



FONDS DU LOGEMENT des familles nombreuses de Wallonie



Tubize

Une entreprise régionale



Siège administratif de Charleroi



Liège



Ensival



Marchienne-au-Pont

Des actions locales



Jumet



Aywaille

MEMORANDUM

Elections régionales 2014

I. LES MISSIONS DU FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE

Le Fonds du Logement de Wallonie mène des actions depuis près de 30 ans dans le but d'un meilleur logement pour les moins nantis, en particulier les familles nombreuses :

- 🏠 **des prêts à taux réduits pour la construction, l'amélioration énergétique, l'achat et la rénovation de logements, voire pour leur aménagement en vue de l'accueil de personnes âgées ;**
- 🏠 **des locations de logements pour familles nombreuses à revenus modestes, dans des zones urbanisées.**

Il mène également, depuis 2003, des actions au bénéfice des associations :

- 🏠 **l'encadrement des agences immobilières sociales (AIS), des associations de promotion du logement (APL) et des régies des quartiers (RDQ) ;**
- 🏠 **des prêts à taux 0 et des subventions pour la rénovation de logements que des propriétaires confient en gestion à des AIS ou des APL.**

En matière de prêts, le crédit éthique demeure la valeur première du Fonds. Ses procédures d'octroi ont toujours visé à éviter des situations d'endettement insoutenables pour les familles.

Le Fonds gère dans la même optique, pour un investissement solidaire :

- 🏠 les crédits régionaux pour la création de logements locatifs ;
- 🏠 les prêts et subventions aux propriétaires privés et aux personnes morales qui rénovent des biens inoccupés ou non et les remettent dans le circuit locatif via les associations agréées (AIS et APL).

Coopérative régionale créée par la Ligue des Familles, le Fonds assure localement un service social d'intérêt général complémentaire aux acteurs publics wallons. Sa souplesse d'action, sa panoplie de pratiques innovantes lui permettent d'articuler étroitement l'approche immobilière et l'approche d'accompagnement social, avec le soutien financier de la Wallonie.

Cette panoplie résulte d'une approche croisée de métiers et vise à apporter une réponse adaptée aux différents besoins rencontrés. Ainsi, par exemple :

- l'activité « prêts hypothécaires » apporte des solutions aux locataires quittant un logement de l'aide locative. Elle a également contribué tant à l'offre de crédits à la rénovation aux propriétaires bailleurs qui donnent leur logement en gestion à une AIS ou une APL qu'au lancement de prêts améliorant la performance énergétique des logements ;
- l'activité locative permet au Fonds de racheter des logements à des débiteurs défaillants à un juste prix aux fins de minimiser la dette hypothécaire et de les verser dans le parc locatif social. Elle apporte également des chantiers aux régies des quartiers, leur permettant aussi de les utiliser pour la formation des stagiaires ;
- les AIS et les APL peuvent prendre en gestion des logements rénovés par le Fonds dès lors qu'ils sont relativement éloignés de ses bureaux régionaux.

Concrètement le Fonds du Logement c'est :

- 🏠 5.000 personnes, dont 3.300 enfants, qui ont accès chaque année à un logement décent ;
- 🏠 1.000 prêts hypothécaires par an, dont 71 % au bénéfice de ménages à revenus précaires et 36 % au bénéfice de familles monoparentales ;
- 🏠 19.400 prêts en cours de remboursement ;
- 🏠 1.400 logements acquis pour la location, occupés (par des familles en état de précarité) ou en cours de rénovation ;
- 🏠 172 employés répartis sur les villes de Charleroi, Mons, Namur et Liège ;
- 🏠 83 ASBL encadrées...

Plus de 500 personnes sont actives dans le pôle formé par le Fonds du Logement et les organismes de logement à finalité sociale.

Les membres de ce pôle, du logement et de l'insertion sociale, partagent une même croyance en la nécessité, pour un opérateur immobilier, de développer l'accompagnement social des bénéficiaires, souvent plus démunis. Parce que l'accompagnement individuel et collectif, c'est donner le temps à la parole pour :

- 🏠 garantir le droit au logement ;
- 🏠 renouer le lien social ;
- 🏠 apprendre ou réapprendre les savoir-faire ;
- 🏠 aménager son logement ;
- 🏠 entretenir son logement ;
- 🏠 gérer son budget ;
- 🏠 respecter le contrat ;
- 🏠 développer de bonnes relations de voisinage ;
- 🏠 participer à la vie du quartier.

