

# 10 ANS

D'ACTIONS CONTRE  
L'INOCUPATION  
IMMOBILIÈRE

PRÊTS ET SUBVENTIONS  
AUX PROPRIÉTAIRES SOLIDAIRES  
FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE





10 ans d'actions contre l'inoccupation immobilière	03
La ligne du temps	04
Des crédits hypothécaires ou prêts à tempérament et des subventions	05
10 ans, 10 graphiques	06
10 réalisations, parmi des centaines	12
Si vous souhaitez en savoir plus	24
Bases réglementaires des prêts et subventions	24



# 10 ANS

## D' ACTIONS CONTRE L' INOCCUPATION IMMOBILIÈRE

Le taux d'inoccupation du parc immobilier en Wallonie est problématique en regard des dizaines de milliers de ménages en demande d'un logement décent à prix abordable. Cette pénurie de logements est devenue chronique dans un contexte de croissance continue de la population.

Augmenter l'offre de logements locatifs de qualité en faisant la chasse aux immeubles durablement vacants : c'est le double objectif que poursuit le Fonds du Logement de Wallonie (FLW) depuis 2006, via son mécanisme d'octroi de prêts et subventions aux propriétaires, en collaboration avec les agences immobilières sociales et les associations de promotion du logement.

En 10 ans, avec l'appui de la Région, dans un environnement socio-économique difficile, le partenariat attractif conçu par le Fonds a permis de remettre dans le circuit locatif social de fait près de 700 logements - essentiellement privés - à travers toute la Wallonie.

La force de l'outil tient en quelques atouts.

D'abord, il propose une opération doublement intéressante au propriétaire d'un immeuble inoccupé :

- sur le plan financier, il profite d'un prêt à 0% assorti d'une subvention en vue de la réhabilitation ou de la restructuration du bien ;

- au niveau de la gestion locative, pendant la période de remboursement du prêt, le propriétaire bénéficie de l'assistance d'une agence immobilière sociale ou d'une association de promotion du logement. Reconnues comme opérateurs immobiliers sociaux par la Région, ces associations garantissent aux propriétaires solidaires un suivi professionnel des baux ainsi qu'un accompagnement des locataires.

Ensuite, le partenariat entre propriétaires, Fonds du Logement et associations permet d'augmenter l'offre locative sociale en une période très courte ; les loyers sont limités à 20 ou 30% des revenus des locataires et les travaux sont menés directement par le propriétaire de l'immeuble sur un ou deux ans.

Par ailleurs, le coût de l'intervention financière publique est limité, la subvention maximale par unité variant entre 26.750 euros pour les petits logements et 55.150 EUR pour les plus grands.

Enfin, les travaux de remise à niveau de l'état du patrimoine existant contribuent également au développement économique des PME du secteur du logement et du bâtiment.

Cette brochure, éditée à l'occasion des 10 ans du dispositif « prêts et subventions » mis en œuvre par le FLW, situe le mécanisme dans son contexte historique et présente le bilan chiffré d'une décennie d'actions. Une dizaine d'opérations réalisées aux quatre coins de Wallonie y sont illustrées.

Oui, il existe des stratégies permettant aux habitants démunis de Wallonie de se loger dignement. Fort du soutien de la Région, le Fonds espère poursuivre longtemps ce partenariat gagnant pour tous, avec les propriétaires bailleurs et les associations gestionnaires.

## LA LIGNE DU TEMPS

Avec ses propres ressources, le Fonds du Logement initie en 2004 une formule de financement destinée à réhabiliter un patrimoine privé disponible, à condition de le destiner au logement d'un public précaire. L'aide consiste alors en un prêt couvrant la totalité des travaux. Les loyers perçus par l'association gestionnaire remboursent le prêt ; une convention entérinée assure l'opération dans une relation triangulaire entre le Fonds (prêteur), le propriétaire (emprunteur) et l'association (gestionnaire).

Fin 2005, séduit par le succès de la formule, le Gouvernement wallon accorde au Fonds du Logement un financement spécifique afin de l'amplifier précisément dans le segment des immeubles inoccupés. Les aides aux propriétaires sont proposées sous forme soit de prêts à taux 0 %, soit de subventions.

En décembre 2010, au vu de la pertinence et du succès grandissant de cette politique, et sur la proposition du Fonds du Logement, le Gouvernement wallon adopte un arrêté organique déterminant les conditions auxquelles le FLW octroie les prêts et subventions aux bailleurs. Cet arrêté est modifié en février 2016, afin de fixer les nouveaux niveaux d'intervention de la Région :

- pour les logements de 3 chambres et plus, la subvention est égale à 75 % du coût des travaux plafonné ; elle est complétée à concurrence de 25 % par un prêt à 0 % ;
- pour les autres logements, la subvention est égale à 25 % du coût des travaux plafonné ; elle est complétée à concurrence de 75 % par un prêt à 0 % ;
- dans les deux cas, le montant des travaux pris en compte ne peut dépasser 56.800 EUR par logement.

En outre, en cas d'opération spécifique, et notamment lorsque des travaux améliorent la performance énergétique du logement, l'intervention peut atteindre 81.900 EUR par logement : ce complément de 25.100 EUR est octroyé à raison de 50 % de subvention et de 50 % de prêt à 0 %.



