



**Le FLW : c'est qui ? c'est quoi ?**  
[www.flw.be](http://www.flw.be)

**Une coopérative aux missions reconnues d'utilité publique par le Code Wallon de l'Habitation durable qui aide les familles nombreuses et la population fragilisée, notamment par l'octroi de crédits sociaux et la mise en location de logements à loyer modéré.**

#### **4 METIERS :**

1. L'octroi de crédits aux familles nombreuses et aux propriétaires bailleurs.
2. La rénovation de logements locatifs.
3. L'accompagnement socio-technique des familles emprunteuses et locataires
4. L'encadrement des associations de logement à finalité sociale agréées (AIS, APL, RDQ).

Cette diversité de publics et de métiers favorise synergies, partenariats et réalisations innovantes au bénéfice d'une population précarisée en grande difficulté de logement.

#### **Le FLW en quelques chiffres :**

- 188 employés répartis à Charleroi (siège administratif) et dans ses 8 bureaux régionaux (Liège, Namur, Charleroi et Mons)
- Environ 1.232 logements locatifs
- Près de 22.000 crédits en cours
- 110.000 bénéficiaires

**Pour en savoir plus sur notre entreprise : [www.flw.be](http://www.flw.be)**

#### **NOS OPERATIONS IMMOBILIERES**

Le Fonds acquiert et rénove des immeubles qu'il transforme en logements destinés à la location, essentiellement pour des familles nombreuses.

Ces immeubles sont localisés en ville et à la campagne mais toujours à proximité des écoles, des services et des commerces.

La réhabilitation d'immeubles est un des métiers historiques du Fonds qui depuis 1980 contribue à la rénovation des quartiers et au maintien de la qualité de l'habitat wallon.

Il collabore étroitement avec les villes, communes et CPAS dont il soutient la politique locale en créant de nouveaux logements familiaux.

Le Fonds acquiert les biens immobiliers par cession emphytéotique ou par achat. En sa qualité d'opérateur régional, il sollicite des programmes d'investissement annuel auprès de la Wallonie (anciens ancrages) pour financer une partie de l'opération (achat-travaux).

Doté d'équipes d'architectes et de gestionnaires, le Fonds assure la réalisation complète de la mission : conception, procédures de marchés publics, surveillance de chantiers et suivi après réception provisoire.

### **Types d'immeubles visés :**

Le Fonds transforme d'anciens bâtiments comme des écoles, presbytères, maisons ou immeubles à appartements, bâtiments agricoles, maisons du peuple, commerces, etc.

### **Les points forts des opérations du Fonds :**

- Prise en compte du potentiel du bâti ;
- Valorisation des espaces pour tirer parti de l'existant ;
- Configuration pragmatique pour répondre aux besoins des grandes familles (locaux de rangement, espaces de circulation généreux, etc.) ;
- Luminosité des pièces de vie ;
- Performance énergétique des bâtiments.

### **Le financement des opérations :**

Le coût moyen des logements est fixé par le Gouvernement wallon à 160.000 EUR pour des 4 chambres et plus, et à 140.000 EUR jusque 3 chambres (130.000 EUR en cas de construction neuve). La Région prend en charge 75 % du prix moyen et le Fonds les 25 % restants, ainsi que les surcoûts. Quand le bien est cédé en emphytéose, l'opération peut également être cofinancée par le bailleur (communes ou CPAS) qui intervient pour supporter les coûts excédant le prix moyen.

### **La gestion locative du parc de logements se fait :**

- Soit « en direct », via les bureaux de Namur, Charleroi, Mons et Liège lorsque les logements sont proches géographiquement (soit la moitié de son parc). L'accompagnement est alors assuré par des intervenants sociaux et techniciens du bâtiment du Fonds durant toute la durée de l'occupation si nécessaire (et avec la collaboration d'autres services sociaux si requis).
- Soit indirectement, via un partenaire local (agence immobilière sociale - AIS, ou agence de promotion du logement- APL, Commune, CPAS), comme c'est le cas pour les logements de la Rue de Marvis à Tournai où notre partenaire est l'APL L'ETAPE ASBL. Dans ce cas de figure, le Fonds établit un mandat de gestion avec son partenaire qui lui confère le pouvoir de gérer pour son compte la location du bien et l'accompagnement des occupants.

Les loyers sont toujours adaptés aux ressources des locataires.

## **L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES**

La mission principale du Fonds consiste à permettre l'accès au logement aux familles nombreuses en état de précarité ou à revenus modestes - 80 % de nos logements locatifs comptent 3 chambres et +.

### **L'accompagnement sociotechnique des familles locataires consiste en :**

- Un apprentissage et un soutien à la gestion et l'entretien de leur logement ;
- Des conseils en gestion de l'énergie, en matière de budget et de démarches administratives ;
- La prévention et la gestion des conflits avec le voisinage ;
- La collaboration étroite avec d'autres services actifs au sein de la famille (maisons médicales, etc.) ;
- Des conseils et accompagnement aux familles qui souhaitent acquérir leur habitation.

Quelques rénovations récentes : <https://www.flw.be/wp-content/uploads/realisations-recentes-site-web-mars-2021.pdf>

## **NOS PRETS ET SUBVENTIONS AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS**

Dans le but de lutter contre l'inoccupation immobilière et d'augmenter l'offre de logements locatifs, le FLW octroie des aides conséquentes aux propriétaires désireux de réhabiliter ou de restructurer des biens immobiliers en logements sociaux :

- Crédit hypothécaire ou prêt à tempérament à 0% (TAEG : 0%) pour la rénovation ;
- Subvention régionale.

En contrepartie, les propriétaires acceptent de confier la gestion de ces logements à un organisme de logement à finalité sociale tel qu'une agence immobilière sociale (AIS) ou une association de promotion du logement (APL).

Quelques rénovations récentes : <https://flw.be/wp-content/uploads/3-fiches-fusionnees-pour-site-web-juillet-2020.pdf>