II. LES DÉFIS À RELEVER PENDANT LA LÉGISLATURE 2014-2019

De nombreux défis attendent le nouveau Gouvernement en matière de logement. La volatilité grandissante des ménages, les besoins en rénovation énergétique du parc immobilier, la croissance démographique, le vieillissement de la population, le développement de la pauvreté infantile, le décrochage important intervenu entre les revenus des ménages et le prix de l'immobilier, la diminution des constructions neuves,...

Des solutions adaptées doivent être trouvées pour résoudre les difficultés de plus en plus grandes des familles à accéder à un logement décent, à s'y maintenir et à financer des travaux indispensables à son bon entretien.

1. Les prévisions démographiques du Bureau du Plan évoquent une augmentation de 270.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 en Wallonie. Elles traduisent la nécessité de produire davantage de logements au cours des prochaines années et décennies, y compris pour les familles nombreuses.

Toutefois, le vieillissement de la population va accentuer la sous-occupation des habitations existantes et renforcer les besoins de grandes habitations et de logements évolutifs pour les familles. Par ailleurs, soucieux d'assurer une rentabilité de ses investissements, le secteur privé tend à restructurer les grands logements en habitations plus petites.

Enfin, les nouveaux modèles familiaux montrent que le besoin en logements des ménages peut être très variable au fil des semaines, suivant que les parents exercent ou non leur droit de visite ou de garde des enfants issus de précédentes unions.

Dans ces conditions, il est impératif que la Région accorde une priorité absolue à la production de logements de grandes dimensions, à prix abordables, au même titre que les logements pour personnes âgées.

2. La production de logements dans les territoires centraux est moins onéreuse pour la collectivité (compte tenu de son impact sur la gestion des voiries, de la récolte des immondices, du transport secondaire,...) même si elle coûte quelque peu plus cher aux maîtres d'ouvrage.

Les investissements sociaux doivent être davantage ciblés dans les zones urbanisées car ils respectent les objectifs de développement durable et permettent aux bénéficiaires d'accéder à de nombreux services intéressant les familles et les personnes âgées.

3. La volonté d'accroître la part de logements sociaux dans l'ensemble du parc wallon va être contrecarrée par la croissance escomptée de la population ; la satisfaction des besoins en logements des ménages les moins nantis devra passer par le développement d'un parc social de fait et la mobilisation du parc privé, pouvant être donné en gestion aux agences immobilières sociales et autres associations de promotion du logement.

Il est donc impératif de maintenir et de soutenir la diversité des acteurs, en reconnaissant leurs spécificités respectives et en encourageant la complémentarité.

4. Le coût de l'énergie pèsera de plus en plus sur le budget des ménages, notamment les plus précaires. Il est souhaitable que la Région poursuive sa politique d'amélioration de la qualité énergétique du parc de logements wallons, en renforçant sa dimension sociale.

La Wallonie a privilégié jusqu'à présent des interventions pour les maisons et les petits immeubles à appartements. Une attention particulière devra être apportée par la prochaine législature aux plus grands ensembles d'appartements en copropriété, localisés essentiellement dans les villes.

5. Le logement constitue un levier d'insertion ; il repose sur la mise en œuvre d'une politique globale et doit être géré de manière cohérente avec la politique de la famille, de la santé, de l'action sociale... Dans ce cadre, il doit intégrer la dimension de l'accompagnement social, qui améliore le processus d'insertion des personnes en difficultés sociales.

Le Fonds du Logement peut apporter sa contribution à la relève de ces nombreux défis, moyennant le soutien du nouveau Gouvernement aux différents métiers mis en œuvre isolément ou de manière croisée.

III. LES PRÊTS DU FONDS

Depuis sa création, le Fonds accorde des prêts hypothécaires aux familles nombreuses pour l'achat, la rénovation ou la construction d'un logement.

