



UNE ALLOCATION LOYER AMBITIEUSE POUR LES FAMILLES

Une production du service Études
et Action politique de la Ligue des familles

Mai 2019

la ligue
des familles
citoyenparent

RESUME

Le logement est un poste conséquent dans le budget des familles belges. En 2016, les ménages belges y ont consacré un tiers de leur budget. Les familles locataires les plus précaires font face à de nombreuses difficultés pour accéder à un logement abordable et de qualité : longue liste d'attente pour un logement social ou en Agence Immobilière Sociale, construction de logements sociaux trop lente, logement de mauvaise qualité, loyers trop chers... Ce mal logement a un impact direct sur les familles locataires et représente un coût pour la société : impact sur la santé de la famille, sur la réussite scolaire des enfants, sur la vie familiale, risque d'expulsion...

C'est pourquoi la Ligue des familles souhaite que les familles locataires soient plus soutenues par les pouvoirs publics dans leur accès à un logement abordable, de qualité et adapté à leur vie familiale. Nous proposons dans un premier temps l'instauration d'une allocation loyer accessible à l'ensemble des ménages ayant des revenus équivalents ou inférieurs au revenu d'intégration sociale, avec pour objectif à terme qu'elle concerne l'ensemble des ménages répondant aux conditions d'obtention d'un logement social mais n'y ayant pas accès faute de place. Notre modèle fait particulièrement attention aux familles puisque des suppléments sont prévus par enfant à charge et seront doublés pour les familles monoparentales.

Au vu de la crise du logement qui sévit depuis plusieurs années, le mal logement a un impact négatif sur les familles les plus précaires et sur l'ensemble de la société, ce qui n'est plus tolérable. Notre allocation loyer constitue une réponse rapide à ces situations de vie difficiles. Néanmoins, pour que cette allocation loyer soit la plus effective possible, elle devra être accompagnée d'autres politiques volontaristes, notamment en matière de :

- Lutte contre l'insalubrité,
- Construction de logements sociaux et publics,
- Régulation des loyers.

TABLE DES MATIERES

RÉSUMÉ.....	2
UNE ALLOCATION LOYER POUR LES FAMILLES QUI EN ONT BESOIN.....	4
POURQUOI UNE NOUVELLE ALLOCATION LOYER ?	4
ALLOCATION LOYER : LE MODÈLE LIGUE DES FAMILLES	6
LES OBJECTIFS ET LES BALISES.....	6
LES BÉNÉFICIAIRES.....	6
LES MODALITÉS	6
APPROXIMATION DU NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES POTENTIELS.....	7
LIMITES DU DISPOSITIF ET RÉPONSES ENVISAGEABLES	8
CONCLUSION	10

UNE ALLOCATION LOYER POUR LES FAMILLES QUI EN ONT BESOIN

Le logement est un poste conséquent dans le budget des familles belges. En 2016, les ménages belges y ont consacré un tiers de leur budget¹. Si les familles propriétaires occupantes sont plutôt bien soutenues par les différentes Régions dans l'allègement de cette facture (primes à la rénovation, à l'énergie, droits d'enregistrement réduits, prêts hypothécaires des Fonds du logement et de la Société wallonne du Crédit social...), c'est moins le cas des familles locataires et particulièrement des plus précaires : longue listes d'attente pour un logement social ou un logement en Agence Immobilière Sociale (AIS), parc immobilier privé bon marché souvent en piteux état... Le mal logement (surpeuplement, insalubrité) a un impact direct sur les familles locataires et représente un coût pour la société : impact sur la santé de la famille, sur la réussite scolaire des enfants, sur la vie familiale, sur les risques d'expulsion ...

C'est pourquoi la Ligue des familles souhaite que les familles locataires soient plus soutenues par les pouvoirs publics dans leur accès à un logement abordable, de qualité et adapté à leur vie familiale. Nous proposons dans un premier temps l'instauration d'une allocation loyer accessible à l'ensemble des ménages ayant des revenus équivalents ou inférieurs au revenu d'intégration sociale, avec pour objectif à terme qu'elle concerne l'ensemble des ménages répondant aux conditions d'obtention d'un logement social mais n'y ayant pas accès faute de place.

