



**Revendications d'Altéo en matière  
d'accès aux logements aux  
personnes handicapées**

COLLOQUE DU 3 DÉCEMBRE 2008

AUDITORIUM DE L'AWIPH - CHARLEROI



## 1. En matière d'information et de conseil

Globalement, le constat en matière d'information est celui soit d'une ignorance totale soit d'un manque de connaissance des personnes handicapées quant aux aides dont elles peuvent bénéficier ou aux lieux où s'adresser pour s'informer à ce sujet. Cependant, en Région wallonne, peuvent être répertoriées onze points « info-logement ». Altéo demande que la Région développe au sein de ces points une expertise en matière de logements adaptés et accessibles aux personnes handicapées et que les conseillers de ces points d'information puissent se déplacer au domicile des personnes handicapées lorsque celles-ci, pour raison de handicap, ne peuvent se rendre dans l'un des « info-logement » de la Région wallonne.

De plus, en matière plus spécifiquement d'adaptations du logement, force est de constater que même si certains organismes ou associations peuvent intervenir à la demande de la personne en tant que médiateur, rien n'est systématiquement organisé pour accompagner les personnes durant les travaux d'adaptation. Or pour des raisons évidentes d'inaccessibilité, les personnes handicapées ne sont que très rarement en mesure de suivre l'exécution d'un chantier. Il en résulte de fréquentes erreurs, lourdes de conséquences à moyen ou long terme pour ces dernières et coûteuses pour la collectivité.

C'est pourquoi, Altéo demande en ce qui concerne les travaux d'adaptation du logement qui ne nécessitent pas l'intervention d'un architecte, que la personne handicapée ait la possibilité de faire appel à un agent spécialiste tout au long des travaux d'adaptation (du plan à la réception des travaux) afin de l'accompagner dans son projet. Lorsque les adaptations du logement nécessitent l'intervention d'un architecte, Altéo demande qu'un agent, indépendant de l'architecte, puisse conseiller la personne handicapée qui le souhaite lors de la réalisation du plan et du cahier des charges.

Afin de développer ce service et que l'offre puisse correspondre à la demande, Altéo demande un meilleur financement des agences-conseil et associations agréées en Wallonie et la création et le financement de telles agences ou associations en région bruxelloise. Cela favorisera le développement des compétences et des moyens humains au niveau de ces dernières pour assurer ces missions spécifiques.

## 2. En matière de questions financières

### **a) Accès aux prêts hypothécaires**

De manière générale, il apparaît que la rencontre avec l'institution financière, quand elle a lieu, ne se passe pas de manière très positive. Trois obstacles principaux liés à la personne semblent jouer un rôle prépondérant dans l'acceptation ou le refus de prêt de la part de l'institution financière. Ces obstacles sont ceux du handicap, du type et du niveau de revenus de la personne.

En constituant une raison de justification du refus de prêt, ils freinent donc l'accès à la propriété pour la personne présentant un handicap.

La loi anti-discrimination de 2007 précise en son article 5, §1<sup>er</sup> que : « A l'exception des matières qui relèvent de la compétence des Communautés et des Régions, la présente s'applique à toutes les personnes, tant pour le secteur public que pour le secteur privé, en ce compris aux organismes publics, en ce qui concerne : l'accès aux biens et services et la fourniture des biens et services à la disposition du public. ». Etant donné que les prêts hypothécaires ou autres font partie des services bancaires, Altéo rappelle que la loi anti-discrimination s'applique. Altéo demande donc qu'en cas de non respect, par le secteur bancaire, des dispositions reprises dans la législation, qu'une décision soit prise rapidement par la justice.

Par ailleurs, l'asbl partage le point de vue du Centre pour l'Egalité des Chances présenté dans son document intitulé « *La discrimination au logement. Comment l'éviter ?* », édité en octobre 2008 à destination des propriétaires. Selon le Centre : « *Il est réducteur de limiter la question des ressources à celle du salaire* ». Il continue en insistant sur le fait que « *les revenus de remplacement comme les allocations d'handicapé,... ne présentent pas particulièrement un risque d'insolvabilité.* »