## DES CRÉDITS HYPOTHÉCAIRES OU PRÊTS À TEMPÉRAMENT ET DES SUBVENTIONS

**L'aide** : elle est octroyée sous la forme d'un crédit hypothécaire ou d'un prêt à tempérament à taux 0 % (TAEG 0 %) et pour partie sous la forme d'une subvention (non remboursable).

**Un complément** est envisageable en cas de surcoût spécifique ou de réalisation de travaux économiseurs d'énergie.

**Le montant** de l'aide ne peut excéder 100 % du coût des travaux, majoré des frais et de la prime unique d'assurance décès éventuelle.

**La durée** du remboursement est fixée en fonction du statut de l'emprunteur, du montant du loyer et de la rémunération de l'association.

**Le délai** : les travaux doivent être exécutés dans un délai de deux ans. Le remboursement commence au terme du chantier.

**Le mandat de gestion** : il est conclu entre l'association et le bailleur pour une période de 9 ans au moins.

**Le bénéficiaire** : une personne physique ou morale, pleine propriétaire ou emphytéote du bien.

**Les avantages fiscaux** : exonération du précompte immobilier et réductions d'impôts à l'IPP pour les dépenses de rénovation, sous certaines conditions.



# 10 ANS

# 10

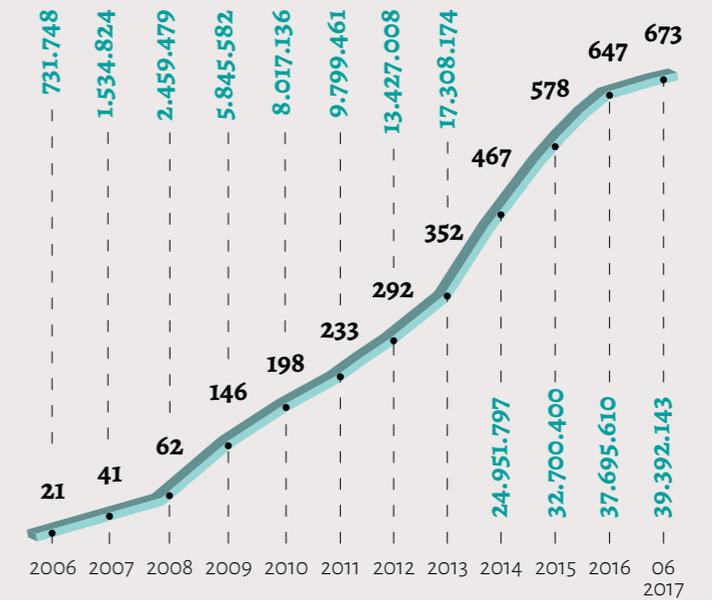
## GRAPHIQUES

### 01 - Évolution du nombre de logements créés et des engagements

Depuis 2006, le nombre des logements créés et réintroduits dans le circuit locatif wallon à l'aide du dispositif des prêts 0 % et subventions n'a cessé de croître, pour approcher les 675 logements au 30 juin 2017, confirmant ainsi la pertinence du mécanisme et l'intérêt des propriétaires - majoritairement privés - pour celui-ci. L'intervention financière publique, au regard du nombre de logements créés, est limitée. L'aide maximale par unité variant de 26.750 à 55.150 euros en fonction de la taille du logement créé.

**Montants engagés cumulés (en €)**

**Nombre cumulé de logements créés**

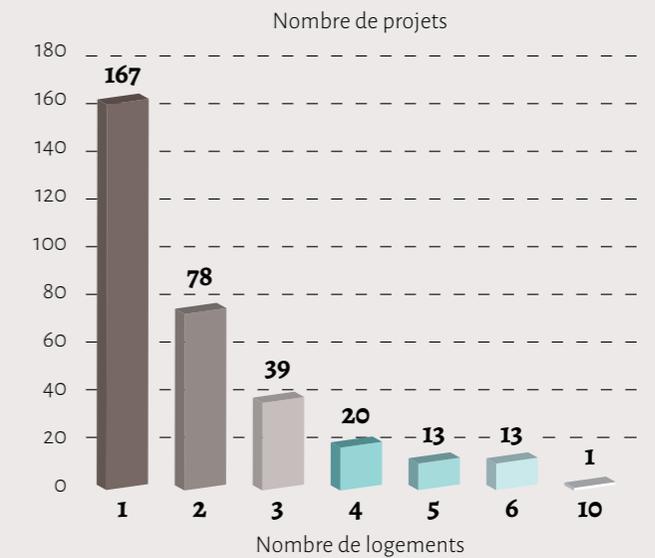


### 02 - Nombre de logements par projet

Un peu plus de 50 % des projets menés, soit 167, ont porté sur la création d'un seul logement. Un projet comportant 10 logements constitue l'exception.

