

Vincent SCIARRA



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

HABITER AUTREMENT

Liège

8 septembre 2010



PLAN DE L'EXPOSE

1. Le FLW en tant qu'institution.
2. Evolution attendue des besoins en logement.
3. Les habitats alternatifs soutenus par le FLW.





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

Le Fonds du Logement en tant qu'institution

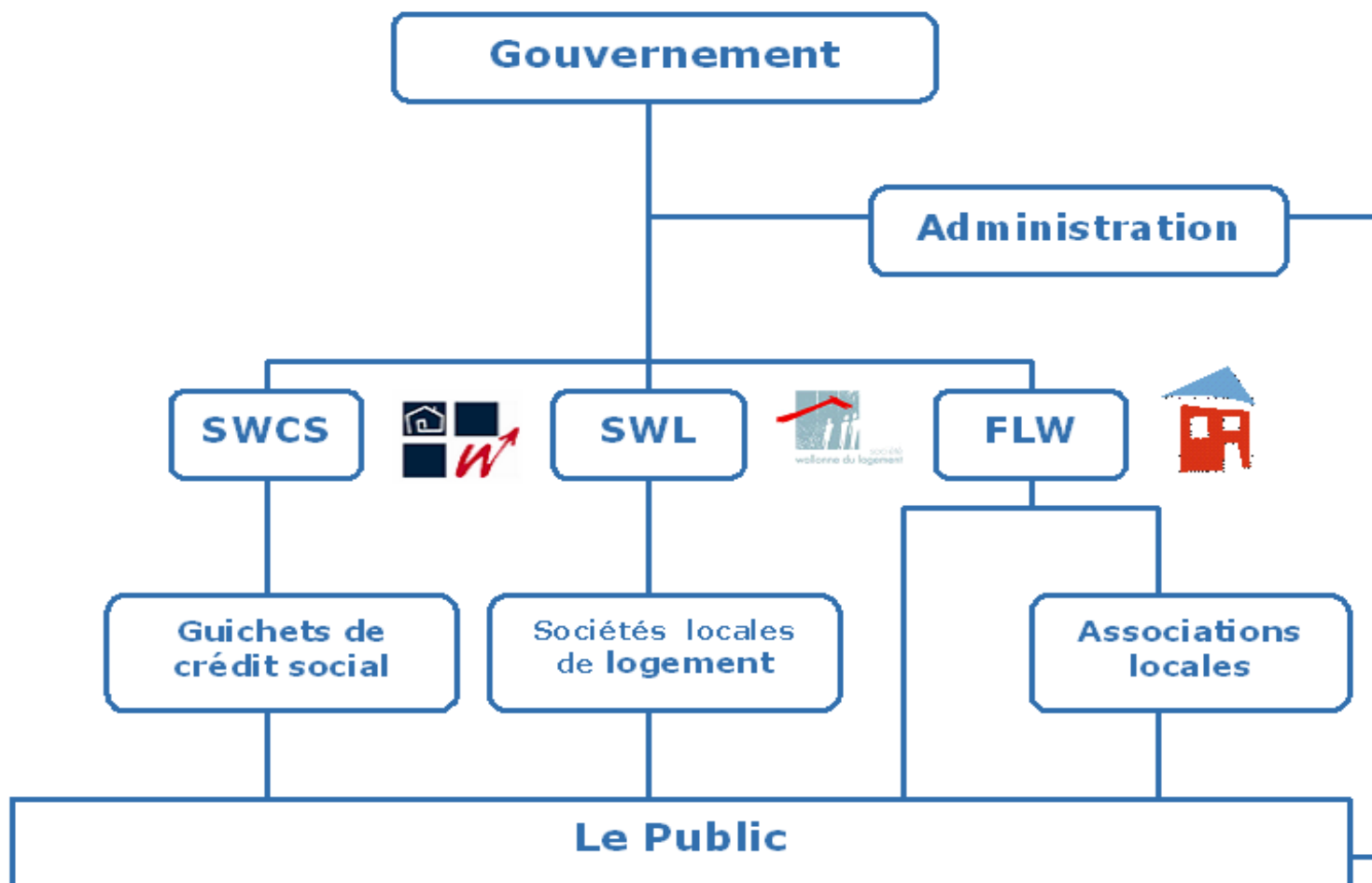


Fonds du Logement (FLW)