### **b) Coût de l'adaptation et de la mise en accessibilité de son logement**

Nous nous félicitons de la bonne qualité de la procédure mise en place tant en Région wallonne par l'AWIPH qu'en Région bruxelloise par le Service Bruxellois francophone d'aide aux personnes handicapées (souplesse, possibilité d'avoir une intervention pour l'achat de matériaux sans main-d'œuvre). Cependant, il existe encore selon nous des améliorations à apporter :

- au niveau des délais de la procédure :

Dans certains cas (insalubrité du logement, impossibilité de monter à l'étage,...), il est important, voire essentiel, que les aménagements puissent être réalisés dans un laps de temps le plus court possible. Or, pour les aides matérielles en Région wallonne, Altéo regrette qu'une fois le dossier de demande d'intervention introduit auprès de l'AWIPH, le délai d'examen de celui-ci et **le délai d'obtention de l'intervention financière** soient toujours assez longs. C'est pourquoi, l'asbl demande que les efforts soient maintenus et poursuivis afin que ce délai soit le plus court possible pour la personne handicapée en attente de son adaptation.

- au niveau du montant de l'aide et de son remboursement :

Lorsque la personne handicapée, propriétaire de son logement, doit l'adapter, il apparaît que le coût entraîné par l'adaptation peut constituer un frein important pour la réaliser. C'est pourquoi, Altéo demande que le plafond d'intervention attribué pour les aides matérielles en cas de construction ou d'adaptation d'un logement ou pour l'achat de mobilier soit revu à la hausse. Ce plafond doit en effet être pensé en tenant compte de l'augmentation des coûts du matériel et de la main d'œuvre mais aussi de l'apparition des nouvelles technologies plus coûteuses.

Dans le cas de handicaps évolutifs ou d'accidents, un réaménagement de l'habitation est souvent nécessaire alors que les équipements sont encore de bonne qualité. Cette nécessité constitue un surcoût pour la personne handicapée non pris en charge par un financement public lorsque le plafond d'intervention octroyé a déjà été atteint. Altéo demande donc que ce plafond puisse être dépassé lorsque l'évolution du handicap nécessite de nouveaux aménagements.

En Région wallonne, afin de permettre à la personne handicapée de ne pas déboursier elle-même les sommes nécessaires à l'adaptation, une procédure de cession de créance est proposée par l'AWIPH à l'entrepreneur. Si celle-ci est satisfaisante, elle nécessite cependant de la part de ce dernier d'accepter les délais de paiement qui en découlent et qui s'avèrent parfois assez longs. Ils constituent souvent un frein pour l'entrepreneur au choix de cette procédure. Dans ce cadre, Altéo demande :

- afin d'encourager les entrepreneurs à choisir cette solution de paiement, une diminution de ce délai de remboursement.

- que la personne handicapée, pour laquelle l'entrepreneur ne souhaite pas bénéficier de cette solution de paiement, puisse introduire au fur et à mesure des travaux, ses factures liées aux aménagements en vue de leur remboursement. Ce qui permettrait à la personne handicapée de ne pas devoir avancer des sommes trop importantes en une seule fois.

### **c) Allocation de déménagement et de loyer**

L'ADeL accordé par la Région wallonne et l'ADIL en Région bruxelloise sont des aides très précieuses pour certaines personnes. Nous relevons cependant un problème important : le seuil de revenus à ne pas dépasser condamne les personnes qui sont juste au-dessus de celui-ci, à supporter des coûts nettement supérieurs à la différence entre le montant du plafond et le montant de leurs revenus. Altéo propose donc de lier l'octroi de l'ADeL et de l'ADIL à un mécanisme d'abattement plutôt qu'à un plafond à ne pas dépasser.

### **d) Réduction du précompte immobilier**

Dans de nombreux cas, les adaptations nécessitées par le handicap de la personne peuvent entraîner une augmentation de la superficie de l'habitation. Celle-ci est impérative pour permettre à la personne d'y vivre. Or le revenu cadastral dépend de la surface totale du logement et est par conséquent calculé en fonction de celle-ci. De plus, ce revenu constitue une base du calcul du précompte immobilier.

