

## **LE FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE**

### **1. DESCRIPTION**

Le Code wallon du logement a été institué par le décret du 29 octobre 1998, publié au Moniteur belge du 4 décembre 1998, et est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

Au rang des opérateurs, figure le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie. Ses missions et moyens sont définis par le Code wallon du logement et de l'habitat durable et sont rendus opérationnels dans le contrat de gestion conclu entre lui et le Gouvernement wallon.

C'est l'article 179 du CWLHD qui définit les quatre missions du Fonds qualifiées explicitement de missions d'utilité publique. Elles s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre du droit au logement dont le principe est défini en son article 2 ainsi que dans la Constitution de l'Etat fédéral.

#### **Missions du Fonds du Logement de Wallonie**

*Art. 179. Afin de mettre en œuvre le droit au logement, la société coopérative « Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie », ci-après dénommée le Fonds, poursuit les missions d'utilité publique suivantes :*

*1° fournir aux familles nombreuses de revenus moyens ou en état de précarité les moyens de construire, d'acheter, de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de conserver, d'améliorer ou de préserver la propriété d'un premier logement en Région wallonne destiné à l'occupation personnelle, par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux ou de prêts économiseurs d'énergie ;*

*2° fournir principalement aux familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité les moyens de prendre un logement en location ;*

*3° proposer au Gouvernement l'agrément des organismes à finalité sociale visés au chapitre VI du présent titre, les conseiller, les contrôler, assurer leur coordination et leur financement ;*

*4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.*

#### **Missions des Organismes de logement à finalité sociale**

Dans le cadre de ses missions en matière d'organismes à finalité sociale, il y a lieu de se référer aux articles 191 et sv. du CWLHD. Il s'agit d'organismes agréés par le Gouvernement, sur la proposition du Fonds, dont les missions sont clairement définies par le même Code et leur fonctionnement est réglé par l'Arrêté du Gouvernement, à savoir :

*Art. 193. §1<sup>er</sup>. L'agence immobilière sociale agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages en état de précarité ou à revenus modestes à la recherche d'un logement.*

*L'agence immobilière sociale conclut principalement des contrats de gestion de logements avec les propriétaires et les met à disposition de ces ménages. Elle peut subsidiairement prendre des logements en location en vue de les sous-louer.*

*Dans ce cadre, l'agence immobilière sociale contrôle le respect des obligations des parties en présence et joue le rôle de médiatrice en cas de conflit.*

*§2. L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social des occupants.*

*Art. 195. La régie des quartiers a pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants à l'intérieur d'un ou de plusieurs quartiers situés dans des zones fixées par le Gouvernement. A cet effet, elle met en œuvre des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté. Elle contribue à l'insertion socioprofessionnelle de demandeurs d'emploi ou de bénéficiaires de l'aide sociale en offrant à ces derniers une préformation encadrée par une équipe professionnelle.*

*Art. 198. L'association de promotion du logement contribue à la mise en œuvre du droit à un logement décent, notamment en poursuivant l'une des missions suivantes :*

- 1° favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement décent ;*
- 2° procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement prioritairement aux ménages en état de précarité ;*
- 3° mener des projets expérimentaux permettant le développement des objectifs fixés par le Gouvernement.*

On compte aujourd'hui 28 AIS, 32 RDQ (regroupées en services d'activités citoyennes, agissant chacune sur un quartier), et 23 APL, soit au total 83 organismes.

L'ensemble des organismes précités, le Fonds et les OFS, forment ainsi des services sociaux d'intérêt économique général.

Les activités permettant une accession sociale sécurisée et celles relatives aux opérations d'aide locative (achat, rénovation, mise en location de logements) sont réglées par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 et ses modifications ultérieures.

Les valeurs maxima des logements et des montants des prêts sont plafonnés.

Les taux d'intérêt sont fonction des plafonds de revenus et du nombre d'enfants à charge.

Les loyers sont fonction des revenus.

Les revenus des bénéficiaires sont plafonnés suivant le type de service rendu.