Au fil des années, le Fonds a élargi sa panoplie d'interventions sous forme de prêt :

- ☞ le prêt intergénérationnel, permettant à une famille de créer un espace sur leur propriété en vue d'accueillir un parent âgé ;
- ☞ l'écopack, finançant les travaux économiseurs d'énergie réalisés par une famille nombreuse ou un propriétaire bailleur ;
- ☞ le prêt pour la rénovation de logements donnés en gestion par le propriétaire à une AIS ou une APL.

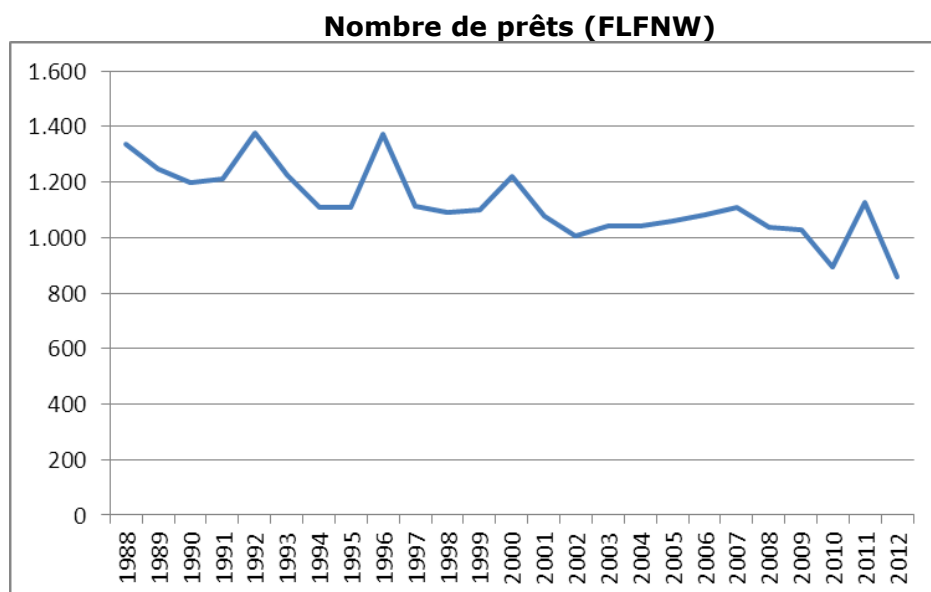
1. Les prêts familles nombreuses

Le Fonds du Logement défend une accession sécurisée, qualitative et durable à la propriété. Il rappelle que cette épargne forcée contribue au maintien du niveau de vie des propriétaires une fois arrivé l'âge de la retraite, le prêt hypothécaire étant remboursé à ce moment.

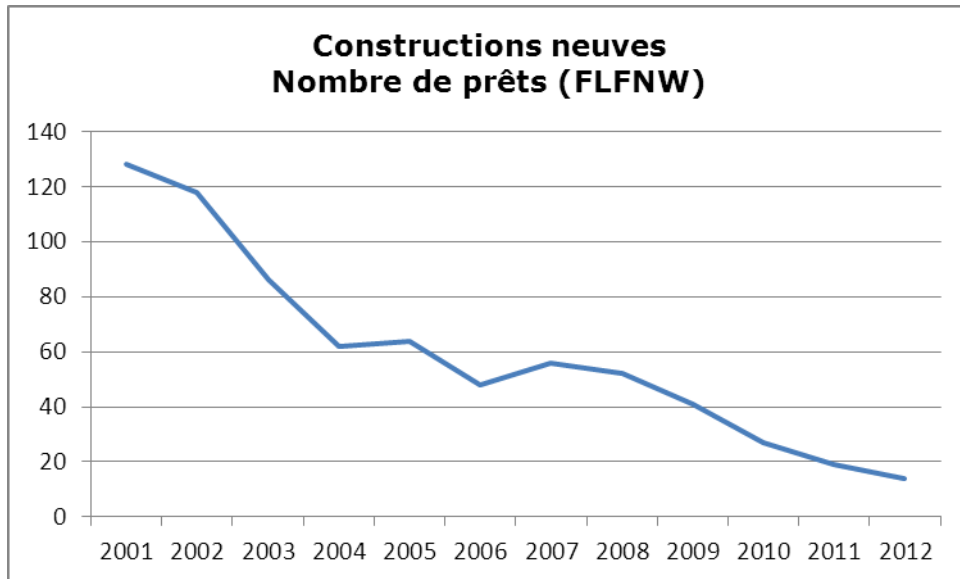
Afin d'encourager l'accession à la propriété des familles, le Fonds plaide pour une série d'adaptations du dispositif existant, notamment le renforcement de la dotation en capital en vue de permettre de rencontrer davantage de besoins de prêts à taux bas.