En tant que locataire ou que propriétaire, la personne handicapée se verra octroyer une réduction de ce précompte de 10% en Région bruxelloise et de 125€ en Région wallonne. Cependant, Altéo constate deux bémols à cet avantage :

- en cas d'augmentation reconnue et actée de la superficie, l'augmentation du revenu cadastral en découlant risque de dépasser le montant de la réduction du précompte immobilier octroyée à la personne. Elle ne compense pas toujours les

frais liés à l'augmentation du revenu cadastral. C'est pourquoi, Altéo demande que le revenu cadastral de l'habitation d'une personne handicapée (**bénéficiaire d'une intervention de l'AWIPH, du PHARE**) puisse être calculé en fonction d'un coefficient tenant compte du besoin spécifique d'une superficie accrue permettant à la personne de s'y déplacer aisément.

- de nombreuses personnes handicapées locataires ou propriétaires ne sont pas toujours informées de leurs droits à cette réduction. C'est pourquoi, Altéo demande un octroi automatique de cet avantage, tout comme cela est d'application en Région flamande.

### **3 . E n m a t i è r e d ' a d a p t a t i o n ( b â t i e t m o b i l i e r ) e t d ' a c c e s s i b i l i t é d u l o g e m e n t ( e n v i r o n n e m e n t e t b â t i )**

#### **a) Accessibilité de l'environnement extérieur situé aux alentours du logement**

Quelque soit le type de logement de la personne handicapée, il apparaît que celle-ci rencontre des difficultés d'accessibilité à l'environnement proche de son logement tant du point de vue des bâtiments et des espaces publics que du point de vue des transports. Le constat qui en découle est donc celui d'un manque d'autonomie pour la personne dans son environnement.

Or, l'accessibilité des bâtiments et des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite est réglementée tant en Région wallonne (CWATUP : code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ; article 414 et 415) qu'en Région bruxelloise (RRU : Règlement régional d'urbanisme ; titre IV et VII). Altéo estime que, à quelques exceptions près, ces normes constituent une base légale valable pour tous les nouveaux projets de bâtiments et de restauration. Un des rôles des pouvoirs publics est de faire appliquer ces dispositions.

Dans ce cadre, il paraît important pour l'asbl qu'une action soit menée par ces derniers auprès des professionnels et des futurs professionnels du secteur. En ce sens, Altéo souhaite :

- la poursuite du développement et de la mise en place de formations à destination des fonctionnaires chargés de l'analyse et de l'octroi des permis d'urbanisme
- la prise en compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans le programme de formation et de recyclage des architectes, des ingénieurs-architectes et des architectes d'intérieur.

En regard des efforts et des améliorations déjà réalisées, force est de constater cependant que dans de nombreux cas ces dispositions ne sont pas respectées. C'est pourquoi, outre des actions en matière de formation, Altéo demande :

- le respect et l'application des normes légales ainsi que la mise en place dans ces réglementations de sanctions administratives sous forme d'amendes en cas de non-

respect de celles-ci. La possibilité de sanctions est une préoccupation partagée par de plus en plus d'associations représentant les personnes handicapées. Un travail de réflexion sur les sanctions à apporter est d'ailleurs en cours au sein du CAWaB, dont fait partie Altéo.

- le renforcement du rôle et de la prise en compte des CCCATM en Région wallonne d'une part par le vote d'une législation rendant obligatoire la mise en place d'une CCCATM sur le territoire de chaque commune et d'autre part par l'organisation d'un suivi et d'un contrôle des avis pris par les CCCATM.

En vue de favoriser l'autonomie et la vie sociale de la personne handicapée, Altéo demande également qu'une politique soit mise en place visant l'implantation des logements adaptés et accessibles dans des quartiers où existent une vie sociale et culturelle et desservis par des transports en commun.

En ce sens, nous demandons que les efforts en matière d'adaptation des transports en commun soient maintenus et renforcés du point de vue de l'infrastructure et du matériel roulant mais aussi du point de vue de l'accès aux informations et aux modes de paiement. Nous demandons également la mise en place en faveur du personnel en contact direct ou indirect avec la clientèle d'un programme de formation et de sensibilisation au handicap. De plus, il apparaît nécessaire que les autres services de transport soit les services de porte à porte bénéficient également d'aménagements. Ces derniers doivent en effet être pensés et réalisés dans un réel souci de complémentarité prenant en compte une augmentation de l'offre de services, un système de tarification cohérent, une formation du personnel en contact direct ou indirect avec la clientèle (accueil, écoute, manutention) et une politique globale du transport de porte à porte.