- Créé par la Ligue des Familles (30 ans en 2010).
- 3 missions reconnues d'utilité publique par le CWL :
 - ➔ Prêts hypothécaires familles nombreuses
 - ➔ Aide locative : achat-rénovation-location familles nombreuses
 - ➔ OFS : régies des quartiers, agences immobilières sociales et associations de promotion du logement
- 500 personnes appartiennent au Forum permanent ELIS (FLW+OFS)



Les institutions régionales





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

Les valeurs du FLW

- Respect des personnes
- Ecoute
- Confiance
- Équité
- Clareté
- Responsabilité
- Solidarité





Positionnement

- Apporter aux particuliers et aux associations
- Les ressources et l'assistance adaptées à chaque projet
- Pour l'insertion durable des familles
- Dans un habitat de qualité
- Respectueux du patrimoine existant

=> Accompagnement socio-technique et rénovation
sont des maîtres-mots de l'action FLW





Au 31.12.2009

- 17.000 prêts en cours
- 1.000 logements en location
- 70 ASBL agréées





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

A Liège





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

A Franière





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

Evolution attendue des besoins en logement



Croissance de la demande



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

de logements adaptés...

La perspective
dans l'immobilier :

le long terme

Les défis pour demain

- la volatilité des familles
- le vieillissement de la population
- la croissance démographique
- la baisse structurelle des taux hypothécaires

