

Actes de la 48^e ÉCOLE URBAINE DE L'ARAU (20>24 mars 2017)

L'acquisitif social : comment outiller les ménages à revenus modestes dans l'accession à la propriété ?

N.B. Le texte suivant est tiré d'une retranscription de l'enregistrement de la quatrième soirée de l'école urbaine (23 mars 2017)

Cas d'école : le Fonds du Logement des familles

Fabrice Hellin, Directeur Secteur Acquisitif & Crédits auprès du Fonds du Logement
Yvan Najdoski, Chef de service

[Intervention de Fabrice Hellin]

Je me chargerai de la première partie de cet exposé, et mon collègue Yvan se chargera de la seconde. Notre présentation s'articulera autour de deux grands axes. Elle débutera par un exposé sur ce qu'est le Fonds dans ses fondements, son action, ses valeurs, sa charte, son contexte socio-économique et légal et dans la réponse qu'il apporte à tous ces défis. Je terminerai par un ensemble de chiffres qui représentent l'activité du Fonds aujourd'hui, ce qui permettra d'avoir un fil rouge pour la deuxième partie, un peu plus technique. Celle-ci présentera plutôt les outils mis à disposition d'un public bien défini dans l'accession à la propriété.

Le Fonds du Logement qui, au départ, s'appelait Fonds du Logement de la Ligue des Familles, est né le 5 avril 1929. Il fallait, dans les années 1920, répondre aux déséquilibres nés d'une Première Guerre mondiale assez dégradante au niveau social et humain, ainsi qu'affronter un contexte socio-économique et financier trouble qui annonçait déjà les crises profondes des années 1930. La création du Fonds du Logement visait l'accès à des conditions de vie dignes et à un logement décent pour les populations les plus exposées aux risques de pauvreté. Ce qui est intéressant, c'est que les premières sources de financement étaient composées de dons, de subsides publics, mais aussi de nombreuses tombolas organisées à l'occasion d'événements publics sous le slogan percutant et mobilisateur : « A bas les taudis ! ». L'essor définitif du Fonds

se concrétise plus tard, au sortir de la Seconde Guerre mondiale, sous l'influence du vaste chantier de la Sécurité sociale avec des mécanismes de protection et d'émancipation sociales puissamment dirigés par les principes de solidarité et de responsabilité comme les soins de santé, les allocations familiales et les allocations de chômage. Cela se concrétise en 1949 par la loi Brunfaut qui règle l'intervention de l'Etat dans le domaine du logement social. A partir de ce moment-là, les sources de financement sont plutôt des emprunts garantis par l'Etat et des subsides d'intérêt à taux réduits, pierre angulaire du système de crédit hypothécaire s'il en est. En 1989 se crée notre Fonds du Logement bruxellois et, 28 ans plus tard, le Fonds engage plus que jamais ses activités sur l'un des axes essentiels du droit pour toute personne de vivre dans la dignité : le droit de disposer d'un logement décent.

Le moteur de l'ensemble de ces actions puise son carburant dans trois valeurs fondamentales qui se sont créées et aiguisées au fur et à mesure du temps. La première valeur est l'autonomie ; la deuxième l'équité ; la troisième l'engagement. Effectivement, le Fonds s'inscrit au sein d'une société en recherche d'équité, de justice sociale et d'égalité des chances. Son champ d'action est le domaine du logement, besoin primaire s'il en est et de première nécessité pour l'être humain. Sans habitation digne de ce nom, l'être humain ne peut trouver son équilibre physique et psychique, et il ne peut s'épanouir dans une société en mouvement. On considère en effet que le logement est le socle à partir duquel il peut accomplir l'ensemble de ses fonctions et besoins essentiels. Le Fonds, de ce fait, participe activement à l'intégration sociale des individus, de ses publics, et à leur autonomisation. Il est d'autant plus important aujourd'hui d'assurer le droit à un logement décent que les différents piliers qui constituent les moyens d'améliorer l'intégration sociale sont sous pression, notamment avec les attentats. Le contexte socio-économique se dégrade, la société devient de plus en plus duale, le fossé des inégalités se creuse de plus en plus avec l'insécurité que cela génère. Le Fonds considère donc ses publics non plus comme des bénéficiaires, mais comme des partenaires potentiels de son action. Nous considérons que telle est l'approche indispensable afin de parvenir à un bien-vivre ensemble, finalité particulièrement recherchée dans le contexte actuel où chacun a tendance à se replier sur lui-même et ses problèmes, engendrant des problèmes identitaires menaçant l'équilibre sociétal actuel.

