



UNE NOUVELLE ALLOCATION LOGEMENT À BRUXELLES

BENEFICES ET DESAVANTAGES POUR LES
FAMILLES

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

Avril 2019

la ligue
des familles
citoyenparent

RESUME

Le 21 décembre 2018, le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté une ordonnance visant à établir une nouvelle allocation logement à Bruxelles. Si la date d'entrée en vigueur n'est pas encore connue, le texte prévoit de fusionner trois des quatre allocations existantes et d'en étendre les catégories de bénéficiaires.

Dans cette analyse, la Ligue des familles a identifié les avantages et inconvénients de cette nouvelle allocation pour les familles bruxelloises. Annoncée dans la déclaration de politique générale en 2014, cette nouvelle allocation est une bonne chose pour les familles et ce pour plusieurs raisons. D'une part, elle étend les catégories et le nombre de bénéficiaires. En fusionnant trois allocations existantes, elle en harmonise et simplifie les conditions d'octroi. Elle rend ainsi cette aide plus compréhensible pour les familles. D'autre part, elle s'adapte aux évolutions sociétales des familles : une attention particulière est portée aux familles qui se séparent et aux familles monoparentales. Pour finir, la possibilité de réaliser une simulation de l'allocation pour les familles permet, au préalable, de mieux les informer de leurs droits.

Cependant, cette nouvelle allocation logement n'est pas exempte de critiques. Le budget à enveloppe fermée ne couvrira pas l'ensemble des demandes des potentiel·le·s candidat·e·s bénéficiaires. Les candidat·e·s locataires doivent, au préalable, remplir une longue liste de conditions (montant du loyer plafonné, conditions de salubrité et de peuplement, enregistrement du bail) pour obtenir l'allocation. Et ce sans qu'elles·ils n'aient de moyen de négociation avec leurs propriétaires pour les faire respecter. Cette allocation logement est couplée au respect des conditions de salubrité et de peuplement alors que des politiques luttant déjà contre ces fléaux existent et mériteraient d'être renforcées. Ensuite, bien qu'elle conditionne l'octroi de l'aide, la grille indicative des loyers doit encore faire ses maladies de jeunesse. En parallèle aucun système de régulation des loyers n'est prévu pour empêcher une augmentation générale des loyers. Il n'est pas envisagé non plus une adaptation systématique du montant de l'allocation aux variations des loyers. Le supplément par personne à charge limité à 60 euros ou 120 euros selon la situation familiale, ce qui correspond à 3 enfants, pose un vrai problème pour la Ligue des familles car les familles nombreuses ou avec des enfants en situation de handicap sont défavorisées.

TABLE DES MATIERES

RÉSUMÉ.....	2
POURQUOI UNE NOUVELLE ALLOCATION ?	4
LE CONTEXTE BRUXELLOIS.....	4
LES ALLOCATIONS EXISTANTES.....	5
LA NOUVELLE ALLOCATION LOGEMENT.....	6
LES BÉNÉFICIAIRES ET LES CONDITIONS D'OCTROI.....	6
LE MONTANT ET SA DURÉE	7
LA PROCÉDURE.....	7
PORTABILITÉ	8
UNE ALLOCATION DÉMÉNAGEMENT	8
LES POINTS POSITIFS ET NÉGATIFS DE CETTE NOUVELLE ALLOCATION.....	8
ESTIMATION DE L'ALLOCATION LOYER PERÇUE PAR TROIS FAMILLES.....	10
CONCLUSION	13

Le 21 décembre 2018, le Parlement de la Région Bruxelles-Capitale a adopté une ordonnance instituant un nouveau modèle d'allocation logement à Bruxelles. Si la date d'entrée en vigueur n'est pas encore connue, le texte prévoit de fusionner trois des quatre allocations existantes et d'en étendre les catégories de bénéficiaires.

Dans cette analyse, la Ligue des familles analyse les avantages et inconvénients de cette nouvelle allo-

cation pour les familles bruxelloises. Dans une première partie, nous rappellerons l'importance d'instaurer une allocation logement au regard du contexte bruxellois. Dans une deuxième partie, nous détaillerons les modalités de cette nouvelle allocation avant d'en souligner les avantages et les inconvénients. Avant de conclure, nous présenterons quelques simulations des montants de cette allocation pour trois familles bruxelloises.