**Nombre total de projets = 330**

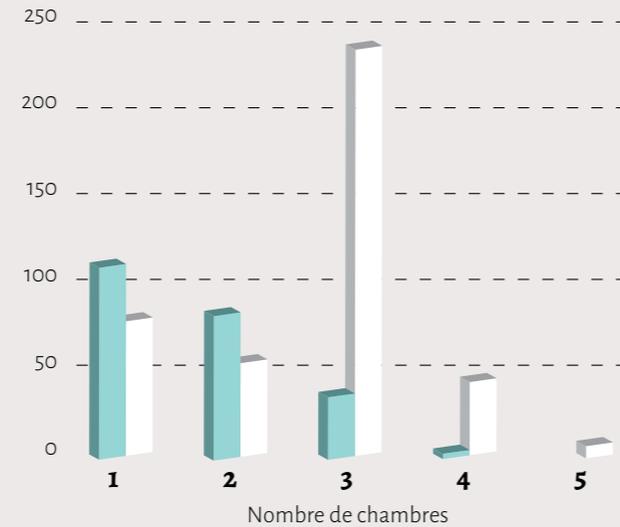
**Nombre total de logements = 673**



### 03 - Taille des logements créés de 2006 à 2010 et de 2011 à 2016

Sur les 673 logements créés, 333, soit pratiquement 50 %, comptent trois chambres et plus. Ce résultat constitue un bonus appréciable dans un contexte où l'offre de grands logements sur le marché est en régression alors que la demande croît, en raison notamment de l'évolution des modèles familiaux (recomposition des familles et généralisation de la garde alternée des enfants). Rappelons qu'offrir un logement adapté à des familles nombreuses est au cœur de l'action du FLW.

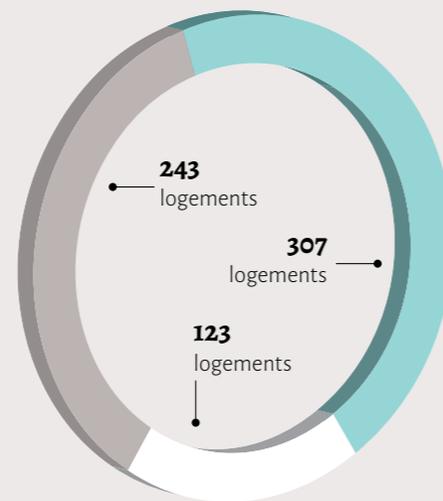
■ 2006-2010  
■ 2011-2016



### 04 - Logements créés selon le type d'intervention

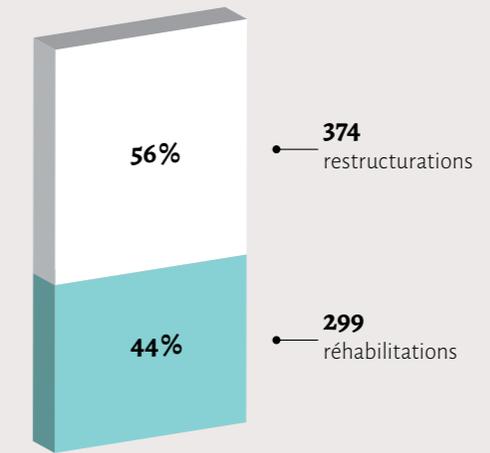
Les montants engagés jusqu'à présent dans les opérations comportant à la fois du prêt et de la subvention se chiffrent à plus de 22,3 millions euros et représentent 56,60 % des engagements (39,4 millions euros) sur la période. Ce mode d'intervention mis en place depuis 2011 assure une saine gestion des finances publiques puisque subvention et prêt sont octroyés de manière indissociable.

■ Prêt  
■ Subvention  
■ Prêt/ Subvention



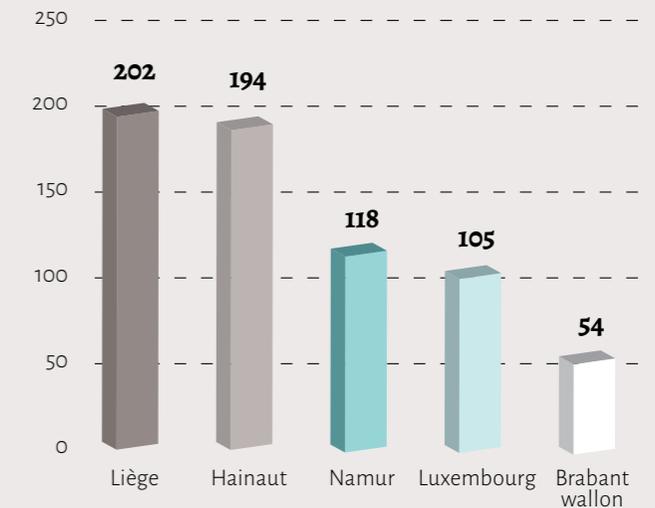
### 05 - Nombre de restructurations/réhabilitations

Les aides visent tant la restructuration d'immeubles en logements (374) que la réhabilitation (299), avec un léger avantage pour la création de logements. La réhabilitation vise à mettre un logement existant en conformité avec les normes de salubrité et de surpeuplement. La restructuration quant à elle consiste à transformer un logement en plusieurs habitations ou à créer un ou plusieurs logements dans un immeuble affecté antérieurement à une autre fonction.



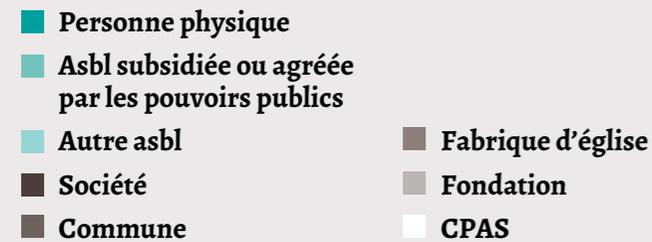
### 06 - Répartition géographique des logements créés

Les logements créés couvrent l'ensemble du territoire wallon. Ils se répartissent en outre de manière homogène tant dans les centres urbains qu'en milieu rural, répondant ainsi aux particularités territoriales propres des asbl. Ce sont les provinces de Liège et de Hainaut qui font le plus appel au dispositif des aides aux propriétaires bailleurs. Cela n'est pas le fait du hasard puisque l'habitat dans ces deux bassins nécessite davantage de revitalisation. Les provinces de Namur et de Luxembourg, moins peuplées, ne sont pas en reste, même si elles recourent aux aides dans une mesure moindre. Quant au Brabant wallon qui réalise comparativement le moins d'opérations, il doit compter avec la très forte pression immobilière qui touche son territoire.