Ces valeurs s'expriment concrètement dans la charte suivante qui guide toutes les actions du Fonds, de la plus petite activité opérationnelle jusqu'à la définition de sa stratégie globale. C'est vraiment notre crédo :

« Le Fonds encourage toute personne à être acteur de sa condition dans une société humaniste. » - donc non plus orientée vers le profit, mais centrée sur l'être humain – « Il s'engage [...] » et le mot n'est pas mince : son engagement, sa philosophie et ses valeurs sont vraiment quelque chose de fort. Cela fait un an que j'ai rejoint le Fonds, et je peux vous dire que la première fois qu'on entre dans cette organisation, c'est quelque chose qu'on ressent très puissamment. « Il s'engage à contribuer à plus de justice sociale, à promouvoir l'autonomie des ménages [...] » Cela va du babysitting au départ à du coaching pour que les personnes puissent devenir indépendantes, réagir à diverses situations par elles-mêmes et devenir de véritables partenaires dans leurs différents projets. « [...] dans le respect mutuel fondé sur un principe de communication complète, sincère et véritable [...] » Il n'y a pas de langue de bois : quand on peut faire les choses, on dit que c'est possible. On fait ce que l'on dit et on dit ce que l'on fait. C'est quelque chose de très fondamentalement inscrit dans notre charte. « [...] et en étroite coopération avec les acteurs institutionnels et associatifs. », bien sûr.



Après vous avoir parlé du Fonds en vous exposant ses fondements et ses valeurs, je précise le contexte économique dans lequel il doit évoluer. Au cours de ces dernières années, le Fonds a été appelé à développer son action dans un contexte très particulier et mouvant. La raréfaction des disponibilités foncières s'est traduite par une hausse spectaculaire des prix moyens au mètre carré des terrains à bâtir. L'accroissement démographique bruxellois est constant et rapide, avec pour support une population plutôt jeune, de sorte que les prix moyens de l'immobilier, surtout en entrée de marché, ont augmenté considérablement. En outre, il y a des phénomènes un peu plus sociologiques comme l'émiettement de la cellule familiale qui conduit à l'augmentation du nombre de ménages privés : un sur deux est recensé comme étant composé d'isolés, mais avec un accroissement du nombre moyen de personnes par ménage. Nous sommes aussi confrontés à une précarité financière sensiblement plus importante ici à Bruxelles qu'ailleurs en Belgique, c'est-à-dire une surreprésentation notoire des populations à revenus précaires. Il y a aussi une nette complexification des normes architecturales, urbanistiques et environnementales, lesquelles ont un impact significatif sur les coûts. Et, enfin, un contexte financier caractérisé par une baisse des taux d'intérêt dans les banques privées, qui se font une guerre sans merci.

En tenant compte de ce contexte socio-économique, le Fonds est aussi tenu de déployer ses activités dans les limites des balises fixées par le législateur et qui sont propres aux opérateurs du logement public. Mais il est aussi tenu de respecter les législations européennes de plus en plus contraignantes qui encadrent l'octroi des crédits. Le législateur bruxellois a ainsi défini dans le Code du logement trois catégories de prêt, trois catégories de logement locatif et trois catégories de logement acquisitif. On trouve donc les prêts sociaux modérés moyens, les logements sociaux modérés moyens et les logements sociaux acquisitifs moyens pour lesquels le gouvernement nous fixe des revenus ou des loyers maximaux. En plus de la situation économique complexe, on doit travailler dans un cadre très structurant.

Que retrouve-t-on comme acteurs au niveau bruxellois qui doivent aussi composer avec ces contextes socio-économique et légal ? Au niveau des prêts, le Fonds du Logement est quasiment l'acteur unique en Région bruxelloise. Pour ce qui est des logements, on voit que le Code du logement a catégorisé le Fonds du Logement dans les logements locatifs modérés. Pour les logements sociaux, on trouve les SISP (Sociétés Immobilières de Service Public) et la SLRB (Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale) ; pour le logement moyen, certaines communes ou des filiales de SISP. Pour les logements acquisitifs, le Fonds du Logement se trouve au niveau des logements modérés, tandis qu'au niveau des logements sociaux, il existe des groupes d'épargne solidaires. Enfin, pour le logement acquisitif moyen, il y a CityDev. Mais concrètement, le Fonds étend ses activités à l'ensemble des groupes sociaux modérés et moyens.

