

THEME 9 : Aider à l'acquisition de logements et soutenir de nouvelles formes d'habitat

	Liste des mesures annoncées dans l'accord de Gouvernement	Actions	Stade d'avancement MARS 2012						Info / Commentaire
			Non initiée	Délaissée	Annoncée	En projet	En cours de réalisation	Réalisé	
67	Les rôles et moyens du Fonds du Logement resteront constamment soutenus.	Orientation politique : Poursuivre le soutien du Fonds							<p>Cette mesure était déjà et reste atteinte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2011, le Fonds du Logement a octroyé 1.007 prêts, soit 269 de plus qu'en 2010... Le nombre de prêts pour 2012 ne sont pas encore officiellement connus, mais il semblerait qu'ils atteignent plus de 1.200. • Une belle progression, que le Secrétaire d'Etat au Logement explique par le lancement du Prêt Booster qui, pour rappel, élargit les conditions actuelles en matière de revenus maxima, de prêt maximum et de valeur vénale maximale des biens et instaure des nouveaux taux d'intérêt à partir de 1,25 %. • A noter : le revenu mensuel net moyen des emprunteurs au Fonds du Logement s'élevait en 2011 à 1.962,26 €. 87% des ménages bénéficiaires relèvent des barèmes du logement social. • Quelques mots enfin sur le dénouement du scandale ayant touché à la fin de l'année 2011 le Fonds du Logement à cause de ses placements financiers : Suite à la liquidation du Holding communal, le Fonds du Logement avait alors perdu 16 millions d'euros. • Suite à ce grave incident, un audit sur la gestion du Fonds du Logement et de sa trésorerie a été réalisé et les résultats ont été communiqués en mars 2012. • Selon M. Doulkeridis, il apparaît que la politique de placements du Fonds du Logement est « prudente et non spéculative ». • Sur base des causes, responsabilités et recommandations dégagées, le Fonds du Logement a été chargé d'adopter et de mettre en œuvre un plan d'actions qui doit comprendre une refonte de la politique et de tous les mécanismes de placements et la mise en place d'un contrôle interne efficace. • Il semble en tout cas que le Fonds du Logement reste financièrement solide et pourra continuer d'assumer normalement ses missions.
68	Les modalités d'octroi de prêts (du Fonds) seront revues en veillant à ce que le dispositif de prêts soit adapté aux situations spécifiques (limitation au maximum du besoin d'apport personnel ; encadrement du montant de la mensualité...).	Autre action							<p>Cette mesure était déjà et reste atteinte (grâce au prêt Booster et au crédit performance énergétique à taux zéro). Voir baromètre avril 2012.</p>
69	Le délai d'autorisation de revente passera de 10 à 20 ans. Le Gouvernement examinera toutefois	Initiative législative							<ul style="list-style-type: none"> • Un projet de modification de l'arrêté de subsidiation de la mission de rénovation urbaine de la SDRB prévoit en effet que le délai de revente d'un logement acquis auprès de la SDRB passe de 10 à 20 ans.

THEME 9 : Aider à l'acquisition de logements et soutenir de nouvelles formes d'habitat

