

Avis

Réf. : LOG.18.3.AV

Date d'approbation : 26/06/2018

Sur la proposition de résolution visant à la mise en place d'un mécanisme d'octroi de prêts à taux zéro pour les jeunes ménages dans le cadre d'une acquisition immobilière et pour les personnes âgées et/ou affectées d'un handicap dans le cadre de l'adaptation de leur logement

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 mettre en place un mécanisme d'octroi de prêts à taux zéro pour les jeunes ménages et pour les personnes âgées et/ou affectées d'un handicap lors de l'adaptation de leur logement par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et la Société wallonne du crédit social et les guichets du crédit social.

Ces prêts à taux zéro seraient destinées à financer :

- les frais d'actes notariés et les droits d'enregistrement (ou la TVA) liés à l'acquisition ou la construction de l'habitation propre et unique des jeunes de moins de 35 ans ;
- les travaux nécessaires à l'adaptation du logement en vue de permettre aux personnes âgées de plus de 65 ans et/ou affectées d'un handicap ou d'une situation de dépendance d'occuper ou de continuer à occuper ce logement.

Mécanisme d'octroi de prêts à taux zéro pour les jeunes ménages

Le Pôle Logement accueille favorablement le principe d'une aide spécifique aux jeunes ménages destinée à soutenir la démarche d'accession à la propriété de ceux-ci disposant de très peu ou pas de fonds propres et confrontés à l'attitude des banques qui limitent les quotités d'emprunt et demandent plus de garantie dans un contexte de taux à la hausse.

Bien que les prêts à taux zéro pour les jeunes ménages constituent un dispositif présentant un avantage évident en termes de diminution de la charge d'intérêt, il émet toutefois des réserves sur le mécanisme proposé, à savoir :

- les obligations européennes en matière de crédit étant nombreuses, ajouter un financement au financement hypothécaire principal va totalement à l'encontre de la simplification administrative et des économies d'échelles escomptées dans les services publics.
- l'aide octroyée constituerait un deuxième financement pour les jeunes ménages dont la maturité prévue de 15 ans induit une mensualité supplémentaire laquelle ajoutée à la première rend la charge mensuelle immédiate plus lourde dans le budget du ménage.
- l'arithmétique simple permet de montrer que l'aide octroyée bénéficiera davantage aux quotités plus élevées en leur offrant un taux moyen plus bas. Ce qui est incohérent dans la mesure où le taux du prêt traduit habituellement notamment le risque du créancier. Il n'appartient pourtant pas aux pouvoirs publics d'encourager l'endettement mais bien de favoriser l'accès à la propriété.
- s'agissant du public non cible du secteur du crédit social (revenus supérieurs à 51.300 €), l'avantage évident est de l'aider à accéder au marché bancaire traditionnel qui le rejeterait faute de fonds propres suffisants. Toutefois, s'agissant d'un programme avec un budget limité, offrir ce bénéfice au public non cible en priverait le public cible. Quand bien même le dispositif du public non cible serait rémunérateur, l'endettement possible reste cadencé et le budget par conséquent rigoureusement limité. A quel public devrait-on dès lors donner la priorité ?
- la proposition n'apporte pas de réelle innovation par rapport à la réglementation actuelle du crédit social qui permet d'envisager l'octroi d'un prêt dont la quotité peut aller jusqu'à 125% de la valeur vénale et qui touche déjà une frange très large de la population des jeunes.

D'autre part, le Pôle Logement estime qu'il serait plus efficace de s'appuyer sur le dispositif actuel du crédit social ("AccesPack") et d'accorder, en guise de soutien, une réduction de 0,50% sur le montant total du prêt, pour les jeunes ménages dont un des membres au moins est âgé de moins de 35 ans à la date d'ouverture du dossier de demande de crédit pour autant qu'il soit possible de justifier cette discrimination parmi la population. Cette formule de taux unique, beaucoup plus simple et plus lisible que celle proposée dans la proposition de résolution, serait par ailleurs plus intéressante pour les emprunteurs. Ainsi, pour un prêt de 40.000 €, les mensualités seraient les suivantes :

hypothèses	mensualités
taux 0%/remboursement en 15 ans	222 €
taux 1,5%/remboursement en 20 ans	193 €
taux 1,5%/remboursement en 25 ans	160 €
taux 2,0%/remboursement en 20 ans	202 €
taux 2,0%/remboursement en 25 ans	169 €
Taux 3,0%/remboursement en 20 ans	222 €
taux 3,0%/remboursement en 25 ans	190 €

Néanmoins, le Pôle considère qu'une diminution des droits d'enregistrement, voire leur suppression, en fonction de la capacité contributive des candidats acquéreurs reste la voie à privilégier afin d'encourager l'acquisition d'une première habitation.