Cette analyse de la Ligue des familles présente dans une première partie les raisons pour lesquelles une allocation loyer plus ambitieuse que celles qui existent est nécessaire. Dans une deuxième partie nous détaillerons notre modèle : conditions, modalités, montant... En conclusion, nous répondrons aux critiques les plus fréquentes adressées à l'allocation loyer.

POURQUOI UNE NOUVELLE ALLOCATION LOYER ?

Tout d'abord parce que les 61% des logements bruxellois sont des logements loués². En Wallonie, 32% des logements sont occupés par des locataires et 75,5% de ces locataires louent un logement dans le secteur privé³. Sur le marché locatif

privé, le loyer mensuel moyen est assez élevé. D'après l'Observatoire des loyers, en 2017, il s'élevait à 700 euros à Bruxelles. Ce loyer moyen a d'ailleurs augmenté plus vite que l'indice santé entre 2004 et 2015⁴. Pour la Wallonie, le loyer mensuel

¹ Statbel, *Budget des ménages*, 26 septembre 2017, <https://statbel.fgov.be/fr>

² Observatoire de la santé et du social Bruxelles *Baromètre social : rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2017*, Bruxelles, Commission communautaire commune.

³ M.-N. ANFRIE, O. GOBERT, *Les ménages candidats à un logement public au 1^{er} janvier 2017*, Centre d'Etudes en Habitat Durable, 2017.

⁴ Indice des prix à la consommation sur laquelle est calculée l'indexation des loyers, des salaires, pensions et allocations sociales...

moyen, en 2017, était de 506 euros. Et comme son homologue bruxellois, il augmente plus vite que l'indice santé depuis 2005 sans que cela s'explique par une amélioration ou une extension du bâti⁵.

Ensuite, une forte proportion de ménages précaires wallons et bruxellois vit dans un logement en location. Si le taux de propriété moyen pour l'ensemble de la Belgique est assez élevé (72%), quand on le compare avec celui du premier quartile de revenu des Belges (44,2%), on ne peut que constater les inégalités à l'acquisition. Pire, en l'espace de 10 ans, le taux de propriété du 1^{er} quartile des revenus des Belges a diminué de 14,3%⁶.

Troisièmement, la pauvreté touche beaucoup de ménages : en 2018, 33% de la population bruxelloise et 21,2% de la population wallonne vivait sous le seuil de pauvreté. Plusieurs études ont également démontré que les ménages qui ont le plus de mal à finir les fins de mois rapportent plus de problèmes de qualité dans leur logement : surpeuplement, humidité, chauffage insuffisant⁷... L'Observatoire des Loyers bruxellois a constaté en 2017 que le surpeuplement des logements est surtout présent dans les très petits et petits logements de mauvaise qualité. Ils sont surpeuplés par des familles bi ou monoparentales qui bénéficient fréquemment d'une allocation sociale et qui ne trouvent pas de logement accessible financièrement au regard de leur composition familiale⁸.

La solution consistant à se tourner vers un logement social n'est pas concrétisable rapidement : le temps d'attente moyen pour un logement social est estimé entre 7 et 9 ans⁹ à Bruxelles et à 1 an, 8 mois et 8 jours en Wallonie¹⁰. Les listes d'attente sont longues : au 1^{er} janvier 2017, 43 170 ménages étaient sur liste d'attente avant radiation à Bruxelles¹¹ et 39 464 ménages l'étaient en Wallonie. A Bruxelles, on dénombre 15 000 ménages sur liste

d'attente pour obtenir un logement via une agence immobilière sociale et plusieurs de ces agences n'autorisent plus les inscriptions¹².

Et malheureusement, les politiques de construction/acquisition de logements publics sont trop lentes et pas assez ambitieuses pour répondre aux situations d'urgence que vivent de plus en plus de familles locataires sur le marché privé. Quant aux allocations loyer existantes, elles sont trop peu ambitieuses pour répondre aux besoins¹³.

