



# LUNDI 30 MAI | MATIN

**15h00/16h00 | TABLE RONDE**

**Quels leviers financiers pour le logement social ?**

**Vincent Sciarra**

Directeur général du FLW | Belgique

**LA RÉUNION - 30 MAI 2016**

**QUELS LEVIERS FINANCIERS  
POUR LE LOGEMENT SOCIAL ?**

**UN EXEMPLE DE FINANCEMENT :  
LA DOTATION EN CAPITAL  
DU FONDS DU LOGEMENT  
DES FAMILLES NOMBREUSES  
DE WALLONIE.**



# LE FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE



coopérative dont les missions sont reconnues d'utilité publique :

- accorder des prêts hypothécaires
- donner en location des logements



## CIBLE PRIVILÉGIÉE

**LES FAMILLES NOMBREUSES** : 3 enfants à charge au moins (10 % des ménages) ⇒ à revenu égal, doivent financer une plus grande habitation.

**CONDITIONS DE REVENUS ET DE PATRIMOINE** ⇒ principalement familles avec un seul revenu du travail voire pas du tout et familles monoparentales.



## CONCRÈTEMENT

**180 EMPLOYÉS**



**+ 1.000 PRÊTS PAR AN/ ENCOURS DE 19.639 PRÊTS**



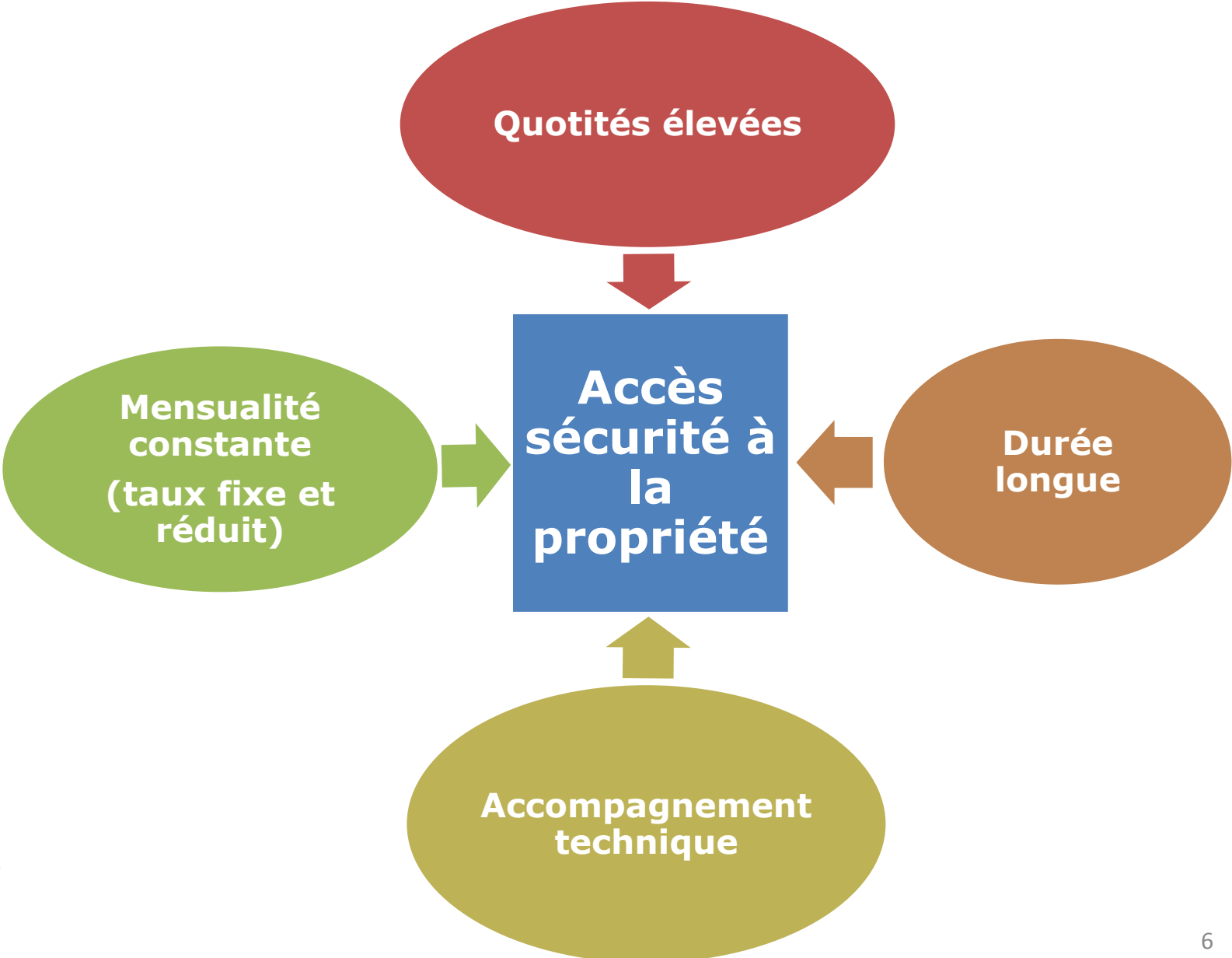
**+ 40 UNITÉS PAR AN/ 1.163 LOGEMENTS LOUÉS**