Au regard des défis socio-économiques et de l'encadrement juridique, le Fonds a développé progressivement une stratégie globale par rapport à la problématique du droit au logement. En effet, les ménages ont une typologie socio-économique si pesante et les demandeurs arrivent avec des besoins et des moyens si différents que le Fonds a choisi de différencier ses différents publics et ses modes d'intervention vers ceux-ci afin de couvrir un maximum sa cible. Ceci est d'autant plus essentiel que le territoire de son action est relativement restreint. Bruxelles est en effet une petite région constituée d'un certain nombre d'entités réagissant de façons différentes, ce qui vient aussi intensifier la complexité.

Face à ces défis socio-économiques et à ce contexte légal, le Fonds intervient à partir d'un certain nombre d'outils en se référant à un « parcours du logement standard ». Comme le dit la directrice du Fonds : « Si j'avais un rêve, voilà comment ça devrait se passer ». Il s'agit d'abord

d'un jeune isolé qui dispose d'un revenu d'intégration et qui devient locataire d'un petit logement du Fonds où il devrait prendre sa garantie locative. Puis il en vient à former avec sa compagne un ménage avec un enfant et trouve un emploi. Il acquiert alors auprès du Fonds un logement de deux chambres dans le cadre d'un droit de superficie. Plus tard, le ménage s'agrandit : ils ont un deuxième enfant et souhaitent héberger les parents vieillissants. Ils achètent donc en pleine propriété et rénovent une maison unifamiliale avec un crédit du Fonds. Quinze ans plus tard, les parents sont décédés. Le Fonds leur propose de créer dans la maison une petite unité de logement distincte qu'ils loueront à un jeune couple ou à un voisin âgé moyennant un loyer modéré. Le temps passe, et notre jeune isolé atteint les 60 ans. Il dispose d'un petit capital qu'il investit dans un placement éthique en devenant coopérateur du Fonds. Lui-même devenu vieillissant, il occupe avec sa compagne le flat créé dans sa maison tandis qu'un de ses enfants partage en *cohousing* le logement familial.

On voit donc que dans ce parcours du logement, le Fonds essaye d'intervenir à chaque étage pour tenter de parfaire l'économie circulaire dans laquelle le Fonds a, je crois, un rôle à jouer.

Avant d'aborder la seconde partie qui parlera de ces outils d'une façon un peu plus technique, quelques chiffres qui caractérisent l'activité du Fonds actuellement. Pour les crédits et les crédits hypothécaires, le Fonds dispose d'un pouvoir d'investissement de 150 millions d'euros. Le Fonds réalise aussi près de 7.000 entretiens individuels par an, au cours desquels il est expliqué à chacun comment réaliser ses projets. 1.000 nouveaux crédits sont accordés par an pour un portefeuille de 10.000 crédits en gestion. Notre public est également aidé par l'octroi de garanties locatives, près de 200 par an, avec une statistique dont nous sommes fiers : l'octroi d'une garantie locative dans les 2 à 3 jours après la demande. Pour la production de logements et opérations immobilières, près de 1.100 logements acquisitifs sont en production et 300 en prospection. Près de 550 logements pour la location (« l'aide locative ») sont en production et nous avons près de 1.000 ménages locataires. Le Fonds développe aussi des projets-pilotes en alternative à la location et à la pleine propriété, et des partenariats très importants avec diverses organisations privées et publiques comme le Ciré et l'IBGE.

