



Note à Madame N. BEN HAMOU
Secrétaire d'Etat du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale, Chargée
du Logement et de l'Égalité des chances.

Bruxelles, le 20 juin 2022

CONTACT Cécile BODDAERT
T 02 800.34.21
F 02 204.15.12
cboddaert@sprb.brussels

NOS REF. CB/JFA/I.F./004/2022

VOS REF.

OBJET : Contrat de gestion entre le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour la période 2022-2026.

Proposition

Marquer son accord sur le nouveau contrat de gestion conclu entre le Fonds du Logement et la Région pour la période 2022-2026, conformément aux articles 113 et 114 du Code du Logement.

Le précédent contrat de gestion a fait l'objet d'une évaluation dont les conclusions sont jointes en annexe de la note au Gouvernement.

Le contrat de gestion fixe les engagements de chacune des parties. Il rappelle les missions traditionnelles du Fonds tout en les étendant à de nouveaux outils (primes écoreno) ou à de nouveaux publics (asbl) mais définit également dans son principe de nouvelles politiques (emprunts au profit des Associations de copropriétaires, primes à l'acquisition...).

Incidence budgétaire et financière

L'évaluation de l'impact budgétaire est précisée dans la note au gouvernement pour ce qui concerne les dotations à politique constante et les dotations nouvelles politiques (voir à partir de la p. 11).

Avis

1. Pour rappel, le Fonds du Logement tente de « déconsolider » tout ou partie de ses activités depuis de nombreuses années (2015). Son solde SEC se retrouve, en effet, souvent en négatif (sauf en 2021). Cette situation semble résulter du décalage existant entre les constructions de biens immobiliers (dépenses importantes concentrées) et la vente de ces biens (recettes importantes) alors que le Fonds est soumis à l'annualité budgétaire et aux impératifs d'équilibre budgétaire des normes SEC. D'après les dernières informations fournies à l'IF, la déconsolidation du Fonds serait rejetée par le Conseil d'Etat avec éventuellement, une ouverture pour la production de logements et la location immobilière. Dans la mesure où cette déconsolidation n'interviendra pas tout de suite, l'Inspection des Finances ne peut que recommander d'établir des plannings de constructions et de vente tenant compte de l'obligation d'équilibre budgétaire.

2. Dans le même ordre d'idée, le Fonds du Logement souhaite que soit examinée la possibilité de créer une troisième catégorie d'organismes d'intérêt public permettant d'assouplir certaines règles de l'OBCC, l'Inspection des Finances voit dans la formulation reprise en p. 3 du contrat de gestion où la « Région s'engage à ... adapter et rendre proportionnées les exigences imposées au Fonds et découlant de l'OBCC ... » une véritable obligation pour la Région de faire du Fonds un cas particulier échappant à certaines règles.
Les règles de l'OBCC étant de portée générale et applicables à tous les organismes, il convient d'éviter de s'engager dans cette voie obligatoire et de nuancer la formulation.
3. Le nouveau contrat de gestion rappelle les missions essentielles du Fonds notamment quant à l'octroi de crédits à des taux intéressants pour l'acquisition et la rénovation de biens immobiliers tout en complétant son offre de crédits d'investissements :
- aux personnes morales (asbl) accompagnant des publics fragiles ;
 - aux associations de copropriétaires.
- Il introduit également le crédit unique pour les travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique, dits travaux « ECORENO » à des taux variant entre 0 et 1%.
Il est évident que ces nouveaux outils et l'élargissement des publics-cibles ne seront pas sans impact sur le pouvoir d'investissement total du Fonds dans les années futures et, corrélativement, sur le montant de la dotation de la Région (voir infra).
S'y ajoute, en outre, une nouvelle politique consistant à instaurer une prime à l'acquisition mensuelle et dégressive au cours des 5 premières années permettant d'alléger le remboursement de la mensualité des emprunteurs.
Vu la situation budgétaire de la Région, le Gouvernement devra se positionner sur la manière de financer ces nouveaux outils dans les années à venir et sur leur opportunité.
D'autre part, au niveau des locations dont le programme (Plan régional du Logement) se poursuit (développement de 150 logements en location), il est demandé au Fonds d'améliorer la performance énergétique de son patrimoine. Le contrat de gestion prévoit (p. 10) la possibilité d'accorder une nouvelle dotation au Fonds pour la réalisation de ces travaux.
L'Inspection des Finances recommande, dans la mesure du possible, que le Fonds assure ces travaux à l'aide de ses fonds propres ou emprunte pour ne pas alourdir encore la charge budgétaire de la Région .
4. Le Fonds veut également développer un nouveau programme de logements acquisitifs (80 par an) et éventuellement céder des logements sous un droit réel démembré.
5. En tant que service économique d'intérêt général, le Fonds a défini précisément, dans l'annexe 5 du contrat de gestion , la manière de calculer les dotations de fonctionnement et d'investissement conformément à la décision de la Commission du 20 décembre 2011 concernant l'application de l'article 106 §2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.
Compte tenu de ces méthodes de calcul, la note au Gouvernement détaille l'évolution des diverses dotations.
Si les dotations de fonctionnement (concernant surtout du personnel) suivent le rythme du nombre de dossiers et de l'inflation, il n'en va pas de même des dotations d'investissement qui évoluent en fonction de plusieurs facteurs :
- nombre de demandes de crédits ;
 - coût moyen des biens à acquérir et des travaux sur le marché (dont prix des matériaux) ;
 - évolution des taux d'intérêt sur le marché
- De ces différents facteurs qui influencent les dotations d'investissement, il est évident, qu'actuellement, l'évolution des taux d'intérêt est un gros problème qui fait « exploser » certaines dotations