Par ailleurs, il existe une injustice entre les familles qui bénéficient d'un loyer à hauteur de leurs revenus parce qu'elles sont en logement social et les familles qui entrent dans les conditions d'accès mais qui, faute de logements sociaux, louent au prix du privé. Pour l'année 2015, l'écart mensuel moyen de loyer entre ces deux familles était de 417 euros à Bruxelles¹⁴ et de 232,45 euros en Wallonie¹⁵.

De plus, les familles ont des parcours de vie moins linéaires, elles se séparent, décohabitent, se recomposent... C'est dans ces moments de transition et de fragilité qu'elles ont recours à la location. Une allocation loyer serait un soutien bienvenu pour accompagner ces changements de vie et répondre précisément à leurs besoins. Que la situation soit temporaire ou durable, la composition familiale influence le montant du loyer. Une famille monoparentale devra jongler avec une seule source de revenu pour toutes ces dépenses. Quant aux familles nombreuses, elles doivent trouver un logement adapté à la taille de la famille et donc payer un loyer plus élevé.

Le surpeuplement, l'insalubrité, le stress pour boucler les fins de mois ont des répercussions directes et indirectes pour la société : impacts sur la santé, sur le bien-être de la famille, sur la scolarité des enfants, risque d'expulsion du logement...

⁵ Iweps, « Loyers en Wallonie », *Les chiffres-clés de la Wallonie. Edition 2018*, 2018.

⁶ Analyses sociales, *L'accès à la propriété du logement, révélateur de la croissance des inégalités*.

⁷ Observatoire de la santé et du social Bruxelles, *op. cit.*

⁸ M.DE KEERSMAECKER (en collaboration avec Sonecom), *Observatoire des Loyers. Enquête 2017*, SLRB, 2018.

⁹ Logement Bruxellois, *La proposition de logement (attribution)*, www.logementbruxellois.be

¹⁰ M.-N. ANFRIE, O. GOBERT, *op. cit.*

¹¹ Observatoire de la Santé et du Social Bruxelles, *op. cit.*

¹² « Agences immobilières cherchent appartement à louer », *Le Soir*, 6 février 2019.

¹³ Pour une analyse détaillée de l'allocation loyer bruxelloise : voir A.Woelfle, *Une nouvelle allocation loyer à Bruxelles, bénéfices et désavantages pour les familles*, Ligue des familles, avril 2019.

¹⁴ En 2015, le loyer mensuel moyen sur le marché privé était de 737 euros. Calcul : loyer mensuel moyen loyer privé – loyer mensuel moyen logement social. 737 – 320 = 517 euros.

¹⁵ En 2016, le loyer mensuel moyen sur le marché privé était de 493 euros. Calcul : loyer mensuel moyen loyer privé – loyer mensuel moyen logement social. 493 – 260,55 = 232,45euros.

Nous les avons égrenées, les raisons sont nombreuses pour expliquer les difficultés croissantes qu'éprouvent les familles à louer un logement décent en adéquation avec leurs capacités financières. C'est pourquoi la Ligue des familles propose

un modèle d'allocation loyer qui répondrait à ces besoins et injustices en complément de réponses plus structurelles adoptées par les pouvoirs publics.

ALLOCATION LOYER : LE MODELE LIGUE DES FAMILLES

LES OBJECTIFS ET LES BALISES

L'allocation loyer doit remplir cinq objectifs :

- Réduire la précarité des familles locataires, particulièrement des familles monoparentales et nombreuses,
- Réduire les inégalités entre les familles qui, à situation identique, louent un logement social et celles qui louent un logement sur le marché privé,
- Stabiliser les familles dans leur logement,
- Offrir une réponse rapide à la question de l'accès à un logement abordable et de qualité,
- Accompagner les familles dans leurs parcours de vie.

Quant aux balises de notre allocation, elles sont au nombre de cinq :

- Un modèle compréhensible et lisible par les futurs bénéficiaires,
- Un modèle fiable pour les bénéficiaires,
- Un modèle équilibré entre les besoins des locataires et des propriétaires-bailleurs,
- Un modèle qui évite une augmentation générale des loyers,
- Un modèle mis en place dans l'attente d'une augmentation de l'offre de logements abordables et sociaux/publics.