Dans le cadre du contrat de gestion 2013-2018, la Région limite le volume d'investissement à quelque 1.000 opérations par an.

Ce volume se situe en-deçà de la production moyenne réalisée au cours de ces 25 dernières années.



En tout état de cause, l'augmentation du volume d'investissement devrait être affectée en particulier à des opérations de constructions neuves (2 ou 3 façades), dont le nombre est en diminution constante depuis 15 ans.



La Région pourrait par ailleurs utilement renforcer l'accès sécurisé à la propriété :

- en rendant automatique le bénéfice de l'assurance perte de revenus à tout emprunteur d'un crédit social ;
- en acceptant les demandes d'APR, qu'il y ait des travaux à réaliser ou non (actuellement un minimum de 7.500 EUR de travaux est requis).

2. Les prêts intergénérationnels

Les emprunteurs qui souhaitent accueillir un parent âgé en leur aménageant un espace autonome au sein de leur propriété peuvent bénéficier d'un prêt à taux réduit du FLW à cette fin, pour autant que la famille compte déjà 2 enfants à charge, le parent âgé étant assimilé à un 3^{ème} enfant à charge.

Cette formule, mise en œuvre pendant la législature 2009-2014, a montré son intérêt (plus de 150 prêts accordés), mais l'obligation de respecter le critère de la famille nombreuse constitue un obstacle au développement du nombre de prêts intergénérationnels. C'est la raison pour laquelle le Fonds plaide pour que ce type de crédit puisse être accordé quelle que soit la taille de la famille.

3. Les écopacks

Les écopacks ont pour objectif l'amélioration de la qualité énergétique du parc existant. Le dispositif allie à la fois la dimension environnementale et la dimension sociale. Force est de constater cependant que les familles disposant de revenus moindres rencontrent de plus en plus de difficultés à financer à la fois l'acquisition d'un logement et des travaux d'amélioration – énergétiques ou non.

C'est la raison pour laquelle le Fonds plaide :

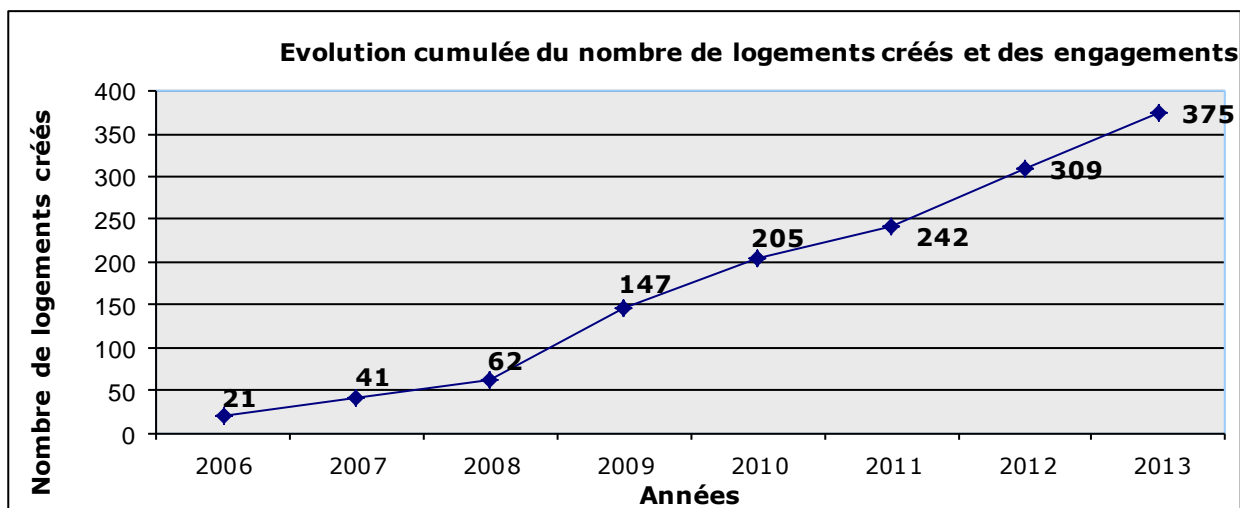
- pour supprimer les prêts à taux zéro pour les revenus supérieurs aux revenus moyens ;
- pour valoriser les ressources budgétaires ainsi libérées pour aider davantage les familles en état de précarité en leur permettant de financer les travaux d'amélioration énergétique au moment où elles acquièrent leur logement (y compris, en tant que travaux induits, les réfections des installations électriques).