Voir à cet égard l'allocation 25.007.16.01.61.41

Ajusté 2022
1.235.335
3.666.339

Initial 2023
8.614.107
29.538.751

Cet accroissement spectaculaire s'explique par le différentiel de taux couvert par la dotation régionale pour les crédits d'acquisitions (et travaux) qui passerait de

- 0,243% en 2022 (2,063% - 1,820%) à
- 1,434% (3,254% - 1,820%) en 2023.

Pour les crédits Ecoreno, l'évolution est encore plus forte : différentiel de – 1,913% (2,063% - 0,15%) en 2022 et – 3,104% (3,254 % - 0,15%) en 2023.

Face à de tels accroissements de dotations, il y a lieu de s'interroger sur l'opportunité de maintenir le taux des candidats emprunteurs au niveau actuel (1,82% et 0,15 %).

Différentes options autres peuvent, en effet, être envisagées :

- remonter les taux fixes des candidats acquéreurs en envisageant diverses hypothèses ;
- prévoir un taux qui varie en fonction du taux du marché (ex -1,5% par rapport au taux du marché).

6. Signalons également que de nouvelles dotations font leur apparition à partir de 2023, à savoir la dotation qui concerne les primes à l'acquisition (hypothèse de 500 ménages par an) : 600.000€ en crédit C et 480.000€ en crédits B.

Il est à noter que cette nouvelle politique serait imputée sur le crédit prévisionnel destiné à couvrir des dépenses relatives à la mise en œuvre du plan Logement (25.001.99.01.01.00).

D'autre part, deux nouvelles dotations concerneront les travaux « Ecoreno » aux personnes morales (l'une de fonctionnement et l'autre en Investissement).

En conclusion, l'Inspection des Finances peut faire les remarques suivantes :

- Les nouvelles politiques proposées (primes à l'acquisition, Ecoreno aux personnes morales) ainsi que l'extension de politiques existantes à d'autres outils (prêts « Ecoreno » et prêts aux personnes morales gérant des publics fragiles) ne sont pas sans impact budgétaire sur les dotations futures du Fonds du Logement.
- Les travaux de rénovation énergétique du patrimoine immobilier pourraient peser sur le budget futur du Fonds.
- L'augmentation des taux sur le marché alors que les taux consentis par le Fonds du Logement à ses emprunteurs (1,82% pour les emprunteurs acquisitifs et 0,15% pour les emprunteurs ecoreno) aboutissent à un accroissement significatif du différentiel d'intérêts à couvrir par des dotations la Région. Le Gouvernement devra donc se pencher sur la nécessité ou non d'accroître les taux des emprunteurs.
- Pour le surplus, pas d'autres remarques.

Cécile BODDAERT
Inspecteur général des Finances

Copies pour information :

A Monsieur S. GATZ, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.