<b>Plafonds de revenus des bénéficiaires des services FLFNW et OFS</b>	
<b>Activités</b>	<b>Plafond de revenus</b>
Prêts hypothécaires (3 enfants à charge)	Revenus moyens
Ecopacks (3 enfants à charge)	93.000 EUR
Aide locative (3 enfants)	Revenus modestes
AIS	Revenus moyens (5 %) Revenus modestes (95 %)
APL	Prioritairement revenus précaires
RDQ	Revenus précaires

## **2. MANDAT ET DUREE DU MANDAT**

Les objectifs, les engagements et les moyens qui lient la Région et le Fonds sont définis dans le contrat de gestion qui a une durée de 5 ans.

Le contrat actuel court sur la période 2013-2018.

## **3. DROITS EXCLUSIFS OU SPECIAUX**

Le FLFNW bénéficie des mêmes droits que la SWCS et ses guichets de crédit social pour les activités de prêts hypothécaires et de prêts économiseurs d'énergie et que la SWL et ses sociétés de logement de service public pour les activités locatives.

L'encadrement des OFS est assuré par le seul FLFNW.

## **4. MECANISME DE COMPENSATION ET SURCOMPENSATION**

### **Mission « prêts »**

#### **Mécanisme de compensation**

##### Prêts hypothécaires sociaux

Le financement des prêts hypothécaires sociaux est assuré par des emprunts garantis par la Wallonie et par la dotation en capital.

Aux termes de l'article 183, §1<sup>er</sup> du CWLHD :

*« Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.*

*Le montant, les conditions et les modalités de ces emprunts et de ces opérations doivent être approuvés par le Gouvernement. »*

Le montant emprunté correspond au programme annuel de prêt hypothécaire déduction faite de la dotation en capital.



Cette dotation en capital est la somme actualisée sur toute la durée du différentiel de flux entre les créances hypothécaires octroyées et les emprunts levés pour financer ces mêmes créances hypothécaires. La dotation appelée dotation d'équilibre correspond au montant qui permet d'annuler l'ensemble des flux.

La méthode utilisée est fondée sur la répartition des coûts.

#### Prêts économiseurs d'énergie

Le financement de ces prêts est assuré par des avances remboursables de la Wallonie. Les remboursements perçus des emprunteurs sont versés intégralement à la Wallonie.

Les frais de fonctionnement du Fonds pour la réalisation de cette mission de prêts économiseurs d'énergie sont subventionnés par la Wallonie sur base de la répartition des coûts.

#### **Surcompensation**

##### Prêts hypothécaires sociaux

Il n'y a pas surcompensation du fait que la dotation en capital correspond au montant qui permet d'annuler l'ensemble des flux entrants et sortants.

##### Prêts économiseurs d'énergie

Il n'y a pas surcompensation, la subvention correspondant aux frais réels de fonctionnement du personnel dédié à cette activité.

#### **Mission « Aide locative »**

##### **Mécanisme**

Les loyers sont fixés sur base des revenus des occupants qui émargent à la catégorie des personnes à revenus précaires et ces loyers ne peuvent excéder 15% des ressources disponibles des occupants. En compensation de ces faibles loyers, la Wallonie prend en charge sous forme de subside en capital, 75% du coût de l'investissement plafonné à concurrence de 140.000 euros pour un logement de 3 chambres et 160.000 euros pour un logement de minimum 4 chambres.

Ce subside s'amortit au même rythme que les immeubles qu'il finance. Il n'y a pas de subvention accordée par la Région pour couvrir les frais de fonctionnement de l'activité.

##### **Surcompensation**

Les subsides doivent être justifiés sur base des pièces justificatives ; les montants non utilisés font l'objet d'un remboursement à la Wallonie.

### **Mission « encadrement des organismes à finalité sociale »**

#### **Mécanisme**

Les frais de fonctionnement du Fonds pour la réalisation de cette mission OFS sont subventionnés par la Wallonie sur la base de la répartition des coûts.

#### **Surcompensation**

Il n'y a pas de surcompensation, la subvention correspond aux frais de fonctionnement de la mission déterminée sur la base de la comptabilité analytique.

### **5. MONTANT TOTAL DES AIDES OCTROYEES (EUR)**

En faveur du Fonds du Logement		2012	2013
<b><u>Missions</u></b>	<b><u>Aide</u></b>		
Prêts hypothécaires sociaux	dotarion en capital	9.000.000	22.400.000
Prêts économiseurs d'énergie	subvention de fonctionnement	561.005	762.744
Aide locative	subvention en capital	5.070.000	3.600.000
Organismes à finalité sociale	subvention de fonctionnement	1.320.000	1.350.000