LES BENEFICIAIRES

Pour remplir ces objectifs, l'allocation loyer devrait, à terme, être accessible à toutes les familles qui entrent dans les conditions d'obtention d'un logement social mais n'y ont pas accès, faute de place.

Comme étape pour y parvenir, nous proposons qu'elle concerne dans un premier temps toutes les personnes ayant des revenus égaux ou inférieurs au revenu d'intégration sociale, sans obligation d'inscription au CPAS. En 2018, ces seuils étaient :

- Pour une personne cohabitante : 7.284,12 euros par an,
- Pour une personne isolée : 10.926,19 euros,
- Pour une personne cohabitante avec personne à charge : 15.057.85 euros¹⁶.

En plus de cette condition de revenu, les bénéficiaires devraient également répondre aux conditions suivantes :

- Etre âgé-e de minimum 18 ans, être émancipé-e ou être un-e mineur-e en autonomie,
- Etre inscrit-e au registre de population ou au registre des étrangers de la Région bruxelloise ou de la Région wallonne,
- Faire du logement loué sa résidence principale,
- Avoir un contrat de bail,
- Avoir un bail enregistré si celui-ci date d'après 2007,
- Ne pas posséder de logement, ni louer un logement de transit, un logement appartenant à un-e parent-e ou allié-e jusqu'au 3ème degré, à une AIS ou Société Immobilière de Service Public ou à une Société de Logement de Service Public.

LES MODALITES

Un montant forfaitaire serait versé chaque mois au ménage locataire. Celui-ci serait de 120 euros en Wallonie et de 160 à Bruxelles. La différence entre

¹⁶ L'atelier des droits sociaux, *Montants du Revenu d'intégration sociale (RIS), des prestations sociales et plafonds de revenus*, www.atelierdroitssociaux.be

les deux Régions s'explique par la différence entre les loyers moyens sur le marché privé, les familles locataires bruxelloises ayant des loyers plus élevés que les familles locataires wallonnes pour un même bien. Chaque année, le montant serait indexé sur base de l'indice santé.

A ce montant forfaitaire s'ajouterait un supplément de 25 euros par personne à charge dans le ménage (enfant, personne en situation de handicap...). Les familles monoparentales seraient également soutenues car nous proposons que ce supplément soit doublé pour elles pour chaque personne à charge.

Cette allocation serait octroyée tant que le bénéficiaire remplit les conditions d'octroi. Et afin d'éviter un effet de seuil/piège à la pauvreté, il nous paraît essentiel d'éviter qu'en cas de dépassement du plafond de revenu d'un seul euro, une famille n'ait droit à aucune allocation loyer. Nous prévoyons un système dégressif, afin qu'une famille qui dépasse un tout petit peu le plafond de revenu ait tout de même droit à une allocation loyer, mais un peu plus basse.

APPROXIMATION DU NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES POTENTIELS

Le nombre de ménages bruxellois et wallons ayant des revenus égaux ou inférieurs au revenu d'intégration n'est pas disponible tel quel dans une base de données. Pour avoir une estimation du nombre de personnes concernées, nous avons repris les tableaux statistiques de STATBEL de 2016 découpant les déclarations de revenus net imposable par classe de 1000 euros. Comme ces déclarations découpées par tranche de 1000 euros ne font pas de distinction entre les déclarations des personnes isolées ou ménages, nous avons additionné les 11 premières tranches afin qu'elles correspondent au seuil « personne isolée » du RIS.

Nous avons bien conscience des limites méthodologiques de nos estimations. Premièrement, nous avons choisi de ne pas prendre le seuil de 15 000 euros (équivalent au RIS pour « personne cohabitante avec personne à charge ») pour ne pas surreprésenter ces ménages dans notre calcul. Deuxièmement, ces déclarations de revenus reflètent des conditions de vie très différentes : ménage vivant dans une très grande précarité, jeunes travailleurs

qui ont débuté leur travail quelques mois avant la fin de l'année fiscale, étudiants, pensionnés... Troisièmement, certains ménages sont propriétaires et ne rentrent pas dans les conditions d'octroi de l'allocation, même si leur revenu est inférieur au revenu d'intégration. Bref, tous ne seront pas concernés/éligibles à l'allocation loyer.