## 07 - Bénéficiaires des aides

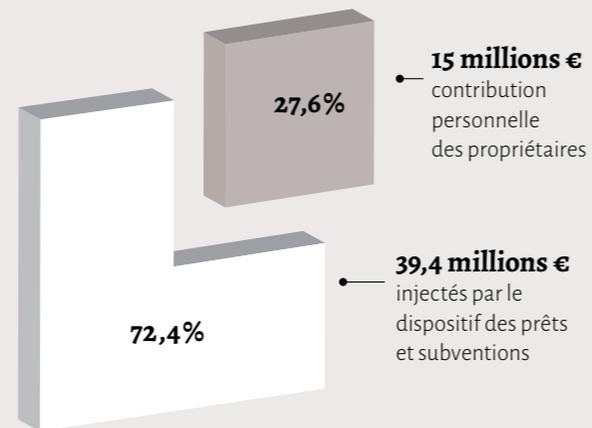
Près de 71 % des logements créés appartiennent à des propriétaires personnes physiques. Depuis le début, ce type de propriétaire manifeste un grand intérêt pour le dispositif qui lui offre de rénover son patrimoine tout en créant du logement social. Le dispositif des aides aux propriétaires est également ouvert aux personnes morales au profil varié, (asbl, fabrique d'église, fondation, SA, SCRL, SPRL ou encore Association de Promotion du Logement). Les communes et les CPAS sont depuis 2013 exclus des bénéficiaires en tant que titulaires de droits réels.



## 08 - Quote-part des bénéficiaires dans les investissements

Il convient de souligner que les propriétaires n'hésitent pas à s'engager dans des opérations générant de réelles plus-values de qualité et de sécurité aux logements offerts à la location. Cela prouve que ce dispositif est un incitant important pour l'amélioration de la qualité du parc locatif wallon et un levier économique non négligeable.

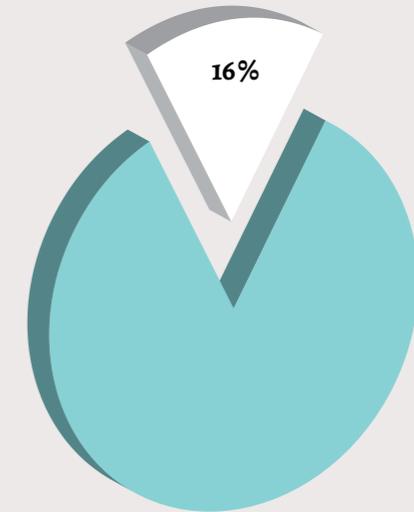
**Total des travaux réalisés : 54,4 millions €**



## 09 - Volume des aides pour amélioration des performances énergétiques de 2006-2017

Un complément d'aide est accordé dans le cadre notamment de travaux améliorant la performance énergétique du logement. L'attention est mise sur le remplacement des menuiseries extérieures vitrées, l'installation d'un chauffage performant ou l'isolation du toit, des murs et des sols. Sur le volume d'engagement global depuis 2006, le montant de ces travaux représente 16 % de l'enveloppe.

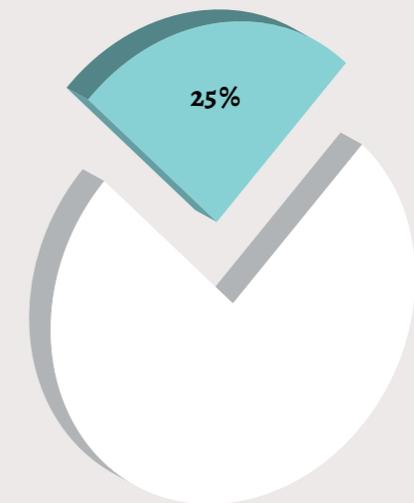
■ + ■ = Volume d'engagements global



## 10 - Volume des aides pour amélioration des performances énergétiques de 2011-2017

Depuis 2011, avec le soutien financier accru de la Région pour améliorer la performance énergétique des logements, ce montant représente 25 % des engagements.