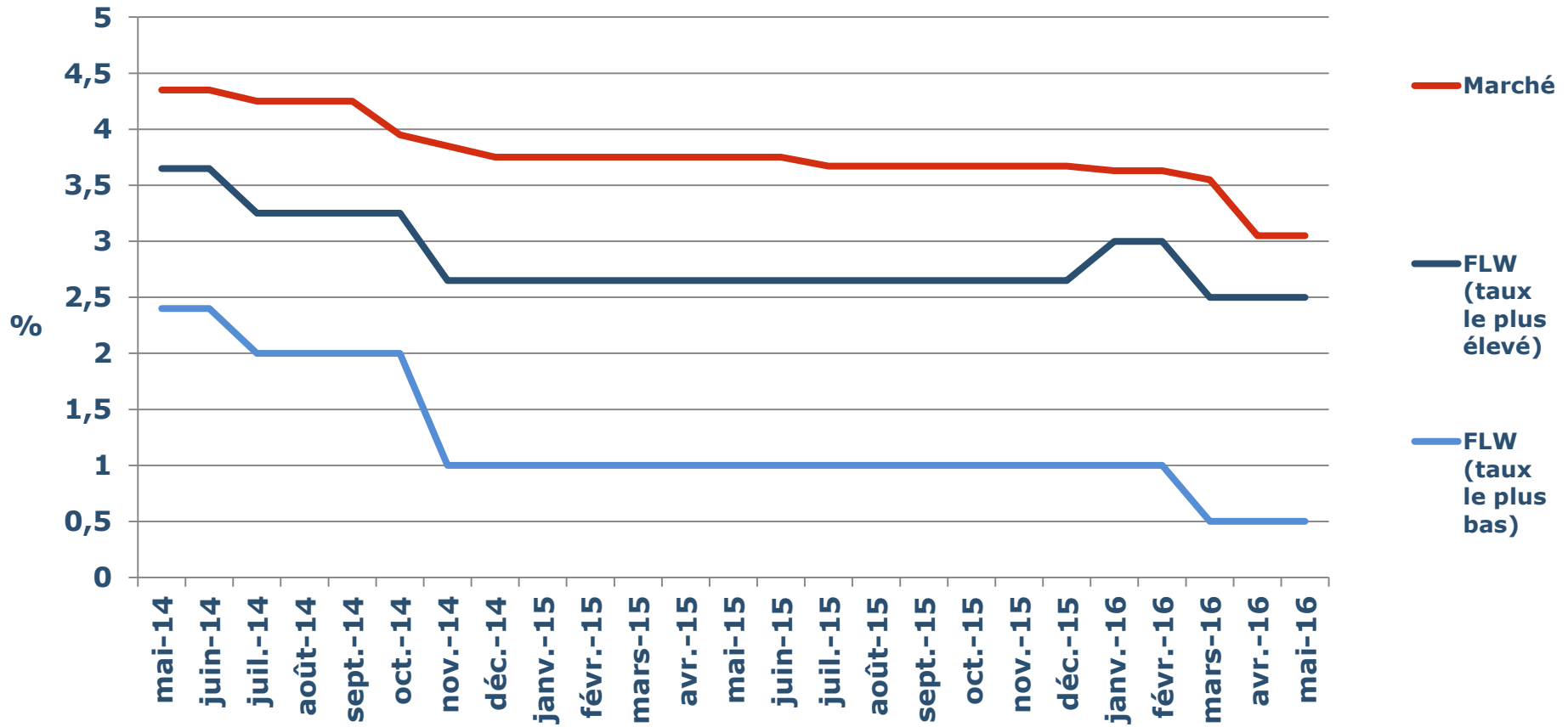
**⇒ 110.000 PERSONNES LOGÉES**



# PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ⇒ POUR UN ACCÈS SÉCURISÉ À LA PROPRIÉTÉ



# EVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES



## UN EXEMPLE (MOYENNES OBSERVÉES)

**COÛT D'UNE  
HABITATION :  
171.000 €**

**APPORT  
PROPRE :  
23.000 €**

**PRÊT FLW :  
148.000 € /  
23 ans**

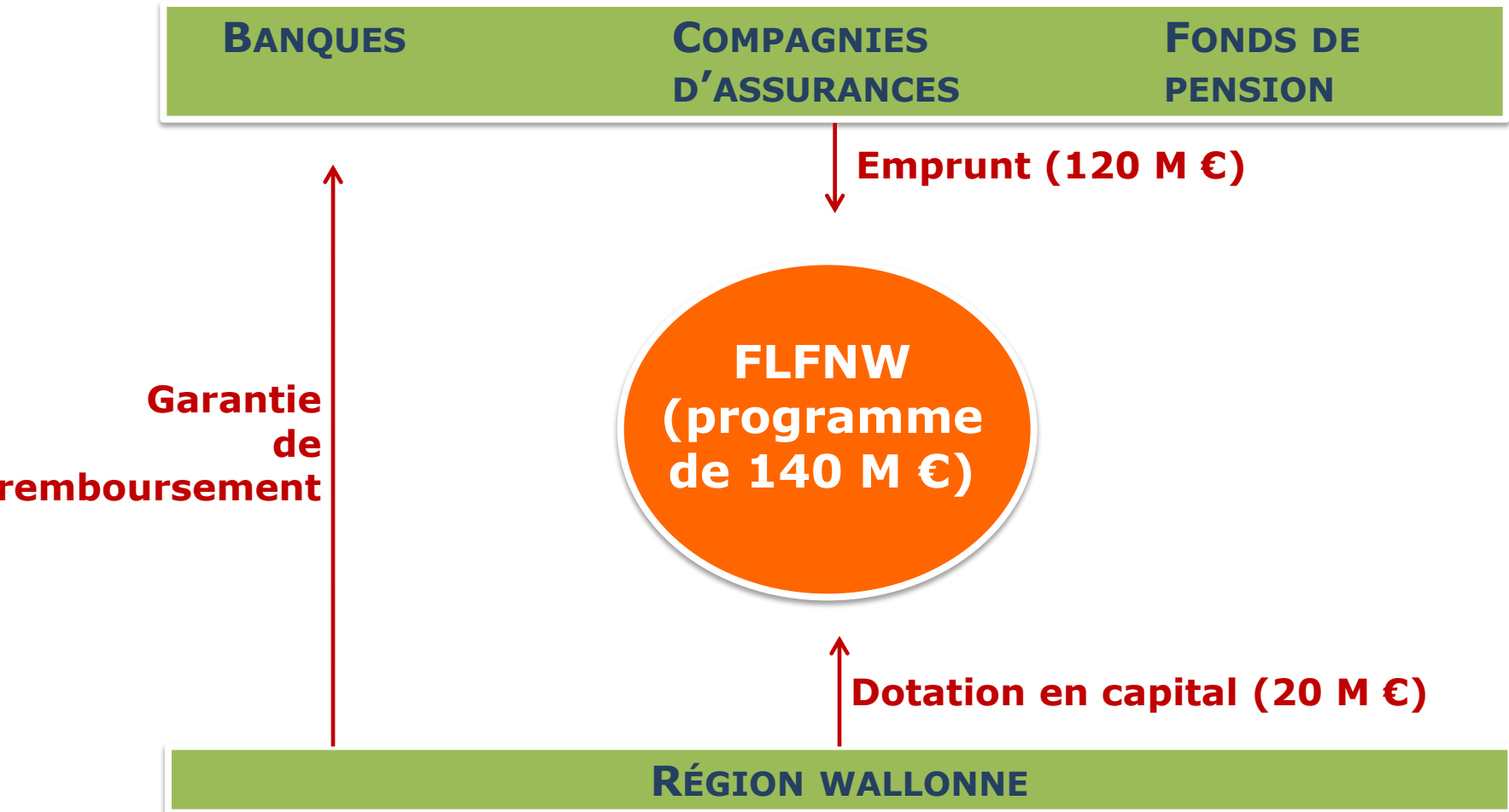
**TAUX  
D'INTÉRÊT :  
1 %/an**

**MENSUALITÉ :  
600 €**





# SOURCES DE FINANCEMENT DU FLW (2015)



## CALCUL DE LA DOTATION EN CAPITAL

**SOMME ACTUALISÉE DE TOUS LES FLUX FINANCIERS :**

sortants et entrants

tant en capital  
qu'en intérêts