En Wallonie, en 2016, quand on additionne les 11 premières classes de revenus et ceux et celles qui ont rendu une déclaration de revenu net imposable nul, nous arrivons à un total de 541 193 déclarations de revenus.

A Bruxelles, en 2016, quand on additionne les 11 premières classes de revenus avec ceux et celles qui ont rendu une déclaration de revenu net imposable nul, nous arrivons à un total de 269 929 déclarations de revenus.

Moins les propriétaires

Sur base des enquêtes européennes SILC, nous pouvons estimer le pourcentage de la population propriétaire. Le taux de propriété des Belges ayant des revenus équivalents ou inférieurs au RIS n'est pas repris dans ces statistiques ; le pourcentage s'en approchant le plus est le pourcentage de propriétaires ayant un revenu inférieur ou égal au seuil de pauvreté. Ce seuil est calculé annuellement ; il correspond à un pourcentage de la population dont le revenu disponible est inférieur à 60% du revenu médian national.

Les seuils en 2017, sur base des réponses à l'enquête de 2016¹⁷, étaient :

- Pour une personne isolée de 13.670 euros par an ;
- Pour un ménage avec deux enfants de 28.708 euros.

Cela représente une différence de 2 743,81 euros entre le taux isolé RIS et le taux isolé seuil de pauvreté. Pour les cohabitants avec personne à charge, la différence entre le RIS et le seuil de pauvreté est de 13 650,15 euros.

En 2015, le taux de propriété des Belges ayant un revenu égal ou inférieur au seuil de pauvreté était de 37,7%¹⁸. Il est probable que pour notre public qui a des revenus inférieurs à ce seuil, ce taux soit moindre. Ce taux est par ailleurs une moyenne belge qui doit également varier selon les Régions.

¹⁷ Statbel, *Les indicateurs de pauvreté en Belgique en 2017 (EU-SILC)*, 17 mai 2018, www.statbel.fgov.be

¹⁸ Analyses sociales, *op.cit.*

Encore une fois, nous sommes bien conscients des limites méthodologiques de nos calculs. Notre objectif n'est pas de calculer de manière exhaustive le nombre de bénéficiaires mais plutôt d'avoir une première idée approximative du nombre de ménages concernés.

En Wallonie

Nombre de ménages propriétaires : 541 193 déclarations de revenus : $100 * 37,7 = 204\ 030$ ménages propriétaires.

541 193 déclarations de revenus net – 204 030 ménages propriétaires = 337.163 ménages ayant une déclaration de revenus nets inférieurs ou égaux au taux isolé du RIS et n'étant pas propriétaires.

Les familles bi parentales représentent 28% des ménages wallons. 94 406 ménages biparentaux seraient donc concernés par un supplément d'allocation loyer. Et ces familles ont en moyenne 1,9 enfant par ménage¹⁹.

Les familles monoparentales représentent 12,2% des ménages wallons. 41 134 ménages monoparentaux seraient donc concernés par un supplément doublé par personne à charge. Et ces familles ont en moyenne 1,6 enfants par ménage²⁰.

A Bruxelles

Nombre de ménages propriétaires : 269 929 déclarations de revenus : $100 * 37,7 = 101\ 763$ ménages propriétaires.

Bruxelles : 269 929 déclarations de revenu net – 101 763 ménages propriétaires = 168 166 ménages ayant une déclaration de revenus nets inférieurs ou égaux au taux isolé du RIS et n'étant pas propriétaires.

Les familles bi parentales représentent 24% des ménages bruxellois. Environ 40 360 ménages bi parentaux seraient donc concernés par le supplément de l'allocation loyer. Et ces familles ont en moyenne 2 enfants par ménage²¹.

Les familles monoparentales représentent 11,6% des ménages bruxellois. 19 507 ménages monoparentaux seraient donc concernés par un supplément doublé par personne à charge. Et ces familles ont en moyenne 1,6 enfants par ménage²².