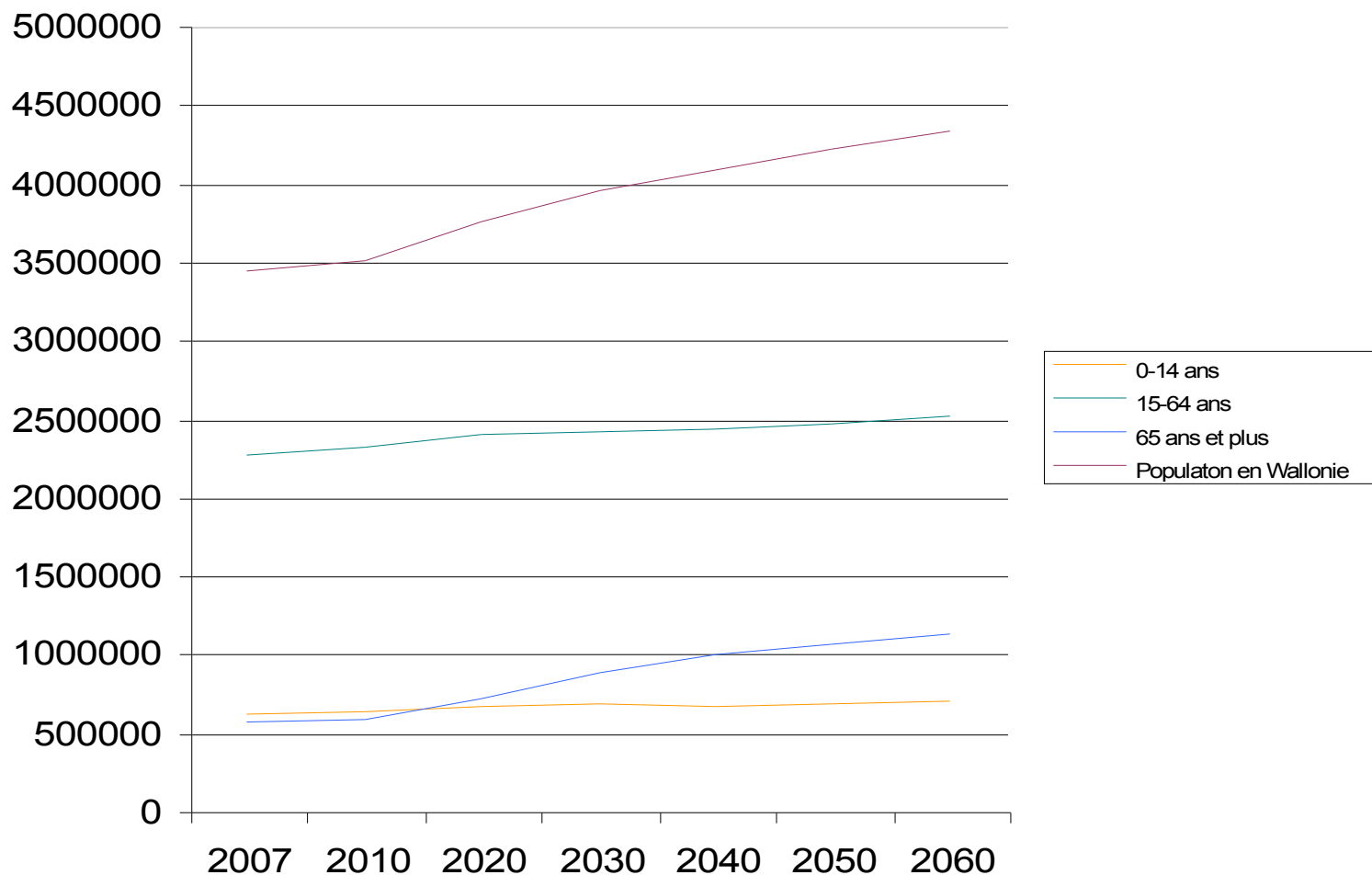


Prévisions de l'INS



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

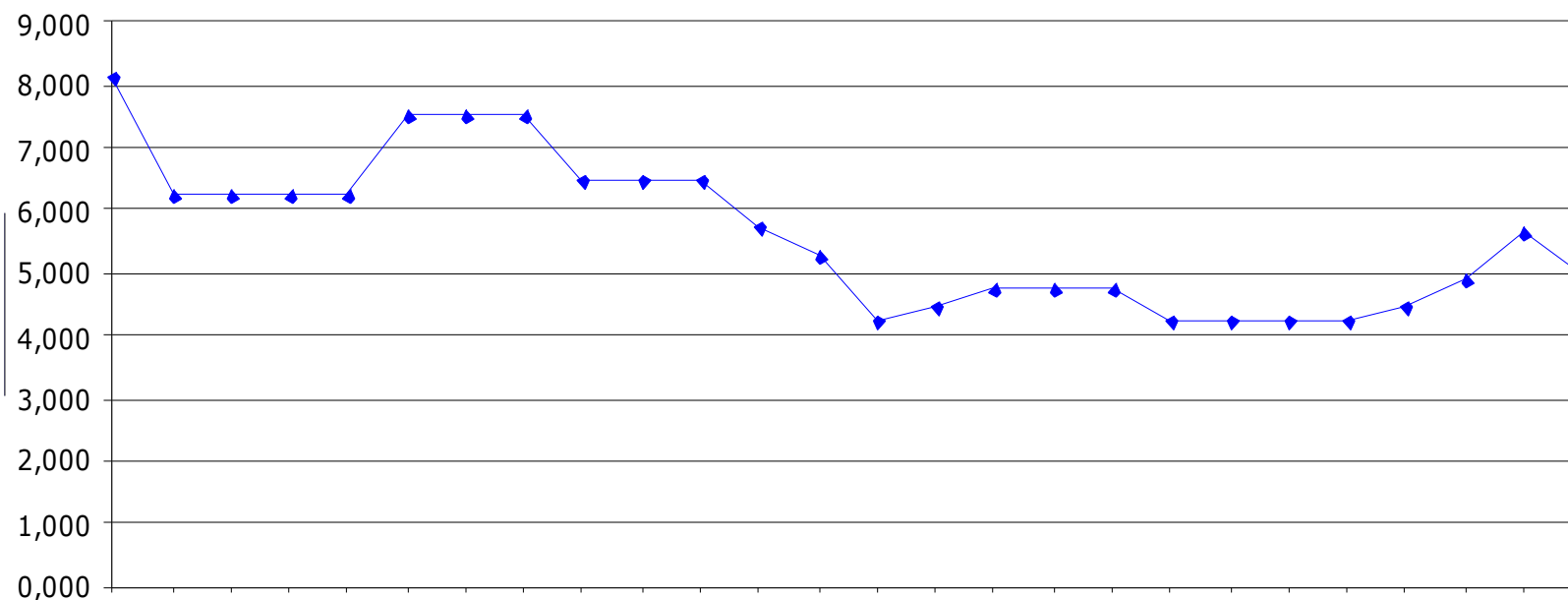
Evolution de la population en Wallonie





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

Taux maximum prêts FLW



Années