[Intervention d'Yvan Najdoski]

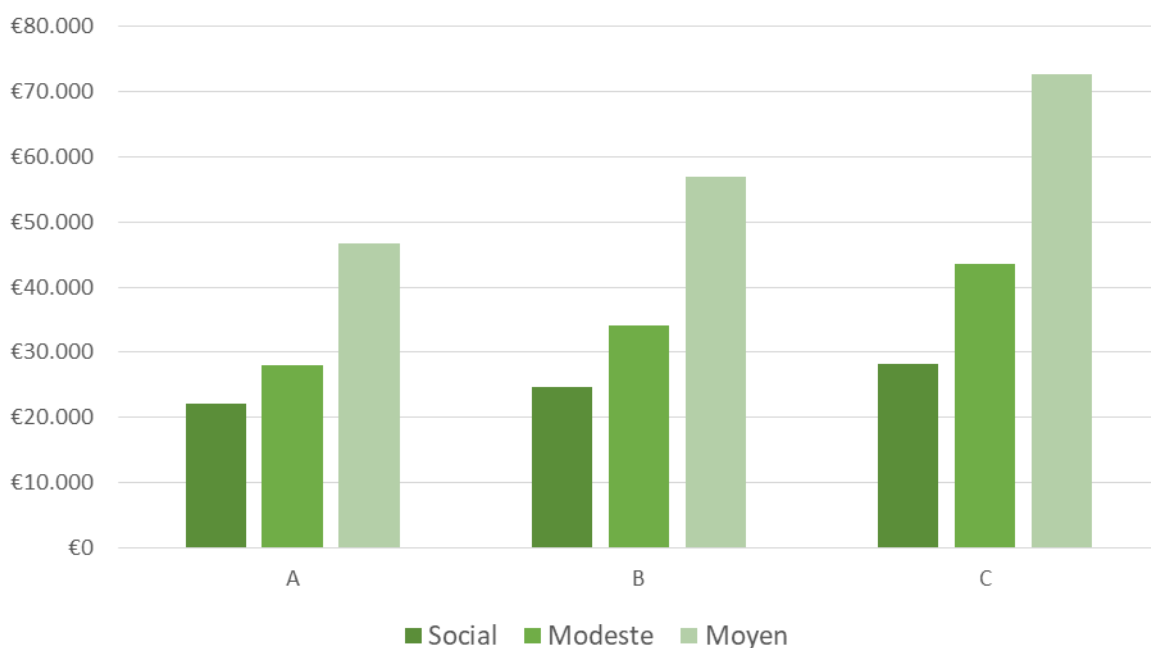
Le Fonds articule son action de politique acquisitive sociale autour de deux axes. Le premier, le plus important en termes de volume, est celui des crédits hypothécaires, tandis que le second est celui de promoteur immobilier. Ces deux activités sont destinées à un même public, et les taux des prêts sont déterminés selon le niveau de revenu variant selon le type de ménage. Ainsi, le type A est un isolé, le B un ménage composé de minimum 2 personnes mais qui ne dispose que d'un seul revenu, et le C un ménage de minimum 2 personnes, mais disposant de 2 revenus. Un autre facteur, ensuite, est le nombre de personnes à charge. Le barème des taux évolue donc en fonction de ces deux variables.

Nombre de personnes à charge	A	B	C
0	€ 46.653	€ 57.021	€ 72.572
1	-	€ 62.205	€ 77.756
2	-	€ 67.389	€ 82.940
3	-	€ 72.573	€ 88.124
4 et plus	-	€ 77.757	€ 93.308



La déclaration de politique régionale de 2002 a prévu un renforcement de l'accès à l'acquisitif. Le Fonds a par conséquent été chargé par le gouvernement de mener une vaste réflexion dans le but de déterminer si ses conditions réglementaires d'accès aux crédits hypothécaires et de vente étaient toujours en phase avec le contexte socio-économique. Il en a découlé un nouveau dispositif réglementaire, entré en vigueur en janvier 2016 et qui consacre entre autres un élargissement des conditions d'accès des ménages bruxellois : ces barèmes en sont le résultat.