Des chiffres à affiner

Ces chiffres donnent donc une première approximation du nombre de ménages qui pourraient percevoir une allocation loyer. On l'a vu, les statistiques manquent pour pouvoir en faire une estimation plus précise à ce stade. Il faut en outre avoir en tête que certains de ces ménages pourraient ne pas répondre à une autre condition requise pour obtenir une allocation loyer, comme ne pas louer un logement appartenant à un.e parent.e ou ne pas déjà résider dans un logement d'une agence immobilière sociale par exemple. Pour que cette allocation devienne réalité, la Ligue des familles appelle dans un premier temps les pouvoirs publics à mener une étude sur la question pour en estimer le coût de manière précise et sérieuse.

LIMITES DU DISPOSITIF ET RE-PONSES ENVISAGEABLES

Notre modèle d'allocation loyer de la Ligue des familles n'a pas pour objectifs :

- D'étoffer l'offre de logements publics,
- De réguler les loyers,
- D'améliorer la qualité du bâti,
- D'être une solution durable et structurelle à la crise du logement.

Cependant, son efficacité est fortement liée à des politiques volontaristes dans les trois premiers domaines.

Problèmes de salubrité des logements

Contrairement à d'autres allocations loyer belges ou étrangères, nous ne conditionnons pas son octroi au respect de normes de salubrité et d'occupation ni au respect du loyer à des montants plafonnés. D'une part, pour ne pas tomber dans le travers de faire reposer sur les épaules des familles locataires la conformité à des normes difficilement atteignables sans le soutien des propriétaires. D'autre part, parce que dans la lutte contre l'insalubrité et la suroccupation, une série de politiques existent déjà dans les deux Régions : amendes administratives, droit de gestion publique, contrôles, interdiction de mise en location... qui doivent, elles, être soutenues et renforcées.

¹⁹ Nombre d'enfants en familles bi-parentales/nombre de ménages biparentaux.

²⁰ Nombre d'enfants en familles monoparentales/nombre de ménages monoparentaux.

²¹ Nombre d'enfants en familles bi-parentales/nombre de ménages biparentaux.

²² Nombre d'enfants en familles monoparentales/nombre de ménages monoparentaux.

Hausse des loyers

D'après plusieurs études étrangères (France, Angleterre, Finlande), les allocations loyer ont un effet inflationniste sur les loyers des bénéficiaires²³. En France, le montant de l'allocation loyer aurait été absorbé entre 50 et 80% par l'augmentation des loyers²⁴ et au bout de plusieurs années cet effet se serait répercuté sur l'ensemble des ménages précaires louant dans le même type de bien²⁵. Les chercheurs français nuancent leurs propos : cette augmentation pourrait être en partie expliquée par les modalités de l'allocation (octroyée aux propriétaires, bénéficiaires facilement identifiables), une augmentation de la qualité des logements, l'effet d'étiquetage²⁶ ou encore par des facteurs internes (l'octroi des APL aux étudiants en France a peut-être augmenté la concurrence sur le marché des petits logements abordables). D'après une étude du Département d'Economie Appliquée de l'Université Libre de Bruxelles, en 2004, plus grand est le nombre de bénéficiaires des allocations logement, plus une hausse de prix est certaine si l'offre et la qualité des logements ne s'accroît pas²⁷. C'est pourquoi de nombreux pays ayant une allocation loyer généralisée ont conditionné l'octroi des allocations au respect de loyers plafonnés. Une réponse possible serait de conditionner l'allocation loyer au respect des grilles indicatives des loyers existant dans les deux Régions. Mais d'une part, elles ne sont pas exemptes de critiques²⁸ et d'autre part, telles qu'elles existent, cela ferait une nouvelle fois reposer la charge sur le locataire.

La hausse continue des loyers est déjà une réalité en Belgique à l'heure actuelle. A Bruxelles, les loyers ont augmenté plus vite que l'indice santé entre 2004 et 2015. C'est également le cas en Wallonie depuis

2005, sans qu'aucune amélioration qualitative ou quantitative ne puisse justifier ces augmentations²⁹.