■ + ■ = Volume d'engagements

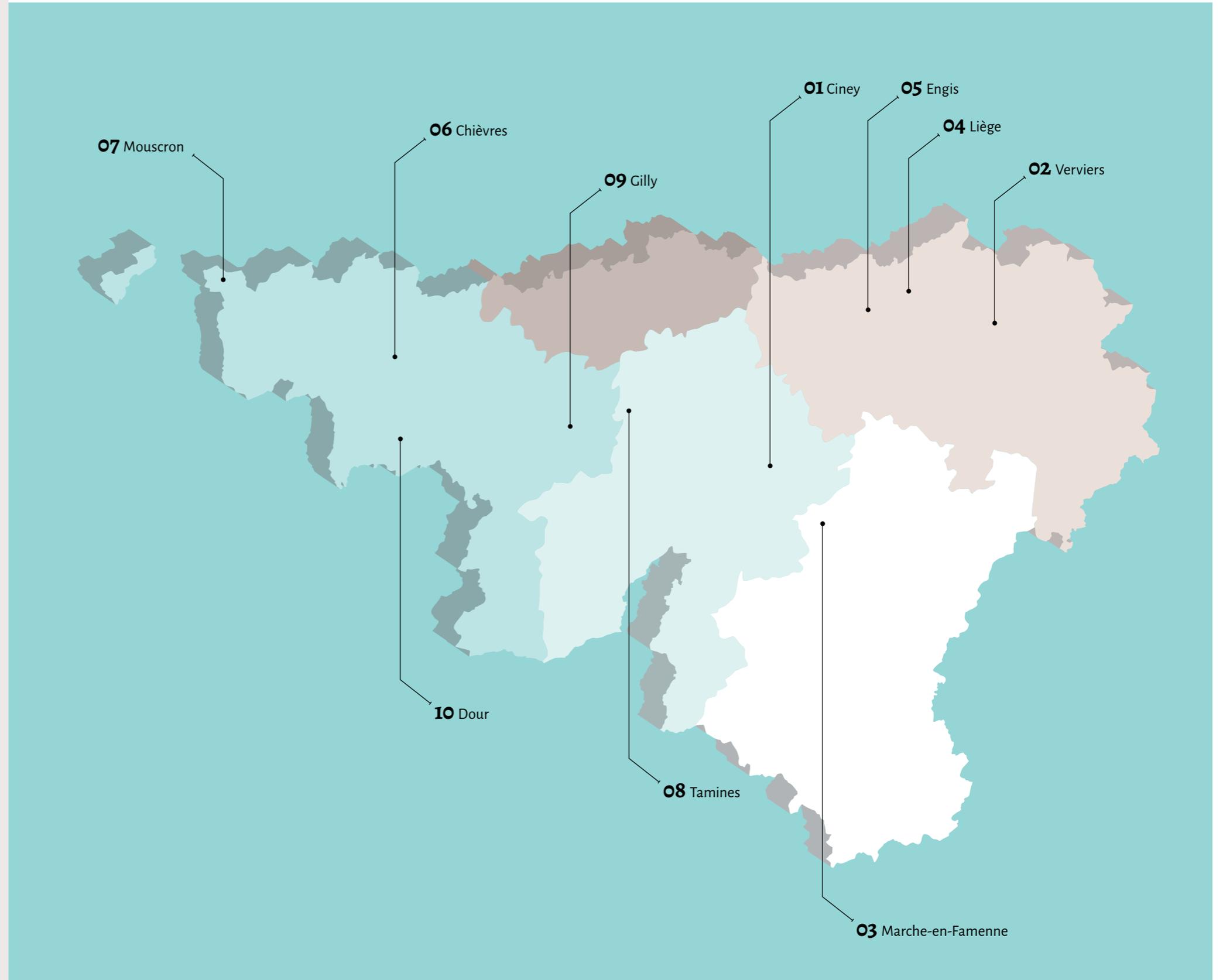


# 10

## RÉALISATIONS

---

PARMI DES CENTAINES



# 01

## UNE AUBERGE D'ANTAN RETROUVE VIE DANS LA MIXITÉ

« J'étais préoccupée par le respect des délais, vu mon activité professionnelle sur place, mais tout s'est bien passé. Il faut dire que je suis assez pugnace, cela a dû aider... Je suis heureuse de cette aventure, le compromis proposé vaut la peine. J'aurais sans doute rénové et créé des logements aux étages dans le futur, mais quand et avec quel budget ? L'opération réalisée ici permettait de faire tout en même temps ce qui est évidemment bien mieux ! ».

Nancy JADIN, propriétaire

### Ciney, rue de Barvaux, 141

Coût total des travaux : 218.138 €

Subvention : 109.800 €

Fonds propres : 108.338 €

- soit 50 % de l'investissement

2 logements de 3 chambres

AIS Andenne-Ciney



Avant



Après

À l'origine, il y avait une auberge dans ce bâtiment vieux d'une petite centaine d'années. Au fil du temps, l'auberge devint café de village. Aujourd'hui, depuis l'installation d'une supérette au rez-de-chaussée, l'immeuble retrouve sa vocation commerciale, au centre du bourg.

Au premier étage et sous les combles, deux appartements spacieux de trois chambres accueillent aujourd'hui des familles avec enfants. Chaque logement dispose d'une entrée séparée et d'un jardin, à l'arrière. Ces nouvelles habitations qui répondent à tous les critères énergétiques sont également proches d'une école et de la gare. Le chantier de rénovation a été bouclé en huit mois. Cette prouesse découle du partenariat volontariste mis en place entre la propriétaire et l'agence immobilière sociale.

La subvention accordée par le FLW couvre la moitié du coût des travaux. Cette importante manne financière a joué un rôle déterminant dans la décision de la propriétaire de valoriser son patrimoine.

# 02

## DU LOGEMENT POUR ACCUEILLIR DES PERSONNES ISOLÉES

« Ce fut un chantier compliqué mais tellement intéressant et combien porteur pour le quartier auquel il a apporté un sérieux embellissement. Les cinq logements sont très fonctionnels. Ils ont été loués en un rien de temps ! ».

Egide Forthomme, directeur de l'APL Maison Marie-Louise



Avant



Après

### Verviers, rue Sainte-Anne, 36-38

Coût total des travaux : 473.240 €

Prêt : 200.750 €

Subvention : 200.750 €

Fonds propres : 71.740 €

- soit 15 % de l'investissement

4 logements de 1 chambre

1 studio

APL Maison Marie-Louise

Ces deux maisons mitoyennes, devenues insalubres, concédaient une grise mine au quartier. Leur potentiel était pourtant manifeste : situées à un jet de pierres des services et commerces, les surfaces à restructurer sur cinq niveaux offraient de beaux volumes.