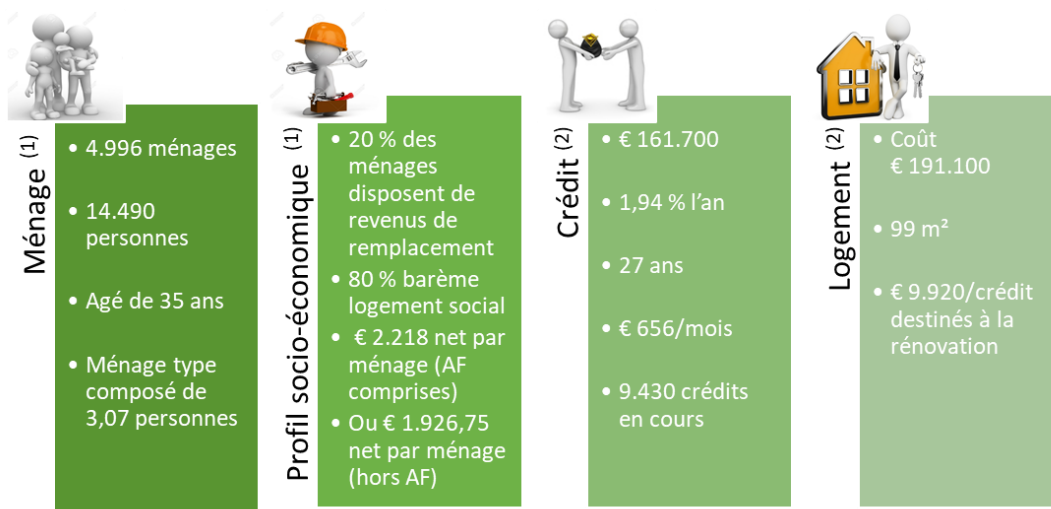
Près de 80% des ménages qui ont conclu un crédit relèvent des barèmes de revenus pour l'accès au logement social, 17% de revenus modestes et 3% de revenus moyens. Le graphique suivant indique le niveau de revenu moyen par catégorie de revenu et de ménage.



Voyons plus en détail nos opérations de crédits hypothécaires. À quelles conditions sont-ils octroyés ? Outre les barèmes de revenus déjà vus, les conditions essentielles pour pouvoir bénéficier d'un crédit sont : l'obligation d'occuper le bien pendant toute la durée du crédit ; de ne pas disposer de droits de propriété sur un autre bien que celui acquis au moyen du crédit du Fonds ; que le logement réponde à des normes de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ; enfin, la valeur, le montant du crédit sont limités en fonction de la taille du ménage. Bien entendu, le demandeur doit aussi pouvoir assumer financièrement la charge du remboursement de son crédit et ce en fonction des revenus dont il dispose : cette obligation relève plus particulièrement de nos responsabilités en tant que créancier hypothécaire, de la même façon que tout autre acteur, même bancaire.

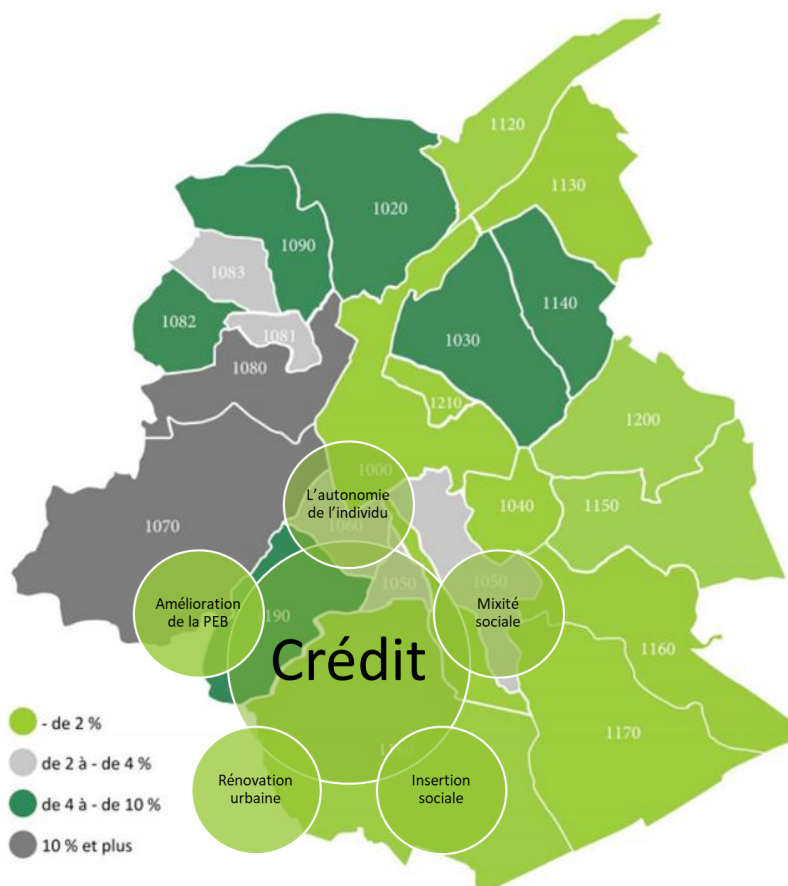
Voici quelques chiffres intéressants et qui nous donnent une image plus concrète de ce que le Fonds accomplit dans son activité de crédit. Comme Fabrice Hellin l'a mentionné, il y a tout d'abord plus de 1.000 crédits par an sur les 5 dernières années, ce qui représente environ 4% du