C'est pourquoi il nous semble que sans qu'elles soient liées directement à l'allocation loyer, plusieurs mesures, certaines déjà existantes, devraient être prises pour enrayer l'augmentation générale des loyers. Nous en proposons plusieurs ci-dessous, à combiner ou non, comme première piste de réflexion.

Il est prévu dans l'ordonnance bail habitation bruxelloise et dans le décret bail habitation wallon que les bailleurs ne peuvent augmenter, sans justification, le loyer entre baux successifs durant 9 ans. Ces obligations concernent les baux de résidence principale si le congé est donné par le bailleur et si les baux successifs ont une durée inférieure ou égale à 3 ans. Pour les baux de résidence principale, les loyers peuvent toujours être revu avant l'expiration de chaque triennat ou si des travaux ont été effectués³⁰. Rendre ces dispositions effectives serait déjà un premier pas.

Parmi les nouvelles propositions, des incitants pour les propriétaires à respecter les grilles indicatives de loyers sous forme de primes et/ou de taxation pourraient être envisagés. Ou encore, les primes à l'énergie et à la rénovation existant dans les deux Régions pourraient être étendues aux propriétaires bailleurs respectant les grilles indicatives. Ou bien, une révision du précompte immobilier pourrait être envisagée en tenant compte de ces grilles.

Nonobstant ces propositions, il nous semble indispensable de continuer à soutenir et à étendre l'offre de logements abordables, notamment en augmentant les objectifs de construction de logements sociaux d'une part. Et en soutenant les agences immobilières sociales et les propriétaires qui y ont recours d'autre part.

²³ D. BAUDEWYNS, A. GANGJI, R. PLASMAN, « Analyse exploratoire d'un programme d'allocations loyers en Région de Bruxelles-Capitale : Comparaison internationale et évaluation budgétaire et économique selon trois scénarios », *Working Paper*, DULBEA, mars 2004.

²⁴ G. FACK, « Pourquoi les ménages pauvres paient-ils des loyers de plus en plus élevés ? » *Economie et Statistique*, n 381-382, 2005, p.17-40.

²⁵ D. BAUDEWYNS, A. GANGJI, R. PLASMAN, *op.cit.*

²⁶ L'effet d'étiquetage montre que l'attribution d'une aide à un bien précis de consommation (le logement) a

un impact sur les ménages. Ceux-ci sont disposés à accorder une part plus importante de leurs revenus au bien en question (même quand ils ne disposent pas de l'aide).

²⁷ D. BAUDEWYNS, A. GANGJI, R. PLASMAN, *op.cit.*

²⁸ Voir A.Woelfle, *La grille indicative de référence des loyers à Bruxelles*, Ligue des familles, mars 2018.

²⁹ IWEPS, *op. cit.*

³⁰ Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation, *Moniteur belge*, 30 octobre 2017.

CONCLUSION

Le modèle d'allocation loyer présenté dans cette analyse se veut ambitieux. Notre objectif est d'apporter une réponse rapide au mal logement d'une partie importante des familles locataires bruxelloises et wallonnes. Notre modèle fait particulièrement attention aux familles puisque des suppléments sont prévus par enfant à charge et sont doublés pour les familles monoparentales.

Notre modèle n'est bien sûr pas exempt de critiques mais nous estimons qu'au vu de la crise du logement qui sévit depuis plusieurs années, le mal logement a un impact négatif sur les familles les plus précaires et sur l'ensemble de la société, ce qui

n'est plus tolérable. Notre allocation loyer est justement une réponse rapide à ces situations de vie difficiles. Néanmoins, pour que cette allocation loyer soit la plus effective possible, elle devra être accompagnée d'autres politiques volontaristes en matière de :

- Lutte contre l'insalubrité,
- Construction de logements sociaux et publics,
- Soutien aux AIS,
- Régulation des loyers.

Notre objectif est que notre modèle soit repris dans les futures déclarations de politiques régionales des prochains Gouvernements wallon et bruxellois.

Mai 2019

Alexandra Woelfle

a.woelfle@liguedesfamilles.be