générés par la  
production des  
crédits  
hypothécaires  
accordés au cours  
d'une année  
programme



# CALCUL DE LA DOTATION EN CAPITAL (suite)

## FORMULE

$$DC = \sum_{i=1}^{30} \left[ \left( \text{Remb. emprunts banques} \right)_i^a - \left( \text{Mensualités prêts hypoth.} \right)_i^a \right]$$

## PARAMÈTRES

### PROGRAMME ANNUEL

MONTANT

### EMPRUNTS BANQUES

MONTANT

DURÉE

TAUX

### PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

MONTANT

DURÉE

TAUX

## CALCULS

### EX ANTE

DC PROVISOIRE

(PARAMÈTRES ESTIMÉS)

### EX POST

DC DÉFINITIVE

(PARAMÈTRES RÉELS)

## **DOTATION EN CAPITAL MAXIMUM**

LA DOTATION CORRESPOND AU MAXIMUM À UNE **DIFFÉRENCE DE 190 BP** ENTRE LE **TAUX MOYEN DES EMPRUNTS BANCAIRES LEVÉS** ET LE **TAUX MOYEN DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ACCORDÉS.**



**Nécessité de suivre en continu le coût des emprunts bancaires et la grille des taux des prêts aux familles.**



# AVANTAGES DE LA DOTATION EN CAPITAL



## POUR LES FAMILLES NOMBREUSES

Accès à la propriété pour une mensualité du même ordre de grandeur qu'une location sur le marché privé.



## POUR LE FLW

Autonomie et responsabilité des organes de gestion.



Wallonie

## POUR LA RÉGION

Pas de débudgétisation des programmes d'investissement : chaque exercice supporte l'impact budgétaire de l'aide accordée pour 20/25/30 ans.