nombre total de crédits octroyés sur la même période en Région bruxelloise. Ce sont 15.000 personnes logées, tandis que l'âge moyen de l'emprunteur est de 35 ans avec un ménage qui est, en moyenne, de 3 personnes. 20% des ménages emprunteurs disposent exclusivement de revenus de remplacement. Le revenu mensuel net moyen, lui, s'élève à 1.900 euros et l'emprunteur obtient en moyenne un crédit de 161.000 euros qui couvre le prix d'achat, les frais



d'acquisition ainsi que 9.400 euros destinés à la rénovation du logement. Etant donné qu'il emprunte ces 161.000 euros en 27 ans en moyenne, à un taux d'intérêt de 1,94%, la mensualité qui en découle est de 656 euros, ce qui représente en moyenne un rapport charge/revenus de 34%.

La carte suivante représente la localisation de nos emprunteurs : on y remarque rapidement – et avec regrets – que le champ d’action du Fonds se concentre essentiellement sur la partie ouest et centre-ouest de la Région, tout simplement parce que, dans l’axe sud et sud-est, les prix sont moins abordables, en particulier pour le ménage moyen bruxellois.



Au-delà d’une simple opération immobilière, l’acquisition de son logement participe à l’autonomie de l’individu. Celui-ci s’approprie de fait ce lieu indispensable à sa vie, où s’accomplissent tant de besoins vitaux pour son équilibre personnel, son développement et son intégration sociale. Cette autonomie renforce l’individu dans sa capacité de participation citoyenne, contribuant ainsi à assurer la continuité de nos valeurs démocratiques. Le crédit permet aussi une certaine mixité sociale, étant donné que chaque ménage est libre d’acquérir son logement où il le souhaite. Mais, malheureusement, cette liberté tend à se réduire en raison du fossé qui se creuse entre le prix du logement et la situation socio-économique des ménages. Le Fonds contribue aussi discrètement à la rénovation urbaine du patrimoine bruxellois ainsi qu’à l’amélioration de la PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) des logements acquis.

Les défis et difficultés rencontrés résident principalement dans la progression constante des prix du logement alors que la situation économique des ménages, elle, ne s’améliore pas. Nous constatons également une complexité grandissante des profils socio-économiques des ménages et cela dans un contexte économique globalement très tendu. Le levier de l’action sociale qui se voit matérialisé par les crédits du Fonds est, de fait, une réponse rapide et efficace à l’exercice pérenne du droit au logement. Ce levier est une voie économiquement équilibrée pour la Région, pour le Fonds et pour le public-cible. Celui-ci ne se place en effet pas dans la posture d’attente que la puissance publique lui procure un logement, mais dans la perspective de concrétiser lui-

même le projet de logement lui convenant le mieux, dans les limites de la réalité qui s'impose à lui. L'appropriation du logement implique de manière essentielle la responsabilisation personnelle. Ainsi, le pouvoir public réalise sa mission en offrant au public qu'il cible le moyen de le concrétiser lui-même, ce que nous considérons comme l'un des principes moteurs de l'action sociale.

D'autre part, pour ce qui est de l'offre et de la vente de logements, lorsque le Fonds veut développer du logement, il le fait dans le cadre d'un marché public. Depuis plusieurs années, nous pratiquons un type particulier de marché : il s'agit du marché de conception et d'exécution. La particularité de ce type de marché réside dans le fait que l'architecte concepteur du bâtiment et l'entrepreneur s'associent afin de remettre une offre de prix commune et unique. Cela permet une meilleure maîtrise des coûts et donc d'anticiper au plus tôt le niveau de prix de vente afin de le confronter à la capacité des emprunteurs à acquérir les logements projetés. Depuis 2010, les acquéreurs bénéficient aussi d'un taux de TVA de 6%, le Fonds étant reconnu comme société régionale de développement du logement dans le cadre de sa politique sociale. Cette mesure bénéficie entièrement aux acquéreurs étant donné que le Fonds fixe son prix de vente à son prix de revient. Fin 2016, le Fonds a même lancé un appel à intérêt au marché en vue d'acquérir 300 logements. L'objectif est d'acquérir ces logements pour les revendre, sous TVA de 6% bien sûr, au public du Fonds. Si les promoteurs jouent le jeu et ne cherchent pas à maximiser leurs marges, alors que leurs coûts de développement diminuent en vendant en gros au Fonds, cette démarche pourrait être répétée, car elle présente plusieurs avantages : promouvoir la mixité socio-économique des ménages, diminuer les délais de développement immobilier du Fonds puisque seuls les logements ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme et d'un permis d'environnement sont concernés par une acquisition, mitiger les réactions des riverains voire des communes, et diversifier les risques du Fonds.