Les immeubles avaient été achetés en 2012 par l'asbl *Verviétout pour tous*, déjà propriétaire d'un ensemble de maisons dans le même quartier. But de l'opération : créer des logements de 35 à 43m<sup>2</sup> pour personnes isolées, selon la volonté de la Ville et les missions de l'association de promotion du logement.

Murs intérieurs et planchers ont tous été abattus pour créer les nouveaux espaces de vie. Du budget total, 123.000 € ont été consacrés à des travaux économiseurs d'énergie.

## 03 UNE VILLA MÉTAMORPHOSÉE

« Les propriétaires de cet immeuble avaient un projet intéressant et original d'un point de vue social mais aussi architectural. Nous avons suivi le dossier technique avec le Fonds et tout a avancé comme sur des roulettes. La mixité sociale et l'émulation créées dans le lotissement grâce au projet sont admirables ».

Yvan JUNGERS, gestionnaire technique de l' AIS Nord Luxembourg



Avant



Après

### Marche-en-Famenne, rue Cornimont, 2

Coût total des travaux : 256.412 €

Prêt : 91.500 €

Subvention : 147.200 €

Fonds propres : 17.712 €

- soit 7 % de l'investissement

1 logement de 1 chambre pour PMR

1 logement de 3 chambres

1 logement de 2 chambres

AIS Nord Luxembourg

Ce pavillon, situé à deux pas du centre urbain, nécessitait un rafraîchissement et une mise aux normes. Les propriétaires en indivision souhaitaient y créer trois appartements : un logement pour personne à mobilité réduite et deux logements de deux et trois chambres. La formule proposée par le Fonds du logement leur a apporté la solution qu'ils cherchaient. Une restructuration de la villa a été entreprise et les combles valorisés pour créer les trois habitations distinctes. Le résultat est magnifique, la façade bien intégrée dans le bâti, les logements bien équipés et peu énergivores. Le jardin est devenu un potager collectif ouvert aux habitants de la rue.

## 04 QUATRE GRANDS LOGEMENTS AU CŒUR DE LA CITÉ ARDENTE

« Ce chantier a été notre plus grand terrain d'expérimentation. Nous y avons beaucoup appris sur les techniques d'éco-rénovation, notamment l'isolation... Nous sommes très fiers de cette rénovation qui offre des logements à des grandes familles dans leur environnement d'origine. L'asbl « Sans logis » et le Fonds du Logement sont des partenaires qui rendent notre engagement possible auprès des plus précaires. Notre leitmotiv est de casser le cercle vicieux « maison d'accueil - rue - solitude ». Grâce au financement et à l'accompagnement du Fonds du Logement, nos objectifs théoriques qui consistent à apporter une réponse adaptée à une situation difficile deviennent réalité ».

Stephan LUX, directeur de l' APL Habitat-Service



Avant



Après

### Liège, rue des Airs, 20-22

Coût total des travaux : 545.586 €

Prêt : 47.000 € / Subvention : 259.400 €

Fonds propres : 239.186 €

- soit 44 % de l'investissement

2 logements de 3 chambres

2 logements de 4 chambres

APL Habitat-Service

Nous sommes en plein centre ville. Les deux maisons jumelles, déclarées inhabitables par la Ville de Liège et fréquemment squattées exigeaient une rénovation en profondeur mais disposaient d'un potentiel certain pour répondre à la demande pressante de grands logements à prix abordables. La maison d'accueil « Sans logis » a acquis cet ensemble et sollicité, en partenariat avec l'association de promotion du logement Habitat-Service à laquelle allait être confiée une partie des travaux, l'aide du Fonds du Logement. Quatre grands appartements pour familles nombreuses y ont vu le jour. L'aide du Fonds a permis également la mise en œuvre de nouvelles techniques d'éco-rénovation rendant ces appartements performants sur le plan énergétique.

## 05 UNE RÉNOVATION CONTEMPORAINE EN MILIEU URBAIN

« Nous sommes très contents de la manière dont ce chantier s'est déroulé. En amont et en aval, le suivi administratif et opérationnel du Fonds du Logement est rapide, efficace, convivial et constructif. L'intégration dans le projet d'un logement PMR était important pour nous, et les riverains sont satisfaits de l'embellissement apporté. La gestion des logements par l'agence immobilière sociale, c'est un confort ».

Pierre HOUARD, Régie communale autonome  
« Engis développement », propriétaire

### Engis, rue Reine Astrid, 73

Coût total des travaux : 452.622 €

Prêt : 60.500 €

Subvention : 164.500 €

Fonds propres : 227.622 €

- soit 50 % de l'investissement

1 logement 3 chambres

1 logement 4 chambres

1 logement PMR 1 chambre

AIS du Pays de Huy

Cette ancienne maison unifamiliale avec garage et grand jardin souffrait d'un mauvais état d'entretien général. Dans le cadre de la revitalisation du centre d'Engis, la Régie communale autonome, propriétaire du bien, souhaitait opter pour une restructuration en trois logements agrémentée d'une architecture contemporaine à intégrer dans le bâti avoisinant. L'aide sollicitée a permis de créer au rez-de-chaussée un logement d'une chambre pour personne à mobilité réduite et deux grands appartements de 3 et 4 chambres aux étages.