Impact sur la demande de la baisse continue des taux d'intérêt

Pour une même mensualité, la baisse du taux de 1 % permet une augmentation de 9 % du montant emprunté.

Exemple : Prêt remboursable en 20 ans / mensualité constante
+/- 1.210 EUR.

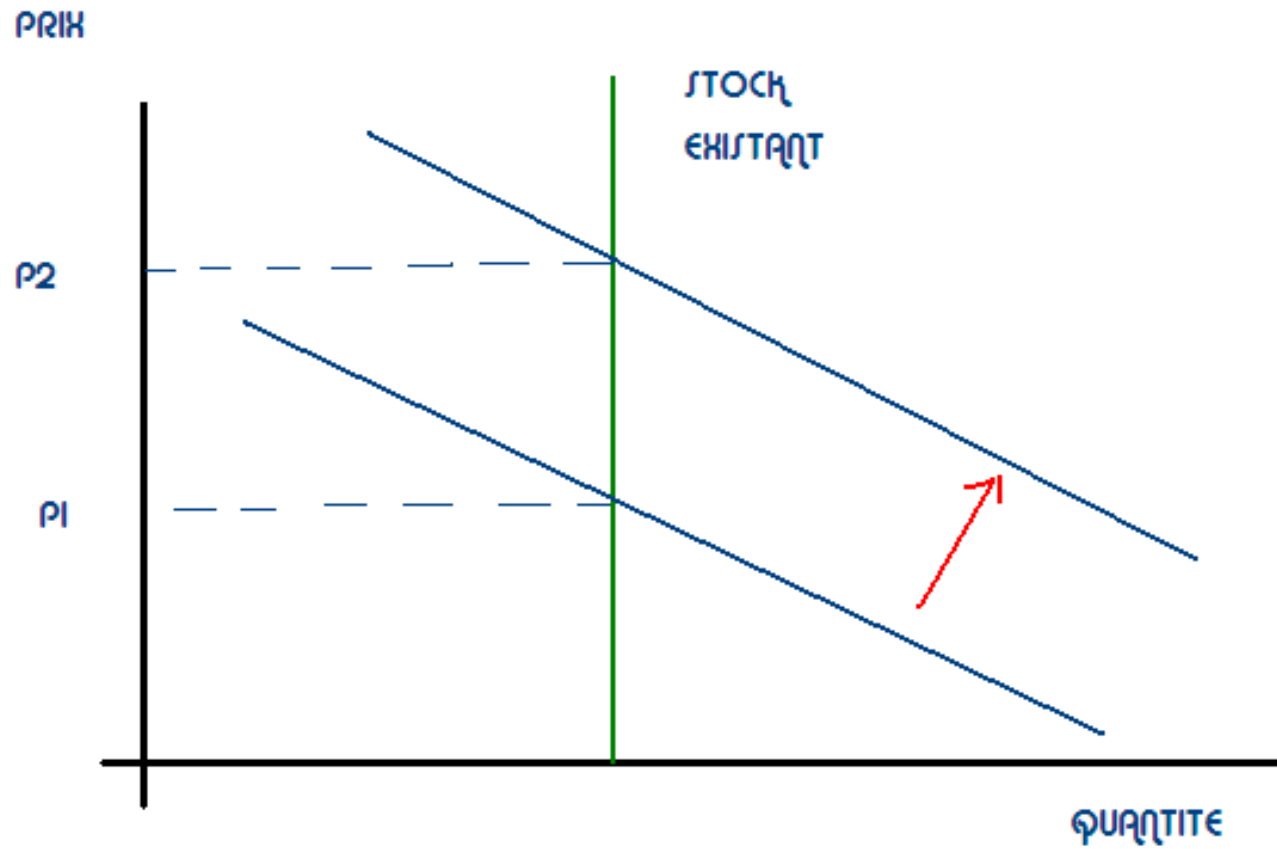
Taux	5 %	4 %	3 %
Emprunt	184.000 €	200.000 €	218.000 €
Δ		+ 9 %	+ 9 %