Pour pouvoir acquérir un logement détenu par le Fonds, le candidat doit d'abord s'inscrire dans un registre d'attente. Lors de la commercialisation d'un logement, le candidat inscrit est invité à marquer son intérêt pour le logement proposé. Le traitement des candidatures se fait de manière chronologique selon leur inscription. L'acquéreur ne doit pas détenir de droits réels sur un autre bien. Il s'engage en plus à maintenir l'affectation au logement. Toute cession du bien doit impérativement se faire à une personne dont les revenus sont identiques à ceux donnant accès au crédit ou à l'acquisition auprès du Fonds. En outre, si cette cession a lieu dans les 10 premières années, une indemnité est due au Fonds. Celui-ci exerce par ailleurs de manière perpétuelle un droit de préemption sur les biens vendus. Il convient de noter également que la vente n'est pas couplée à un crédit du Fonds : l'acquéreur peut se financer par ailleurs librement.

Pour son programme classique de développement de logements, le Fonds ne dispose d'aucun subside. Les avantages dont les acquéreurs bénéficient sont d'une part le prix de vente qui est le prix de revient et donc bien souvent inférieur au marché même si cet écart tend à se réduire au fil du temps, et le taux de TVA à 6% d'autre part. Outre ce programme classique, le Fonds a été chargé par le gouvernement de développer une partie de l'Alliance Habitat avec pour objectif d'y participer à concurrence de 1.000 logements acquisitifs. Le coût estimé d'un tel programme est de 260 millions d'euros et le gouvernement interviendrait à hauteur de 44,5 millions, soit 17% du coût total. Les défis d'un tel projet consistent à garantir la mixité sociale mais surtout à garantir l'accessibilité financière aux ménages qui bénéficieront de ces logements. Dans le but



d'accomplir ces objectifs, le Fonds a élaboré un système permettant de distribuer cette aide de 44,5 millions selon le revenu des ménages qui souhaiteraient en bénéficier. Cette aide s'élèverait à un maximum de 39% du prix lorsque le ménage répond aux conditions du barème des revenus d'accès au logement social, 25% quand le ménage relève de la catégorie des revenus modestes, et 12% pour les ménages à revenus moyens. Selon le modèle établi, on devrait pouvoir vendre ces 1.000 logements selon la répartition suivante : 30% de ménages à revenus moyens, 40% à revenus modestes, et 30% à revenus sociaux. Pour que cette intervention soit maintenue dans le giron public et permette la coexistence des ménages ayant bénéficié d'aides différentes, elle ne sera pas distribuée sous la forme d'une prime mais sous celle d'une partie du prix dont le paiement sera différé. Concrètement, celle-ci ne serait due que lors de la future aliénation du bien ou en cas de succession. Le but serait de garantir l'accessibilité du logement le plus longtemps possible au profit des ménages ciblés. Et la portabilité de cette partie du prix différé sera analysée ultérieurement et notamment pour permettre aux ménages qui s'agrandissent l'acquisition d'un logement par exemple plus spacieux.

On constate que beaucoup de logements en cours de réalisation ou encore en phase de projet tiennent compte du programme de l'Alliance Habitat que nous avons clôturé à 70%.

Les photos ci-dessous présentent quelques bâtiments qui seront commercialisés très prochainement. Ils se trouvent respectivement à Ixelles, Forest, Anderlecht et Haren. Le Fonds essaye de développer des logements sur l'entièreté du territoire bruxellois, même si ce n'est pas toujours facile. Les points les plus foncés sont liés à l'Alliance Habitat.