Avant



Après

## 06 HABITAT GROUPE INTERGÉNÉRATIONNEL ET SOLIDAIRE

« Pour une petite structure telle que la nôtre, ce type de projet était tout simplement impossible à réaliser sans subvention ou prêt avantageux comme ceux-ci. Même s'ils ne couvrent pas la totalité du budget, ils favorisent l'émergence de projets novateurs. Avant le début des travaux, plusieurs chantiers participatifs de démolition et de préparation ont été organisés. Ils ont été l'occasion pour les futurs voisins et partenaires de tisser des liens, de partager leurs attentes respectives et de solidifier les bases de ce nouveau type d'habitat ».

Annick de Praetere, directrice de l'APL Compagnons

### Chièvres, rue de l'Hôpital, 14-20

Coût total des travaux : 565.338,50 €

Prêt : 196.350 €

Subvention : 121.350 €

Prêt à taux d'intérêt : 65.000 €

Fonds propres : 182.638,50 €

- soit 32 % de l'investissement

2 logements de 1 chambre dont un PMR

2 logements de 3 chambres

APL Compagnons



Après



Avant

Ancien hospice de Chièvres situé dans le centre historique protégé de la Ville, ce bien appartient à présent au CPAS qui l'a cédé à l'association de promotion du logement Compagnons par bail emphytéotique. Avant les travaux récents, y subsistaient cinq logements devenus vétustes. Une rénovation intégrale a été entreprise avec les aides du Fonds du Logement, dont le placement d'une nouvelle toiture, la réalisation d'une isolation, et l'installation d'un système de chauffage performants et le remplacement des menuiseries. La mixité sociale constituait un point d'attention pour le gestionnaire qui a souhaité associer des logements pour familles nombreuses à deux logements plus petits, dont un pour une personne à mobilité réduite et le second pour un aîné dans un esprit participatif et solidaire. L'ensemble est ouvert sur le quartier. Diverses associations locales sont associées au développement du jardin partagé.

## 07 DANS LA MAISON DU CHEF DE GARE

« La volonté du propriétaire était que ce bâtiment inoccupé puisse servir et si possible dans le sens des valeurs portées par le Doyenné. C'est le financement du Fonds du Logement et l'assurance de percevoir des loyers qui ont permis d'établir un plan financier, de compléter le budget et de se lancer dans ce projet ambitieux ».

Quentin ERVYN, directeur de l'APL L'Étape



Avant



Après

### Mouscron, Place Valère Grimonpont, 13

Coût total des travaux : 176.603,50 €

Prêt : 49.820,00 €

Subvention : 105.520,00 €

Fonds propres : 21.263,50 €

- soit 12 % de l'investissement

1 logement de 3 chambres

1 logement de 2 chambres

APL L'Étape

La maison de la gare de Dottignies Saint-Léger, devenue propriété des Oeuvres paroissiales du Doyenné de Mouscron, a été désertée par le dernier chef de gare en 1959. Elle avait déjà connu après guerre, une restructuration en logements mais les lieux nécessitaient une sérieuse rénovation. C'est lors d'une rencontre fortuite entre les Oeuvres paroissiales et l'association de promotion du logement L'Étape qu'est née l'idée de rénover l'ensemble afin de le réserver à des familles nombreuses en difficulté. L'APL s'est spontanément investie dans ce projet qu'elle souhaitait ancrer fortement dans le village. Elle a ainsi privilégié les entreprises et partenaires locaux et conçu les logements en fonction des besoins du quartier. Le prêt et la subvention ont couvert de gros travaux économiseurs d'énergie. Le petit centre de Dottignies tout proche accueille des magasins et une école pour le plus grand bonheur des parents locataires.

## 08 UNE PASSERELLE ENTRE ASSOCIATIONS ET LOGEMENTS

« L'aide financière du Fonds du Logement a constitué une planche d'envol pour le projet dans son ensemble. La présence d'appartements aux étages de notre immeuble donne une cohérence et une force à notre accompagnement des personnes en difficulté de logements, et plus spécialement ici à notre partenariat avec l'Aide à la jeunesse. La dimension d'insertion dans le quartier est favorisée par le jardin ouvert aux différents acteurs en présence ».

Marie-Laure THIRY, coordinatrice à l'APL GABS, propriétaire



Avant



Après

### Tamines, rue de la Passerelle, 6-8

Coût total des travaux : 306.218,00 €

Prêt : 78.500,00 €

Subvention : 184.700,00 €

Fonds propres : 43.018 €

- soit 14 % de l'investissement

2 logements de 3 chambres

2 logements de 1 chambre

AIS Gestion Logement Gembloux Fosses

Situées en plein centre et jouxtant la gare, les deux maisons jumelées avaient initialement une vocation essentiellement commerciale. Les anciens commerces situés au rez-de-chaussée accueillent actuellement les bureaux de l'APL GABS, propriétaire. L'intervention financière du Fonds concerne les trois étages, restructurés en quatre logements indépendants.

Deux d'entre eux, sous les combles, sont réservés à des jeunes en difficulté de logement, selon le vœu de l'asbl. Le partenariat fort qui s'est construit entre l'AIS gestionnaire et l'association de promotion du logement propriétaire est un gage de succès pour ce projet qui dynamise un quartier en intégrant une présence associative à des logements. Un potager partagé fait le lien entre locataires, partenaires et voisinage.