Convergences vers une augmentation de la demande en nouveaux logements et, partant, des prix ($P1 \rightarrow P2$)



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie



Un impératif : renforcer l'offre/ solvabiliser la demande

- Renforcer l'offre de nouveaux logements à créer par les opérateurs spécialisés dans la construction et les grosses rénovations
- Conforter les AIS dans leur rôle de gestion du parc locatif existant conventionné et à vocation sociale
- Promouvoir les formes d'habitat alternatif





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

Les habitats alternatifs soutenus par le FLW



Les habitats alternatifs



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

I. Les prêts

- a) logement intergénérationnel
- b) mise en location partielle
- c) logement pour les gens du voyage

II. Aide locative

- a) logement intergénérationnel
- b) immeuble intergénérationnel
- c) logements « HP »

III. AIS et APL

Le cologement





Le Fonds du Logement accompagne des formes d'habitat et le développement alternatif

- pour les personnes en état de précarité ou disposant de revenus modestes,
- dans la perspective d'offrir un logement décent,
- par une dynamique volontariste.



La demande des aînés

Les aspirations sont diverses :

- Rester dans son logement le plus longtemps possible
- Vivre dans une maison de repos ou une résidence service
- Vivre en appartement, voire en habitat groupé
- Vivre auprès de sa famille
→ lancement du prêt solidaire intergénérationnel



Quelle est la meilleure habitation pour nos aînés ?



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

La maison de retraite, le home, la résidence-service,
...

La question est délicate et les réponses, parfois, sont peu adaptées aux réalités familiales. C'est pourquoi le Fonds du Logement wallon propose l'octroi de prêts familiaux « intergénérationnels » comme solution au logement adapté aux parents âgés.



Le prêt familial intergénérationnel

- Prêt hypothécaire à taux réduit pour le financement de travaux destinés à l'accueil d'un ou de plusieurs parents âgés.
- Aux conditions des prêts accordés par le Fonds du Logement aux familles nombreuses.
- Taux variant entre 2,75 % et 5 %.



*Accompagner
intelligemment
le vieillissement
progressif*





L'immeuble

- Est situé en Région wallonne.
- Est équipé spécifiquement des commodités telles que séjour, cuisine, sanitaires, chambre à coucher, ... pour le parent âgé.
- Est occupé pendant toute la durée du prêt. Il ne peut être donné en location, même partiellement.





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

Deux solutions

- Créer un espace de vie propre destiné au parent âgé au sein de l'habitation familiale.
- Aménager un logement de proximité, c'est-à-dire voisin et distinct du volume principal.





Le parent accueilli

- Est âgé de 60 ans au moins.
- A un lien de parenté avec l'emprunteur (jusqu'au 3ème degré maximum : père, mère, frère, sœur, grand-père, grand-mère, oncle, tante).
- S'engage, avec son conjoint éventuel, à la signature de l'acte, à se domicilier avec la famille, dans un délai de 6 mois maximum, le temps de réaliser les travaux d'aménagement nécessaires.





Règlement des prêts – les principes :

- Obligation pour l'emprunteur d'occuper les lieux
- Interdiction de location pendant toute la durée de remboursement du prêt

Constats :

- Emprunteurs toujours plus âgés
- Emprunts toujours plus longs
- Les enfants quittent le domicile familial avant l'échéance de remboursement
- Les logements financés deviennent surdimensionnés en fin de période





Nécessité de faire évoluer le règlement :

- Permettre aux débiteurs hypothécaires de mettre en location une partie du logement
- A quelles conditions :
 - location sociale (conditions de revenus et de patrimoine ?)
 - les loyers doivent être affectés en remboursement anticipé (en tout ? en partie ?)

