjeu important pour les locataires mais également pour l'environnement quand on sait que 70% du CO2 à Bruxelles provient du bâtiment. Donc oui, ce contrat de gestion est vertement social ! »*, insiste le Secrétaire d'Etat.

En guise de conclusion, la Présidente du Conseil d'administration du Fonds du Logement a tenu à manifester sa satisfaction, « tant par rapport au contenu du contrat que pour la manière avec laquelle il a été élaboré ». Même son de cloche du côté des mouvements familiaux puisque le Gezinsbond et la Ligue des Familles considèrent l'avènement de ce nouveau contrat de gestion avec satisfaction. Denis Lambert, Directeur Général de la Ligue des Familles, pointe plus particulièrement le prêt BOOSTER, *« il est légitime d'assouplir les conditions d'accès pour les jeunes ménages à revenus moyens confrontés aux prix immobiliers à Bruxelles. Il y va de l'équilibre social, démographique et financier de la ville de permettre à ces jeunes ménages de continuer à vivre à Bruxelles plutôt que de "migrer" vers les zones périurbaines »*.