

Actualité en Belgique : le Fond du logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique

Autor(en): **L.W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **23 (1951)**

Heft 10

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124035>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

ACTUALITÉ EN BELGIQUE

Le Fonds du logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique

Le logement a toujours été le problème crucial et la grande misère des familles nombreuses : on connaît la mentalité égoïste de la majorité des propriétaires en quête de locataires : « Pas de chiens, pas d'enfants », ce slogan cynique se voit encore trop souvent, hélas ! à la fenêtre des logements vacants. *

Et l'on ne conçoit que trop bien que, repoussée comme locataire indésirable, elle se tourne vers d'autres solutions, qui lui assureront la sécurité du logement. En désespoir de cause, la famille nombreuse entrevoit, comme recours suprême, de devenir propriétaire de son logement, d'avoir son foyer bien à elle, où pourra, dans les conditions morales et matérielles optima, s'épanouir la cellule familiale.

De là naquit dès 1928, chez les fondateurs de la Ligue des familles nombreuses, l'idée de créer un « Fonds du logement ».

Constitué en société coopérative autonome à partir d'avril 1929, le Fonds du logement gagna petit à petit à sa cause la bienveillance des pouvoirs publics ; lentement, patiemment, il rassembla les premiers capitaux nécessaires à son action. A la veille de la guerre, son fonds de roulement, recueilli aux sources les plus diverses — emprunts, subsides, dons, capital souscrit par les sociétaires — atteignait quelque 43 à 44 millions.

Le but que poursuivait l'institution était, aux termes de ses statuts, de « faire toutes opérations immobilières ou mobilières facilitant l'acquisition ou la location d'habitations modestes à l'usage des familles nombreuses (c'est-à-dire de quatre enfants au moins), notamment de faire des prêts en vue de la construction, de l'assainissement, de l'agrandissement, de l'achat ou de la location d'habitations à bon marché, à occuper par les emprunteurs, pères de familles nombreuses, et aussi pour aider dans les cas particulièrement intéressants aux paiements des annuités de remboursement ou au paiement du loyer. »

Jusqu'en 1949, le Fonds du logement, doté de moyens modestes, avait dû borner principalement son action au rôle de prêteur d'appoint, le montant de ses interventions variant de 10 000 à 20 000, voire 25 000 francs.

Entre temps cependant, ses dirigeants, forts d'une expérience, qui remontait à près de vingt ans, avaient soigneusement analysé les données du problème : pour résoudre celui-ci de manière complète et rationnelle, il ne s'agissait de rien moins que de créer de toutes pièces un régime de crédit hypothécaire adapté aux besoins et aux possibilités de la famille nombreuse, compte tenu de ses charges variables. En d'autres mots, trouver un dispositif financier capable de mettre, avec des chances égales, l'accession à la propriété à portée de la famille de condition modeste, quel que soit le nombre de ses enfants.

* Nos amis belges nous paraissent avoir une mentalité bien curieuse en matière de location de logements...

Pour atteindre cet objectif, trois conditions essentielles devaient être remplies :

1. *La quotité élevée du prêt.* La réserve d'épargne dont dispose la famille nombreuse de la classe laborieuse est par définition des plus réduites. Dès lors, les concours financiers auxquels elle fait appel pour construire ou acheter sa maison doivent intervenir dans la proportion la plus élevée possible — 90 à 95 % — de la valeur du bien considéré.

2. *L'intégration de la charge financière dans le budget familial.* Le montant du capital que doit emprunter le candidat-proprétaire, chef de famille nombreuse, est tellement élevé, surtout en cas de construction d'une maison nouvelle, que l'opération se traduit pour lui par une mensualité de remboursement dont le poids est intolérable au regard des maigres ressources de son budget. La seule façon de diminuer cette charge, c'est de réduire notablement le taux d'intérêt du prêt. Il faut que, d'une part, la famille nombreuse bénéficie d'un régime d'intérêt d'autant plus favorable que le nombre de ses enfants à charge est plus élevé et que, d'autre part, le taux d'intérêt réduit porte sur la totalité de la somme empruntée ; ce qui postule l'intervention d'un prêteur unique. Pas de prêt d'appoint, pas de prêts en deux mains.

3. *La tutelle sociale.* Enfin, et cela est un principe dont l'expérience du Fonds du logement a surabondamment démontré la justesse, le crédit hypothécaire aux familles nombreuses de la classe laborieuse, en raison même de son caractère extrêmement « tangent », ne saurait se concevoir qu'à l'intervention d'un organisme spécialisé. Prêté avec une marge quasi nulle de garantie, requiert une technique et des méthodes nettement différentes de celles communément en usage en matière de crédit. En fait, dans chaque cas, c'est bien plus l'appréciation des garanties morales que la valeur réelle du gage immobilier, qui détermine la décision.