Potentialités :

- 17.000 prêts hypothécaires en cours





LOGEMENT POUR LES GENS DU VOYAGE

- Les gens du voyage : souvent des familles nombreuses.
- Permettre l'octroi de prêts à taux réduits pour les familles nomades « part time ». Pendant les périodes de sédentarité, occupation partagée du logement et de la caravane.



AIDE LOCATIVE



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

- a) le logement intergénérationnel
- b) l'immeuble intergénérationnel
- c) logements « HP »



Offrir des solutions alternatives à l'habitat permanent en zone touristique

- Par la construction de logements :
 - ✓ respectueux pour l'environnement,
 - ✓ économiques pour l'occupant,
 - ✓ valorisant pour les futurs habitants.
- Par l'implication des habitants dans l'étude du projet et dans ce but par l'information et la sensibilisation des futurs habitants aux possibilités de l'architecture environnementale.



A Melreux (Hotton)



Objectif : habitat alternatif

- ✓ parce que respectueux pour l'environnement,
- ✓ parce que économique pour l'occupant,
- ✓ parce que valorisant pour les futurs habitants,
- ✓ par l'information et la sensibilisation des futurs habitants,
- ✓ par leur consultation et leur participation aux diverses étapes de l'étude du projet.





Comment faire ?

Les clés de la méthode :

- ❖ Le partenariat de terrain qui rassemble des personnes motivées par l'objectif et qui ont des compétences complémentaires.

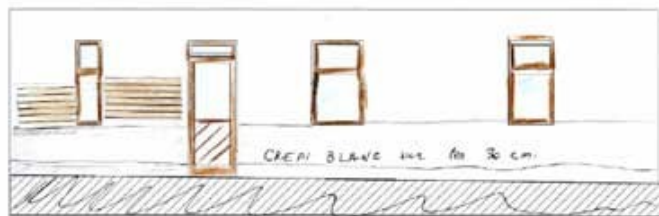
(dans le cas du projet Spirale un partenariat dynamique s'est constitué impliquant la Province, le FLW, la Commune d'Aywaille, les associations APIC et la Teignouse)

- ❖ Une mise au point par les partenaires de terrain d'une méthodologie :
 - mener simultanément l'étude architecturale, des visites, des réunions de participation,
 - programmer les thèmes à aborder avec les futurs habitants en fonction des étapes de l'étude architecturale,
 - à chaque étape écouter les attentes et informer des contraintes architecturales et réglementaires,
 - faire un débriefing et un rapport de chaque visite et de chaque réunion pour acter les décisions.



bois peignant
mélange traité total (clair
que blanc/ka)

De 22/24/26/28/30/32/34/36/38/40/42/44/46/48/50/52/54/56/58/60/62/64/66/68/70/72/74/76/78/80/82/84/86/88/90/92/94/96/98/100