Le Fonds, en charge des écopacks émanant des propriétaires bailleurs, recommande par ailleurs l'extension de l'écopack aux immeubles à appartements gérés en co-propriété.

4. Les prêts aux propriétaires bailleurs via les AIS et les APL

Depuis 2005, la Région finance le Fonds du Logement en vue d'aider les propriétaires d'immeubles inoccupés ou non à les rénover et à les réintroduire sur le marché locatif après réhabilitation, via les AIS et les APL. Différents outils ont été progressivement mis en place et les différents aspects (salubrité, énergie) se trouvent être couverts.

Près de 400 logements ont ainsi été remis en état, grâce notamment aux OFS, même s'ils ne sont pas toujours dotés de moyens permettant le développement et le suivi des dossiers techniques. En effet, les immeubles concernés nécessitent souvent de lourds travaux que les propriétaires ne peuvent assumer ni financièrement ni au niveau du suivi technique. Avec l'aide de la Région, le Fonds met actuellement à la disposition des propriétaires et des OFS deux techniciens au sein d'une cellule d'accompagnement technique. Toutefois, le développement rapide de cette activité nécessite un renforcement des effectifs de cette cellule, qui contribuera davantage encore au développement du parc locatif social de fait.



IV. L'AIDE LOCATIVE

Le Fonds du Logement crée 50 logements locatifs par an en Wallonie, dans le cadre de l'ancrage communal. Ses opérations consistent principalement en des acquisitions-rénovations dans les centres urbanisés.

A cet égard, le Fonds engage le Gouvernement à prendre en compte quelques propositions pour un meilleur droit au logement des familles, par :

- 🏠 la création de grands logements pour familles nombreuses ;**
- 🏠 la priorité aux logements dans les centres urbanisés ;**
- 🏠 l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;**
- 🏠 l'assouplissement du dispositif de l'ancrage communal ;**
- 🏠 la prise en compte de l'accompagnement social des locataires.**

1. Création de grands logements pour familles nombreuses

Les familles nombreuses qui ne peuvent accéder à la propriété en raison de leurs ressources financières rencontrent d'importantes difficultés à se loger dans le secteur locatif. Les bailleurs privés préfèrent restructurer leurs immeubles en plusieurs petits logements pour un meilleur rendement locatif, réduisant ainsi le nombre de grandes habitations mises en location. Quant aux grands logements qui restent sur le marché locatif privé, ils affichent des loyers trop élevés pour les familles en état de précarité ou à revenus modestes. Celles-ci se tournent dès lors vers les logements publics ou logements sociaux assimilés mais se trouvent confrontées à une offre largement inférieure à la demande. Et ce, alors qu'est escomptée une croissance démographique au cours des prochaines décennies et que de plus en plus de familles nombreuses recomposées doivent occuper des espaces leur permettant d'accueillir les enfants issus de précédentes unions.

Il est donc indispensable que le nouveau Gouvernement prenne des mesures pour favoriser le maintien d'habitations de grande taille et soutienne la création de grands logements dans le cadre des programmes communaux du logement.

2. Priorité aux logements dans les centres urbanisés

Le Fonds rappelle que l'article 34 du contrat de gestion 2013-2018 prévoit un minimum de 40 % de logements mis en location en gestion directe (donc dans les régions de Mons, Charleroi, Namur et Liège) et que cet engagement ne peut être rencontré que si les programmes communaux du logement prévoient les crédits ad hoc. Cela n'est pas le cas pour l'ancrage 2014-2016, l'essentiel des crédits ayant été affectés à des petites communes...