L'instruction des demandes de prêts de l'espèce postule l'existence d'un climat de confiance entre le prêteur et l'emprunteur et nécessite des moyens d'investigation très développés, que seule la Ligue des familles nombreuses est en mesure de mettre en œuvre, grâce à la collaboration d'une organisation qui compte 2689 comités et délégués locaux, couvrant l'ensemble du pays. Ce sont les contacts établis par ces comités et délégués locaux qui permettent au Fonds du logement de connaître, mieux que quiconque, les besoins et les ressources des familles, de se documenter de façon approfondie sur les antécédents, le comportement moral et la maturité sociale de ses emprunteurs. C'est grâce encore à ce réseau de collaborateurs bénévoles que le Fonds du logement est en état de suivre l'évolution de l'opération pendant la durée du prêt, de connaître et d'apprécier les difficultés de toute nature que peut rencontrer la famille, de lui accorder en connaissance de cause sursis et tempéraments, s'il y

a lieu, et, en dernière analyse, de la prémunir contre les accidents d'ordre financier qui peuvent la menacer.

Après des années d'efforts, de travaux préparatoires, de laborieuses négociations, la justesse de ces principes fut reconnue par le législateur, et la cause du logement familial remporta une victoire décisive en Belgique.

Issus de la loi du 15 avril 1949, dite « Loi Brunfaut », les arrêtés d'exécution des 18 mai et 1^{er} juin 1949 organisèrent de façon rationnelle le nouveau régime de crédit hypothécaire :

- D'une part, le Fonds du logement était investi officiellement du rôle de prêteur spécialisé à l'usage des familles nombreuses ; à cette fin, il était autorisé à contracter des emprunts, dont l'Etat assume la garantie et supporte la charge d'intérêts.
- D'autre part, un « cahier des charges social » précisait les conditions d'octroi des prêts à consentir au moyen du produit de ces emprunts.

*

Les caractères essentiels de ce nouveau système de prêts sont les suivants :

1. Les prêts sont consentis en vue de l'achat, de la construction, de l'agrandissement, de la transformation, de la réparation, ou de l'assainissement d'un immeuble destiné au logement de la famille.

2. L'immeuble doit répondre à la notion d'habitation à bon marché, c'est-à-dire ne pas dépasser certaines limites de valeur, variables en fonction du nombre d'enfants que compte le ménage.

3. La famille doit être « de condition peu aisée », cette qualification étant basée sur certains critères fiscaux modalisés en fonction du nombre d'enfants à charge.

4. L'emprunteur doit investir, de ses économies personnelles, dans l'opération, une somme au moins égale

à 5 % du coût total en cas de prêt pour achat ;

à 10 % du coût total en cas de prêt pour construction ; outre le montant des frais accessoires (frais d'actes notariés, etc.).

Le restant de la somme totale nécessaire est constituée par le prêt du Fonds du logement combiné avec le montant des primes à fonds perdu accordées par les pouvoirs publics.

5. Le taux d'intérêt du prêt — et ceci constitue la clef de voûte du système — est dégressif en fonction du nombre d'enfants à charge :

2 ½ %	s'il y en a 4
2 %	s'il y en a 5
1 ½ %	s'il y en a 6
1 %	s'il y en a 7
½ %	s'il y en a 8 ou plus.

6. Le prêt s'accompagne d'une opération d'assurance vie, à prime unique — prime dont le montant est avancé par le Fonds du logement en sus du montant principal du prêt.

7. Enfin, le prêt est contracté à long terme (20 ans, exceptionnellement 25, voire 30 ans) et remboursable par mensualités constantes, comprenant l'intérêt et l'amortissement progressif.

*

Le nouveau régime de crédit hypothécaire aux familles nombreuses est entré en vigueur en août 1949.

Après deux ans, les résultats ont surabondamment démontré que la nouvelle formule de financement répondait en tous points aux besoins des familles nombreuses.

Au cours de ces 24 mois, il a été réalisé 2734 prêts pour un total de 412 831 229 fr., à la moyenne unitaire de 150 816 fr. par opération.

Un dépeillement détaillé des opérations de l'exercice 1950 a permis de dégager les éléments statistiques ci-après, dont l'intérêt, sur le plan social et familial, n'échappera à personne.

A. Nature de l'opération immobilière financée (par 1000 prêts).

Constructions nouvelles	738
Achats simples	180
Achats avec travaux de transformation	41
Travaux d'agrandissement ou de transformation à un bien antérieurement acquis.	27
Divers	14
	1000

B. Répartition des sommes selon le taux d'intérêt (par 1000 prêts)

Nombre d'enfants à charge	Taux d'intérêt du prêt	Nombre de prêts
3	3,25 %	2
4	2,50 %	413
5	2 %	252
6	1,50 %	124
7	1 %	92
8 ou plus	0,50 %	117
		1000

C. Composition des familles (par 1000 prêts)

Nombre de pères et mères	1988
Nombre d'enfants : à charge	5278
non à charge	278
Autres parents au foyer	52
Nombre total de personnes.	7596

L'effectif moyen par famille, devenue propriétaire, est donc de 7,6 personnes.

D. Profession du chef de famille (par 1000 prêts)

Ouvriers	643
Employés	161
Fonctionnaires ou militaires	148
Artisans ou commerçants	22
Agriculteurs	5
Carrières libérales	3
Invalides ou pensionnés	4
Sans profession (principalement : veuves)	14
	1000

E. Caractère du logement antérieurement occupé (par 1000 prêts)

Logement normal	363
Logement insalubre ou taudis par nature	180
Logement surpeuplé	454
Baraquement ou wagon	3
	1000

L. W.