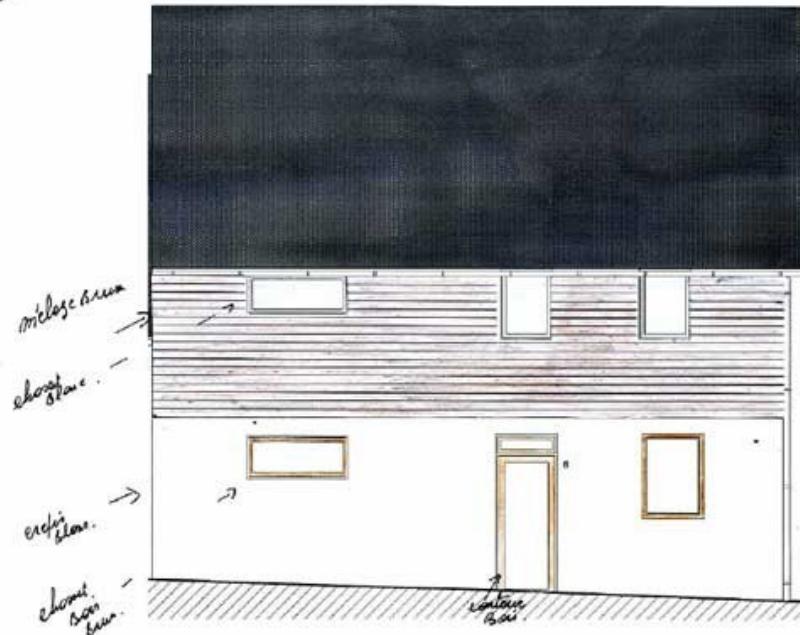


- toiture
• porte ou vitre
• porte ou vitre
• porte ou vitre



mélange Anaki total
chairs 70e blanc
pâte blanche vitée
30
cup: blanc sur
30 cm

60/61





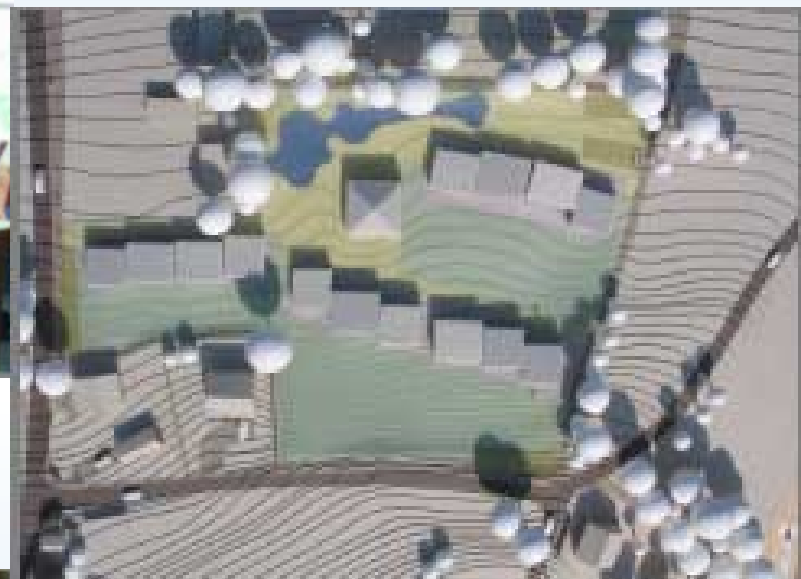
14 maisons passives



Résultats



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie



Des personnes en situation de précarité qui se sentent prises au sérieux, qui ont développé de nouveaux liens sociaux, qui sont en projet, qui connaissent et sont motivées par les solutions architecturales et techniques respectueuses de la planète.





LE COLOGEMENT

Une réponse alternative à :

- l'isolement,
- la difficulté de construire, seul, un projet de vie de qualité.





Le cologement :



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

- Périmètre de définitions.
- Différence avec logement individuel / logement collectif.
- Proposition décret J-L CRUCKE.





En 2006

Le Fonds lance un appel à projets auprès des AIS et APL

- ➔ subvention spécifique liée à la réhabilitation ou restructuration d'immeubles inoccupés destinés à y mener une expérience de cologement.

2 projets sélectionnés

- ✓ Aménagement d'un logement individuel permettant à des résidents d'une roulotte, de s'approprier un habitat de type traditionnel. Projet mené par l'AIS du Brabant wallon en partenariat avec la Ville et le CPAS d'Ottignies, Habitat et Participation et le Front des SDF.
- ✓ Création à Boussu d'une maison communautaire pour hommes seuls, en décrochage. Projet mené par l'APL FEES, en partenariat avec la régie des quartiers.



CONCLUSIONS



Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

1. Volonté du FLW de s'adapter constamment à l'évolution des besoins.
2. Les changements prennent du temps : adaptation des règlements mais aussi des mentalités.
3. Contrainte du FLW : soutenir des habitats alternatifs qui correspondent à une demande, une volonté des personnes et non à des solutions socialement rétrogrades.





Fonds du Logement
des familles nombreuses de Wallonie

**Merci pour votre
attention !**



Des questions, sans doute ?