Les familles nombreuses en état de précarité ou à revenus modestes cherchent à se rapprocher des centres urbanisés afin de bénéficier des services (transports en commun, emplois, écoles, crèches, etc.). Il est donc nécessaire de poursuivre la création de nouveaux logements dans les villes, même dans celles où le pourcentage de logements publics est déjà important.

Bureaux régionaux du FLW	Importance de la demande (par rapport au stock existant de logements)
Namur	46 %
Charleroi	80 %
Liège	109 %

Cet objectif implique la recherche de solutions alternatives vu le coût de l'immobilier et le peu d'espace disponible. C'est pourquoi, le Fonds préconise que les opérateurs soient encouragés par le nouveau Gouvernement, par des incitants adaptés, à développer, outre les programmes habituels, des opérations innovantes dans les centres villes : utilisation des étages des commerces, collaborations avec d'autres organismes pour une utilisation maximale des bâtis disponibles, construction en comblement, etc. Et ce quand bien même le taux de 10 % de logements publics et assimilés est atteint.

Dans cette même logique, afin de faciliter l'intégration des habitants et de développer le tissu social urbain, les opérateurs devraient être encouragés à créer des opérations mixtes réunissant des logements mais également des locaux pour des commerces de proximité, des associations, etc.

3. Amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Les nouveaux logements qui ont été créés ces dernières années sont performants au niveau énergétique en raison des contraintes qui sont désormais imposées tant pour les constructions que pour les rénovations. Une amélioration de la performance énergétique des nouveaux logements créés dans le cadre des programmes communaux est donc observée.

Par contre, le parc locatif de logements publics et sociaux assimilés aurait grand besoin d'être amélioré au niveau énergétique. En raison des ressources précaires des locataires, le bailleur social ne peut escompter un retour sur investissement suffisant. C'est pourquoi, le Fonds demande que la Région mette en œuvre effectivement son soutien financier aux programmes annuels d'amélioration du parc ancien.

4. Assouplissement du dispositif de l'ancrage communal

Le dispositif de l'ancrage tel qu'il a évolué au cours de ces dernières années constitue un outil pertinent pour organiser la création de nouveaux logements en Wallonie. Il reste cependant davantage adapté aux opérations de grande envergure qui visent la construction d'ensembles de logements. Le rythme de ces opérations qui requièrent plusieurs années de préparation correspond au programme triennal de l'ancrage. En revanche, les opérations d'acquisition/rénovation nécessitent plus de souplesse, afin de permettre à l'opérateur de saisir les opportunités immobilières quand elles se présentent et d'entamer les travaux rapidement après l'acquisition du bien. Une allocation des crédits sur la base d'un droit de tirage serait plus appropriée en la circonstance.

Aussi, il est indispensable que le nouveau Gouvernement poursuive la politique d'assouplissement du programme communal du logement dont les règles initiales, pensées principalement pour les constructions neuves, sont encore d'application pour l'essentiel. Les programmes communaux des années à venir devraient favoriser également les opérations d'acquisition/rénovation, de constructions en comblement et toutes opérations innovantes permettant d'augmenter l'offre de logements dans les centres et de développer le tissu socio-économique urbain.

5. Prise en compte de l'accompagnement social des locataires

La politique du logement en Wallonie reconnaît de plus en plus que l'accompagnement social est un élément indispensable. Les programmes communaux du logement privilégient les échanges entre les partenaires publics et privés, actifs dans les domaines du logement et de l'aide sociale. De la sorte, une réelle réflexion intégrant les multiples paramètres de l'insertion par le logement peut être développée, à savoir : le logement en lui-même, le quartier, l'accès à la formation, à l'emploi et aux soins de santé, la participation à la vie sociale, la mobilité, etc.

Ces contacts contribuent à faire évoluer la perception de la problématique du logement vers une acception plus large, intégrant la dimension de l'action sociale. Dans ce cadre, le Fonds demande que le Gouvernement continue à renforcer et à soutenir les projets prenant en compte l'accompagnement social des locataires.