	un mécanisme permettant à la SDRB de récupérer une partie de la plus-value des biens revendus entre 10 et 20 ans après leur acquisition.						<p>Cela permet une augmentation du nombre d'années durant lesquelles le logement reste accessible pour des revenus plafonnés.</p> <p>Pendant ce délai, il est toujours possible à l'acquéreur (qu'il soit occupant ou investisseur) de revendre, mais en respectant certaines conditions (revente à un ménage répondant aux conditions d'accès de la SDRB et à un prix inférieur au prix d'achat initial en ce compris les frais d'acte, la TVA et les droits d'enregistrement, majoré d'intérêts calculés aux taux de la facilité de dépôt de la BCE). Si ces conditions ne sont pas respectées, il devra alors rembourser le subside, actualisé au même taux.</p> <p>L'on s'aperçoit que des balises sont donc mises en place pour éviter la spéculation éventuelle de la part des acquéreurs investisseurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par contre, il n'est par contre actuellement pas prévu de permettre à la SDRB de récupérer une partie de la plus-value générée lors de la revente.
70	Les acquéreurs (SDRB) pourront bénéficier d'aides pour les équipements URE.						<p>Les ménages acquéreurs de la SDRB peuvent avoir accès aux primes énergie. Cela a toujours été le cas et le sera encore à l'avenir.</p> <p>Nous interprétons donc cette mesure comme la possibilité de bénéficier d'autres aides que celle précitée. Nous n'avons connaissance d'aucun projet en ce sens.</p>
71	Parmi les nouvelles formes d'habitat, les logements communautaires et intergénérationnels seront <u>développés</u> en collaboration avec le monde associatif. Les formules de coopératives, de mutualisation de l'acquisition ainsi que de copropriété seront <u>encouragées</u> .	Création de logements spécifiques					<ul style="list-style-type: none"> • Le Gouvernement régional a récemment rappelé l'importance de soutenir certaines formules nouvelles ou alternatives de logement, telles que l'habitat solidaire, le logement « kangourou », des formules de logement permettant aux personnes âgées ou handicapées de vivre plus longtemps autonomes aux côtés de personnes plus jeunes ou valides ou encore les formules de colocation permettant de partager les coûts du logement. <p>Le développement de ces initiatives dépend non seulement des Régions et des Communautés, mais aussi du Gouvernement fédéral qui dispose de leviers d'action, notamment dans l'individualisation des droits sociaux.</p> <p>Tant que le statut des ménages décidant de partager leurs toits ne sera pas amélioré, il y a peu de chances pour que ces initiatives se développent à grande échelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La SDRB réfléchit à de nouvelles formes d'habitat, comme l'habitat groupé. Dans le projet de Quartier durable Tivoli (où 450 logements seront produits d'ici 2014), deux lots, soit environ 42 logements répartis sur trois bâtiments, sont destinés à des projets de ce type. • L'asbl Plateforme Community Land Trust – Bruxelles a reçu la mission d'accompagner l'adaptation du modèle CLT à la réalité de la Région de Bruxelles-Capitale, à partir de deux projets pilotes au moins. <p>Cette phase de test devra se développer sur deux terrains distincts, impliquer des ménages acquéreurs potentiels, estimer les budgets nécessaires à la réalisation des logements et inclure des éléments de programmation urbanistiques et architecturaux. Plusieurs opérations pourraient ainsi entrer dans le cadre de cette phase test.</p> <p>Il existe des projets rue Verheyden à Anderlecht et rue Vanpeerenboom à Molenbeek pour lesquels les acteurs locaux préparent depuis plusieurs mois la réalisation de projets immobiliers concrets. D'autres projets à Molenbeek, Anderlecht et Schaerbeek sont aussi dans une phase avancée d'étude. Enfin, d'autres projets sont en gestation dans d'autres communes de la Région bruxelloise.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des associations œuvrant à l'insertion par le logement ont obtenu de la part du Gouvernement

THEME 9 : Aider à l'acquisition de logements et soutenir de nouvelles formes d'habitat

									un soutien financier ponctuel (194.000 €) pour des projets d'habitat solidaire (habitat groupé, intergénérationnel ou kangourou, occupation collective et temporaire, groupes d'épargne et d'achat collectif) et ont ainsi pu embaucher 11 postes ACS.
72	Un système de réduction des droits de succession sera mis en place lorsque le bien est le seul bien immobilier et reste la maison d'habitation du conjoint ou du cohabitant survivant.	Initiative législative : Droit de succession							Les parlementaires MR Vincent De Wolf et Olivier de Clippele ont déposé en mai 2011 deux propositions d'ordonnance. Celles-ci visent à encourager les héritiers et légataires de logements à les louer à une Agence Immobilière Sociale, pour la première, à des seniors, pour la seconde. Elle permettrait alors, pour les héritiers et légataires, une exonération partielle des droits de succession. Ces propositions ont été renvoyées à la Commission des Finances, du Budget, de la Fonction publique, des Relations extérieures et des Affaires générales en décembre 2011. A ce jour, aucune autre avancée notable pour cette mesure.
73	Les sociétés de crédit social seront fusionnées afin de favoriser l'acquisition de logements pour les personnes quittant un logement social.	Autre action : Fusionner les sociétés de crédit social							Il apparaît que la Région considère les sociétés de crédit social comme des partenaires utiles, qui doivent faire l'objet de plus d'attention. Un arrêté est actuellement préparé par l'administration et devrait être prêt en 2013. Il est probable que soit abandonnée l'idée des fusions : les sociétés de crédit social ayant chacune des profils très différents. Ce sont sans doute les conditions d'octroi qui seront modifiées, avec l'intention de trouver un mécanisme complémentaire à celui proposé par le Fonds du Logement.
Nombre de mesures par stade d'avancement			2	0	0	0	3	2	



LEGENDE

Avancement de la mesure depuis la dernière évaluation du baromètre du logement, en avril 2012.