## 09 À L'ÉCOLE DU VIVRE ENSEMBLE

« Ce projet de longue haleine a connu des rebondissements, des virages, des coups de freins, des accélérations, et dans ce processus chahuté, nous avons toujours pu trouver avec le Fonds du Logement la combinaison adéquate pour rebondir. Je salue ce dialogue constant. Nous avons cheminé ensemble, main dans la main et ça, c'est formidablement précieux ».

Anne-Catherine Rizzo, directrice de l'APL Relogeas

### Gilly, rue Paradis des chevaux, 92

#### Opération et logements en 2010 :

Coût total des travaux : 185.000 €

Subvention : 144.000

Fonds propres : 41.000 €

- soit 22 % de l'investissement

2 logements de 2 chambres dont 1 PMR

#### Opération et logements en 2013 :

Coût total des travaux : 436.471 €

Prêt : 150.000 €

Subvention : 121.000 €

Fonds propres : 165.471 €

- soit 38 % de l'investissement

1 studio

2 logements de 2 chambres

1 logement de 3 chambres

APL Relogeas



Après



Avant

L'asbl « Quelque chose à faire » avait acheté cette ancienne école située dans le quartier du Louvy à Gilly. Son objectif était double : d'une part réaliser un certain nombre de logements à loyer modéré pour des personnes en difficultés, et d'autre part, utiliser ce chantier pour acquérir de l'expérience dans les nouvelles techniques de construction. Un partenariat avec l'APL Relogeas a été scellé pour la gestion des logements après travaux.

Six logements de ce projet plus vaste intégrant également de la construction ont été financés par les prêts et subventions du Fonds du Logement. L'ancienne cour de récréation a été conservée comme espace extérieur et une salle commune a été créée en lieu et place de la chapelle désacralisée de l'école. Tout cet ensemble procure un cachet et une dynamique uniques qui font tache d'huile dans tout le quartier.

## 10 UN PROPRIÉTAIRE QUI RENVOIE L'ASCENSEUR

« Je suis très content d'avoir fait appel au Fonds du logement et à l' AIS. Ce partenariat m'a permis d'aller plus loin, de créer des logements plus durables et mieux conçus. Grâce à cette opération gagnant-gagnant, moi-même qui suis d'origine modeste, je peux mettre à la disposition des personnes dans la difficulté des logements peu chers et de très bonne qualité. C'est pour moi une manière de renvoyer l'ascenseur ».

Albert HIELO MOMBO, propriétaire

### Dour, rue du Coron, 112

Coût total des travaux : 354.596,00 €

Prêt : 83.550, 00 €

Subvention 139.250,00 €

Fonds propres : 131.796,00 €

- soit 37 % de l'investissement

2 logements de 1 chambre

1 logement de 2 chambres

1 logement de 3 chambres

AIS Des Rivières



Après



Avant

Un couple a acquis cet ensemble de bâtiments dans le but d'y créer des logements si possible à loyers modérés. Après démarrage du chantier, les propriétaires ont rapidement constaté que sans aide financière ils risquaient de ne pas atteindre leur objectif de départ, vu les coûts générés. Le prêt et la subvention accordés ont permis notamment d'atteindre des normes de sécurité et une performance énergétique inespérées et bien sûr d'écourter la durée des travaux. Aujourd'hui, les quatre logements sont occupés. Un parking a été aménagé à l'arrière et le jardin sera bientôt transformé en plaine de jeux pour les enfants du lieu et du voisinage.

### Si vous souhaitez en savoir plus

---

Pour toute information supplémentaire sur les aides du Fonds ou des questions sur la présente brochure, vous pouvez contacter :

le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie scrl  
Rue de Brabant 1 - 6000 Charleroi - [pretsbvofs@flw.be](mailto:pretsbvofs@flw.be) - 071/207.711

Vous pouvez également consulter ce site internet qui vous orientera si besoin vers l'association partenaire de votre région : [www.flw.be](http://www.flw.be)

### Bases réglementaires des prêts et subventions

---

- L'Arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 déterminant les conditions et les modalités d'octroi d'une aide aux AIS et aux APL.
- Le règlement du Fonds du Logement de Wallonie approuvé par les Arrêtés ministériels du 16 mai 2013 et du 11 juillet 2016 portant approbation de l'aide à consentir par le FLW.



1, Rue de Brabant - 6000 Charleroi  
Téléphone : 071/207.711 - Télécopie : 071/207.756  
Courriel : [contact@flw.be](mailto:contact@flw.be)  
[www.flw.be](http://www.flw.be)

Avec le soutien de  
la



Éditeur responsable : Vincent Sciarra, Directeur général  
Conception et réalisation : Violette Bernard  
Impression : IPM Printing

# 10 ANS

D' ACTIONS CONTRE  
L' INOCCUPATION  
IMMOBILIÈRE

## PRÊTS ET SUBVENTIONS AUX PROPRIÉTAIRES SOLIDAIRES

Augmenter l'offre de nouveaux logements tout en faisant la chasse aux immeubles vacants: c'est le double objectif que poursuit le Fonds du Logement de Wallonie au travers de son mécanisme de prêts et subventions aux propriétaires bailleurs depuis 2006.

Cette brochure présente le bilan chiffré d'une décennie d'actions et passe en revue dix opérations de rénovation réalisées aux quatre coins de la Wallonie.



**Fonds du Logement**  
des familles nombreuses de Wallonie