Mécanisme d'octroi de prêts à taux zéro pour les personnes âgées et/ou affectées d'un handicap

Même si les prêts à taux zéro pour les personnes âgées et/ou affectées d'un handicap pourraient être accueillis favorablement, avec une collaboration intensifiée avec l'AViQ, les réserves par rapport à la proposition de résolution sont significatives.

Le Pôle estime que cette proposition ne permettra de faire face que très partiellement aux défis du vieillissement de la population. Il rappelle qu'un système similaire avait déjà été mis en place : les prêts "Bien vivre chez soi". Il s'agissait de prêts à taux zéro qui s'adressaient aux personnes de plus de 65 ans à revenus modestes ou en situation de handicap afin qu'elles effectuent des travaux d'aménagement à leur domicile en vue de pallier une perte d'autonomie. Ce dispositif n'a pas rencontré un franc succès¹.

Par ailleurs, le Pôle s'interroge sur les points suivants :

- quel budget serait consacré à ce dispositif ? Aurait-il un impact sur les budgets utiles à d'autres mesures liées à la rénovation des logements ?
- la prise en compte du critère du revenu net imposable globalement du ménage est saluée mais il y a lieu de s'interroger sur la pertinence de ce critère pour des personnes de plus de 65 ans ? Le plafond des revenus fixé à 51 300 € pour deux pensionnés est élevé. Certes, ceux-ci ne doivent pas avoir plus de 65 ans. Néanmoins, le système tel qu'il est proposé ne permet pas de distinguer ceux qui financièrement auraient pu assumer seuls ces travaux des autres. Le ménage qui aura une petite pension légale sera d'office admis au système même s'il dispose d'un gros capital sur le côté (qu'il aurait par exemple pu obtenir via une assurance groupe).
- quid de l'augmentation du loyer du locataire pour un propriétaire ayant bénéficié d'une aide ? Le Pôle ne souhaite pas que le bénéfice de l'aide (coût des travaux) soit répercuté sur le locataire au travers du loyer.

Le Pôle estime que la proposition de résolution recoupe largement la proposition relative au "Qualipack" au niveau de son objet tout en l'élargissant aux personnes affectées d'un handicap qui n'est pas forcément lié à la vieillesse. Toutefois, dans l'un et l'autre cas, le but du crédit porte sur l'aménagement du logement en vue de permettre à la personne âgée ou affectée d'un handicap de continuer à occuper son logement. De même, le lancement de ce type de crédit déboucherait sur le développement d'une collaboration indispensable entre les opérateurs et l'AViQ chargés de se prononcer sur la recevabilité et l'opportunité des travaux. Alors que la proposition réserve ce type d'intervention aux ménages comptant en leur sein une personne âgée d'au moins 65 ans et/ou affectée d'un handicap et limite le crédit à un montant de 25.000 € remboursable en 15 ans, il est suggéré de s'en écarter à un triple niveau en vue d'assurer une cohérence avec le règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits :

- s'agissant d'un crédit destiné à aménager le logement dont est propriétaire le parent âgé/affecté d'un handicap, il est proposé de lui donner la possibilité de contracter le crédit personnellement, le respect des conditions réglementaires et financières s'appréciant dans son chef ;
- il est suggéré de ramener le seuil de l'âge de 65 à 60 ans afin de s'aligner sur la définition de la personne âgée telle qu'elle existe dans le règlement général susmentionné ;
- il est proposé de relever le montant maximum du prêt et de le porter à 30.000 € comme l'"Ecopack" et le "Rénopack".

Le Pôle émet des réserves quant à l'introduction du dispositif visant à encourager le maintien à domicile des seniors, sans mesure d'accompagnement d'ampleur pour le logement des familles et des familles nombreuses en particulier, qui rencontreront davantage de difficultés encore à se loger décemment et à un prix abordable.

Dans l'hypothèse où le Parlement wallon déciderait de la mise en œuvre de la présente résolution, le Pôle propose une extension du champ d'application du règlement général susmentionné et dans la

foulée du règlement spécifique. L'ensemble de ces propositions pourraient être intégrées facilement dans ces règlements. Il est entendu cependant que le développement de toutes ces nouvelles aides ne pourra être mis en œuvre sans une augmentation de l'enveloppe globale destinée aux crédits aux ménages.

Le Pôle estime que le mécanisme d'octroi d'un crédit à taux zéro, s'il est mis en œuvre, devrait être complété par une intensification du système du remboursement des frais d'adaptation du logement qui tiendrait compte des revenus du bénéficiaire.

ⁱ 40 crédits d'un montant global de 257.556 € accordés à 71 personnes. Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec les montants des aides octroyées aux personnes handicapées en Wallonie en matière de logement. 27 millions d'euros/an pour 10.000 personnes.