### **b) Environnement social du logement**

En vue de veiller et de garantir la mixité sociale et d'éviter un rassemblement en ghetto des personnes handicapées, Altéo demande:

- en matière de construction, que les projets de création de nouveaux logements prennent en compte tous les types de logements et non un en particulier en vue de privilégier un mélange de logements sociaux, de logements privés et de logements AVJ

- en matière de logements AVJ pour les personnes dont l'autonomie physique est restreinte : que les services AVJ ne soient pas développés uniquement dans des parcs de logements sociaux. Il serait en effet intéressant de soutenir des projets de services AVJ dans d'autres contextes de vie

- en matière de logements sociaux : que soient développés dans le cœur de chaque cité de logements sociaux des logements adaptables et accessibles<sup>1</sup> (d'un point de vue financier mais aussi architectural) à des personnes handicapées. Ceci est préférable à la création de logements adaptés strictement réservés à des personnes handicapées. Le logement adaptable peut être utilisé par tous et permet de répondre, à moindre coût, aux besoins en évolution des personnes malades, handicapées ou vieillissantes . Dans ce cadre, nous tenons à souligner la réalisation du « *Guide d'aide à la conception de logements publics adaptables* » par le secteur de la construction et le CAWaB d'un intérêt non négligeable pour la prise en compte de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### **c) Accessibilité du bâtiment et du mobilier**

Globalement, quelque soit le type de logement dans lequel vit la personne handicapée, celle-ci rencontre des problèmes en matière d'accessibilité de celui-ci. Les logements ne sont pas accessibles à 100%, ils sont plutôt praticables.

Dans ce cadre, Altéo demande la prise en compte de la notion d'accessibilité passive. Certes, le logement est d'abord un lieu de vie, mais pas uniquement. C'est aussi un lieu où les liens familiaux, les liens d'amitié ou de voisinage s'entretiennent (visites, invitations réciproques). L'accessibilité passive du plus grand nombre possible de logements est donc un facteur d'intégration sociale pour les personnes à mobilité réduite, un facteur essentiel pour maintenir les liens sociaux au sens le plus large.

Par "accessibilité passive", nous entendons la possibilité d'accéder aux espaces et pièces de jour (salon, living, cuisine, terrasse). Les normes générales de construction devraient au moins prévoir un libre passage au niveau des voies d'accès extérieures et couloirs de 1,20 m, des aires de rotation de 1,50 m de diamètre, une largeur de porte de minimum 85 cm. Devraient être concernés, les rez-de-chaussée des nouvelles maisons particulières qui se trouvent au niveau de la rue, les appartements situés au rez-de-chaussée ou accessibles par ascenseur. Ces normes minimales devraient aussi s'appliquer aux logements collectifs aménagés dans des immeubles en rénovation et subdivisés en plusieurs logements. Contrairement aux parties communes des immeubles à appartements, ils ne sont pas soumis aux normes d'accessibilité du CWATUP.

---

<sup>1</sup> « Le logement adaptable ou modulable est un logement utilisable par des personnes en fauteuil roulant, grâce à des travaux simples, ne touchant ni aux structures, ni aux gaines et réseaux communs, des bâtiments et sans diminuer le nombre de pièces principales.

Le logement accessible permet aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui sont en fauteuil roulant, dans les conditions normales de fonctionnement, d'accéder physiquement en tout point aux espaces extérieurs du bâtiment, de pénétrer, de circuler et de sortir du logement dans des conditions minimales d'utilisation.

Dès le départ de leur conception, les logements accessibles, modulables ou adaptables suppriment toutes les barrières architecturales, trop lourdes à transformer. Cela implique le respect des normes d'accès, de circulation et d'utilisation extérieure et intérieure des différents lieux de vie : parking, rampes, hauteur des boîtes aux lettres, largeur des portes, largeur des couloirs, suppression des obstacles (seuils, marches, ressauts), cloisons et mobilier amovibles (modifiables), possibilité de modifier l'agencement et l'équipement des pièces d'eau (cuisine, wc, salle de bains), amélioration des revêtements du sol, installation de mains-courantes, barres d'appui, poignées / poignées de rappel de portes, modification de la hauteur des systèmes de commande des installations électriques, d'eau, de gaz, modifications des volets et fenêtres, accès aux jardins et terrasses.» (Handicap et accessibilité durable...Pour une meilleure qualité de vie pour tous !, AMT Concept, pp41-42)