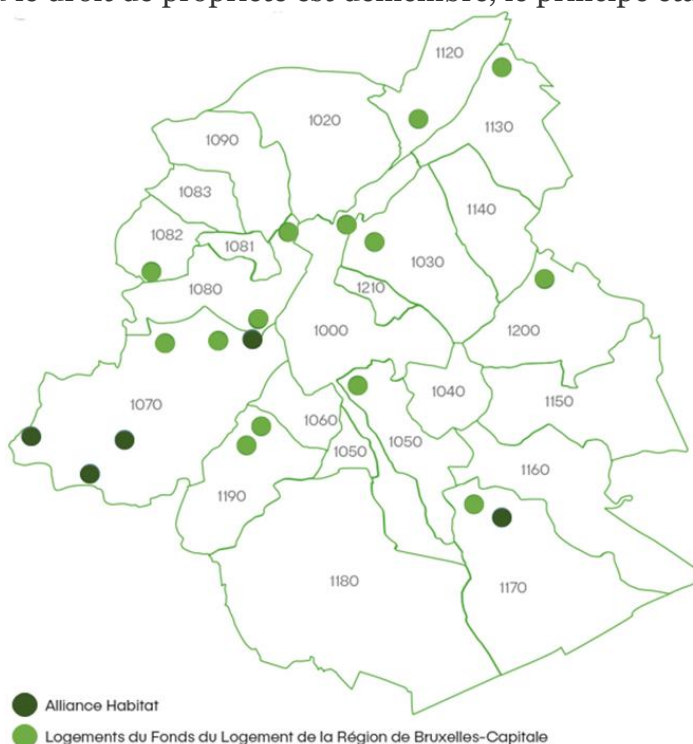


Les difficultés les plus récurrentes résident dans l'accès au foncier qui est rendu très difficile en raison de ses coûts, mais aussi de la réticence de certaines communes ou riverains. Une autre difficulté se trouve être la maîtrise des coûts, alors que certaines exigences viennent les grever fortement (places de parkings, exigences urbanistiques de certaines communes, notamment). Enfin, il y a aussi évidemment le démembrement du droit de propriété qui est impayable pour le bénéficiaire du Fonds si le coût du foncier n'est pas neutralisé. Ensuite, les partenariats public-privé connaissent eux aussi leurs limites. Par exemple, dans le cas du volet 2 des contrats de quartier. La limite des prix de vente dans ce type de contrat de quartier est en effet telle qu'on devrait vendre à perte.



Enfin, le défi principal est de pouvoir développer du logement répondant à toutes les exigences en matière d'équipements mais aussi de performance énergétique et ce tout en restant accessible financièrement aux ménages disposant de revenus faibles et modestes.

Le Fonds tient aussi à mener des projets assez particuliers afin d'accroître ses expériences. Le Fonds-même collabore et participe activement à plusieurs projets où le droit de propriété est démembre, le principe étant de neutraliser le coût



du foncier en ne transférant pas sa propriété mais un droit d'usage limité dans le temps.

Pour citer quelques projets, nous venons de terminer la commercialisation de 54 logements à Molenbeek-Saint-Jean que nous avons cédés pour une durée de 50 ans et au moyen d'un droit de superficie à des candidats relevant de notre registre des candidats locataires et du barème du logement social. Au terme de ces 50 ans, le Fonds indemniserà chaque ménage à concurrence de la valeur intrinsèque du logement. Nous collaborons également très étroitement avec le *Community Land Trust* de Bruxelles à la création de 56 logements destinés à un public social.

24 logements sont aussi élaborés avec la commune d’Ixelles et 11 autres dans la commune de Watermael-Boitsfort, tous destinés à des ménages relevant des conditions d’accès du logement social. Les communes qui font appel au Fonds pour développer de telles initiatives prouvent leur volonté d’œuvrer pour une politique d’acquisition sociale. Nous déplorons cependant que cette volonté ne soit pas partagée par l’ensemble des communes de la Région bruxelloise. Nous percevons bien la volonté de certaines communes de contribuer de façon active et efficace à l’accomplissement de nouvelles formes de politique de logement. Certes, ces opérations sont de petite échelle et exigent du Fonds des ressources conséquentes pour leur développement. Elles démontrent toutefois que des partenariats sont possibles et l’on peut espérer pour l’avenir une multitude de telles opérations.