

Avis

Réf. : LOG.18.2.AV

Date d'approbation : 26/06/2018

Sur la proposition de résolution visant à créer une norme d'aptitude intergénérationnelle de l'habitat (ApIH) et à mettre en place un système "Qualipack"

DONNEES INTRODUCTIVES

Demandeur : Commission des pouvoirs locaux, du logement et des infrastructures sportives du Parlement wallon

Date de réception de la demande : 7/06/2018

Délai de remise d'avis : 29 juin 2018

Préparation de l'avis : Le Pôle Logement s'est réuni le 26 juin 2018.

Brève description du dossier :

La proposition vise à développer l'habitat accessible, adaptable, adapté des logements en Wallonie. Ce développement permettra de faire face de manière positive aux défis du vieillissement de la population, mais également d'améliorer significativement la situation des personnes en situation de dépendance (maladies, handicaps).

Cette proposition vise notamment à demander au Gouvernement wallon :

- d'objectiver les choix des candidats bâtisseurs, acquéreurs ou locataires sur une série de points essentiels liés au caractère accessible, adaptable et adapté d'un logement ;
- d'améliorer la qualité générale du bâti wallon, sa durée de vie et son attractivité ;
- d'améliorer la transparence au niveau de l'offre immobilière pour le particulier ;
- de permettre à la Wallonie de renforcer l'efficacité des crédits sociaux et des primes régionales liées à l'habitat.

Le Pôle Logement accueille favorablement le principe de la proposition de résolution mais estime que celle-ci ne permettra de faire face que très partiellement aux défis du vieillissement de la population wallonne et à la question de l'insuffisance de l'offre de lits dans les maisons de repos.

Il estime que la politique affichée du Gouvernement wallon visant à encourager le maintien à domicile des seniors répond à un besoin légitime de la population concernée. Dans un contexte de croissance démographique, cela comporte le risque d'organiser un transfert de la charge sociale du vieillissement vers les nouvelles générations de familles qui verront s'accroître leurs difficultés à trouver un logement abordable et proportionné à leurs besoins. Une étude récente commandée par le FLW auprès du CEHD met en exergue les difficultés réelles rencontrées par les familles nombreuses à se loger sur le marché tant privé que public, compte tenu du coût des grands logements et de leur disponibilité relative. Le Pôle estime que cette politique doit dès lors être accompagnée de mesures n'empêchant pas les jeunes parents et les ménages actifs de trouver un logement, à un prix financièrement soutenable, dans lequel ils pourront mener leurs projets de vie familiale : incitation à la création de logements « kangourou », développement du prêt intergénérationnel¹, augmentation des programmes de financement de l'accession à la propriété sociale des familles, amplification des programmes de création de nouveaux logements familiaux...

Le Pôle souhaite une prise en compte de l'expérience acquise dans la définition des labels d'accessibilité dans la définition de la norme APIH. Il tient également à attirer l'attention du Gouvernement wallon sur les systèmes de certification pouvant mener à une privatisation de la norme. Dans ce cas, ce n'est plus celui-ci qui fixe les standards/normes mais les entreprises privées (par exemple la norme ISO).

Le Pôle s'interroge sur les points suivants :

- quel budget serait consacré à ce nouveau système ? Ceci présentera-t-il un impact sur les budgets utiles à d'autres mesures liées à la rénovation des logements ?
- existe-t-il des expériences de modularité de bâtiment qui ont fonctionné ? A quelle échelle et à quel coût ?
- lors de la vente d'un bâtiment, le propriétaire doit déjà fournir une série de documents tels que le certificat PEB, l'attestation de conformité électrique. Cela génère des coûts et il ne faudrait pas créer une inflation d'obligations qui pèsent uniquement sur les épaules des citoyens. Or, une norme est différente d'un label.
- existe-t-il une évaluation de l'impact des normes existantes sur la décision d'achat ? Si ces outils se révèlent peu efficaces, alors il n'est pas nécessaire d'en créer de nouvelles.
- vu les moyens budgétaires étreints, est-ce que la priorité n'est pas dans la lutte contre l'insalubrité des logements puis dans la rénovation énergétique de ceux-ci ?

Le Pôle recommande de ne pas créer un nouveau dispositif à côté du dispositif existant « Ecopack/Rénopack » alors qu'il est possible de compléter simplement le volet rénovation de celui-ci par une composante à but ApiH.

A l'instar de la structure existant pour les "Ecopacks" et les "Rénopacks", le nouveau système "Qualipack" serait composé d'un volet « prêt » à 0% et d'un volet « prime » destiné à financer des travaux d'amélioration de l'accessibilité, de l'adaptabilité et du caractère adapté des logements wallons. Le Pôle estime que la recevabilité de la demande de cette prime pourrait être conditionnée à la production du rapport d'expertise ou d'estimation ayant permis d'établir la norme d'aptitude intergénérationnelle du logement. A l'instar de l'audit énergétique, ce rapport pourrait définir des priorités et des recommandations pour permettre une adaptation du logement. Une collaboration pourrait également être envisagée avec l'AViQ pour laquelle l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie constitue un des axes de travail majeur dans le cadre de son contrat de gestion.

Le Pôle souligne l'importance de l'accompagnement technique pour permettre aux ménages d'accéder au dispositif Qualipack dans les meilleures conditions possibles. Pourvu que les moyens nécessaires leur soient accordés, il estime que, tout comme les autres opérateurs pour leur public cible, les experts du FLW pourraient conseiller et sensibiliser les familles nombreuses à la problématique de l'adaptation de leur logement. En termes de financement, il plaide pour une simplification du cadre réglementaire en intégrant le régime réglementaire et le budget "Qualipack" dans le régime général de financement des prêts sociaux par le Département du Logement du SPW.

Enfin, dans l'hypothèse où le Parlement wallon déciderait de la mise en œuvre de la présente résolution, le Pôle Logement propose une extension du champ d'application du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits en fonds B2 et dans la foulée du règlement spécifique. L'ensemble de ces propositions pourraient être intégrées assez facilement dans ces règlements. Il est entendu cependant que le développement de toutes ces nouvelles aides implique nécessairement une augmentation de l'enveloppe globale destinée aux crédits aux ménages.

ⁱ Le prêt intergénérationnel présente l'avantage de contribuer à trouver une solution au logement des personnes vieillissantes sans entraver le remplacement des générations occupant une même habitation familiale.