

Communiqué de presse 16 avril 2013



Logement - Molenbeek-Saint-Jean

Inauguration de 100 logements du Fonds du Logement : innover pour accroître l'offre de logements accessibles aux Bruxellois

Ce mardi 16 avril, en présence de Françoise Schepmans, Bourgmestre de Molenbeek-Saint-Jean, Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Logement à la Région de Bruxelles-Capitale, Lieve Lalemant-Scheerlinck et Brigitte Meire-Hombergen, Présidente et Vice-Présidente du Fonds du Logement, Karim Majoros, Echevin du Logement, ont inauguré 100 logements, situés avenues Carl Requette – Edmond Candries – Joseph Lemaire à Molenbeek-Saint-Jean. Il s'agit de deux immeubles de 46 et 54 logements destinés respectivement à la vente et à la location selon des conditions nouvelles correspondant à des formes de droits alternatifs à ces deux modes d'accès au logement.

Face aux défis du boom démographique et des attentes des Bruxellois pour concrétiser leur droit au logement, il faut diversifier l'offre de logements abordables aux Bruxellois en innovant dans l'offre publique.

Pour rappel, le Fonds du Logement offre aux ménages à revenus faibles ou modestes des crédits hypothécaires, des opérations de vente à des prix accessibles, des logements locatifs à loyer modéré, ou encore des prêts pour la constitution d'une garantie locative.

Le Secrétaire d'Etat, Christos Doulkeridis, a souhaité que le Contrat de Gestion du Fonds du Logement mette aussi l'accent sur des projets innovants pour diversifier l'offre de logements accessibles aux Bruxellois. Ainsi « *le Fonds initie, comme c'est le cas aujourd'hui, des projets valorisant l'accès social à la location et à la propriété, notamment ceux mobilisant d'autres droits réels que celui de la propriété* », a précisé Christos Doulkeridis.

Un projet nouveau

Le nouveau dispositif poursuit deux objectifs majeurs : réduire le coût de l'accès au logement et garantir la pérennité de l'aide publique au logement. Les opérations inaugurées à Molenbeek-Saint-Jean concernent 46 logements destinés à la vente et 54 logements seront proposés aux candidats locataires du Fonds du Logement, mais selon des modalités nouvelles.

Concrètement, d'une part, la vente des logements en pleine propriété est assortie de la condition que toute cession de droit réel (pleine-propiété, usufruit, droit de superficie ou d'emphytéose) ne peut se réaliser qu'au profit d'un ménage répondant aux conditions pour l'obtention d'un crédit hypothécaire du Fonds. Une telle condition serait perpétuelle. Elle est de nature à garantir la

destination sociale du logement et la pérennité de l'action publique en ce domaine. L'argent public investit dans cette opération sera donc « recyclé » lors de chaque revente du bien et bénéficiera ainsi à plusieurs ménages.

D'autre part, les logements locatifs s'adressent donc aux ménages candidats à la location d'un logement à loyer modéré du Fonds du Logement. Pour un montant mensuel équivalent à un loyer, les ménages candidats qui le souhaitent se verront proposer un droit réel de longue durée sur leur logement (usufruit, emphytéose). Tandis que le Fonds restera propriétaire du foncier. Les ménages concernés acquerront donc un droit sur le bâti du logement qui se rapproche de la propriété. Cela leur permettra de constituer un capital lors de la revente du bien, qu'ils pourront par exemple réinvestir pour devenir plein propriétaire plus tard. Comme dans le projet précédent, toute forme de cession ultérieure du droit se fait au bénéfice d'un ménage répondant aux mêmes conditions. Le bénéficiaire du droit s'approprie pleinement le logement et en dispose avec des droits et des obligations similaires, ou quasi, à ceux d'un propriétaire.

Enfin, a relevé Christos Doulkeridis : *« Dans ces modalités, l'offre de logements, financée à travers le Fonds par les pouvoirs publics, est maintenue sous contrôle public, ce qui garantit la destination sociale du patrimoine visé. La propriété du sol est et reste maîtrisée. C'est une façon d'assurer une maîtrise publique pérenne sur l'offre de logements de nature à agir sur les prix et de contribuer à réguler le marché pour qu'il reste accessible aux Bruxellois ».*

Crédit hypothécaire

L'analyse des résultats des opérations de crédit hypothécaire réalisées en 2012 démontre que le nouveau règlement des prêts, adopté en juillet 2011, est efficace puisque plus de 1.300 ménages ont pu acquérir leur logement en 2012, et cela, malgré les conditions particulièrement difficiles du marché de l'immobilier résidentiel de la Région.

« Il est de plus en plus difficile de nos jours d'obtenir des crédits hypothécaires auprès des banques. Les conditions d'octroi sont plus strictes, notamment en terme d'apport initial par le ménage candidat emprunteur, et une partie du public, notamment les jeunes ménages, ne peut y avoir accès », a souligné Christos Doulkeridis.

Et de conclure : *« Nous nous penchons sur cette problématique. Le Fonds pourrait, comme dans le cadre des projets inaugurés aujourd'hui, jouer un rôle d'innovation supplémentaire, par exemple, en réfléchissant à fournir un prêt complémentaire à celui des banques, car ces dernières limitent actuellement fortement les quotités garanties. Je suis en tout cas très intéressé par les suggestions à cet égard : je suivrai avec attention cette piste et suis prêt à encourager le Fonds qui fait souvent preuve d'une forte capacité d'innovation ».*