V. LES ORGANISMES DE LOGEMENT À FINALITÉ SOCIALE (OFS)

Le Fonds du Logement assure le conseil, la coordination, le financement et le contrôle des organismes de logement à finalité sociale ; il propose au Gouvernement l'agrément de nouveaux OFS.

Les organismes à finalité sociale que sont les agences immobilières sociales (AIS), les associations de promotion du logement (APL) et les régies des quartiers (RDQ) ne cessent de se développer et d'occuper un rôle incontournable dans la politique sociale du logement en Wallonie. Pour leur permettre de mener à bien leurs défis permanents visant une insertion durable des personnes les plus démunies en matière de logement, le nouveau Gouvernement est invité à soutenir leur démarche d'accompagnement spécifique et de consolider leurs actions en termes d'accroissement d'offre de logements innovants et adaptés.

Les OFS en quelques chiffres

<u>Les AIS</u>	<u>Les RDQ</u>	<u>Les APL</u>
Nombre de logements : - 2004 : 1.755 - 2008 : 2.520 - 2013 : 4.010	Nombre annuel de stagiaires : - 2004 : 868 - 2008 : 1.045 - 2013 : 1.200	Nombre d'APL agréées : - 2004 : 0 - 2008 : 15 - 2013 : 23
Nombre de salariés : 111	Taux d'insertion : 40 % Nombre de salariés : 177	Nombre de salariés : 52

1. Les OFS existants

En vue de consolider la performance des OFS existants, un certain nombre d'améliorations doivent être apportées aux dispositifs actuels.

- 🏠 Le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable accorde l'agrément aux OFS pour une durée de 10 ans ; il est cependant renouvelable. Les premiers agréments ayant été accordés en 2005, la demande de reconduction de ces agréments devra intervenir à la fin de l'année 2014. Eu égard à l'expertise démontrée par les associations, il est demandé à la Région que l'agrément soit accordé pour une durée indéterminée, à l'instar des services d'insertion sociale et des sociétés de logement de service public.
- 🏠 Le transfert vers les Régions des compétences des Provinces en matière de logement doit s'accompagner de la prise en charge intégrale par la Wallonie des dotations provinciales octroyées aux AIS, faute de quoi certaines structures risquent d'être fragilisées budgétairement voire mises en péril (notamment dans les zones à forte pression immobilière).

- 🏠 Le nouveau Gouvernement est invité à reconnaître la spécificité de l'accompagnement social qui caractérise les OFS et à garantir la complémentarité des métiers et des opérateurs afin d'offrir une diversité de réponses adaptées (notamment en ce qui concerne la mobilisation du patrimoine privé et l'accompagnement des locataires dans les quartiers de logements sociaux).
- 🏠 Les fonds structurels 2014-2020 constituent dorénavant pour l'ensemble des OFS une réelle opportunité de renforcer leurs actions en termes d'insertion sociale pour les personnes les plus fragilisées. Il est demandé à la Wallonie de soutenir les projets introduits par les associations et d'envisager, le cas échéant, un préfinancement pour éviter des tensions de trésorerie à ces petites structures dotées de moyens financiers limités.
- 🏠 Compte tenu de l'intérêt des formules nouvelles expérimentées, il est demandé que soient adaptées les dispositions réglementaires qui conditionnent la pérennité des projets innovants (CLT, cologement, auto-rénovation accompagnée, ...) menés par les OFS en réponse aux problématiques sociales évolutives.

2. Les nouvelles demandes d'agrément

Le nombre d'unités d'OFS en activité (AIS + APL + SAC) est passé de 64 en 2004 à 114 en 2014 et de nouveaux projets dans les communes et quartiers non desservis sont en cours.

Le prochain Gouvernement est invité à soutenir les demandes de nouveaux agréments d'OFS (AIS/APL/RDQ), dès lors que les conditions sont respectées, sans contingence annuelle. En tout état de cause, l'agrément de nouvelles AIS visera la couverture totale du territoire wallon (à ce jour, 85 % des habitants de la Wallonie bénéficient des services d'une AIS) garantissant à tout propriétaire bailleur le même service de prise en gestion et des aides travaux.

Informations - Contact



Rue de Brabant, 1 – 6000 Charleroi

Téléphone : 071/207.711 – Télécopie : 071/207.756

Courriel : contact@flw.be

Site : www.flw.be