POURQUOI UNE NOUVELLE ALLOCATION ?

LE CONTEXTE BRUXELLOIS

Plusieurs raisons justifient l'adoption d'un dispositif d'aide au loyer tel que l'allocation logement à Bruxelles.

Premièrement, le taux de risque de pauvreté de la population bruxelloise est très élevé et ne cesse d'augmenter depuis plusieurs années. En 2018, il s'élevait à 33% de la population. Un des facteurs explicatifs de ce taux élevé de pauvreté est la part importante du budget que les Bruxellois-es consacrent au logement : en moyenne, 34% de leurs revenus sont dédiés au logement contre 29.5% des revenus des Flamand-es et 31% des revenus des Wallon-es¹.

Deuxièmement, le loyer médian mensuel est élevé à Bruxelles : d'après l'Observatoire des loyers, en 2017, il s'élevait à 660 euros. Ce loyer mensuel médian a d'ailleurs augmenté plus vite que l'indice santé entre 2004 et 2015². Ajoutons que les Bruxellois-es sont très nombreux à être locataires : 61% des logements bruxellois sont loués contre 34% des logements wallons³.

Troisièmement, les parcours de vie des familles ne sont plus linéaires. Le schéma : mise en ménage,

location, achat d'un logement, enfant(s), achat d'un logement plus grand... n'est plus la norme pour tou-te-s. Les familles se séparent, vendent, louent, se recomposent... Ces moments de séparation sont souvent des périodes de fragilité où le logement est une préoccupation : il faut trouver rapidement un bien qui correspond à la nouvelle composition de ménage avec des revenus moindres. Les familles monoparentales sont particulièrement touchées par le coût du logement : en 2016, 22.4% des familles monoparentales belges dépensaient plus de 40% de leur revenu pour se loger⁴.

La solution consistant à se tourner vers un logement social pour obtenir un logement décent et abordable n'en est pas une, du moins à court terme. Au 31 décembre 2017, la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB) comptait 43 170 ménages sur liste d'attente avant radiation⁵. Et le temps d'attente variait entre 8 ans pour un logement une chambre et 11 ans pour un logement 3 chambres⁶. Le constat est similaire auprès des

¹ Observatoire de la Santé et du Social Bruxelles, *Baromètre social 2018*, Bruxelles, Commission communautaire commune, 2018.

² Indice des prix à la consommation sur laquelle est calculée l'indexation des loyers, des salaires, pensions et allocations sociales...

³ Observatoire de la Santé et du Social Bruxelles, *op cit*.

⁴ P.DEFEYT, « Ménages et logements. Evolutions 1995-2017 Belgique, régions et communes », *Institut pour un Développement Durable*, avril 2018.

⁵ Observatoire de la Santé et du Social Bruxelles, *op cit*.

⁶ Logement Bruxellois, *La proposition de logement (attribution)*, 2019, <https://logementbruxellois.be>

Agences Immobilières Sociales (AIS) : 15.000 ménages sont sur liste d'attente et certaines AIS ont fermé leur liste d'attente.

La construction de logements sociaux n'est pas assez rapide. Sur l'objectif de 5000 logements du Plan régional du Logement lancé en 2004, 1942 logements ont été réceptionnés. Et dans le cadre du programme Alliance Habitat, lancé en 2013, qui prévoit la construction de 6720 logements, 824 logements ont été réceptionnés au 1^{er} septembre 2018⁷.

La paupérisation des Bruxellois-es, le grand nombre de locataires sur le marché privé, le coût des loyers, les évolutions familiales, le temps d'attente pour obtenir un logement social ou AIS... tout cela pousse les représentant-e-s politiques à trouver des solutions rapides pour faciliter l'accès de tou-te-s à un logement décent et abordable. L'allocation logement ou loyer, c'est-à-dire un complément financier accordé par la Région à certains locataires en situation précaire semble être la réponse toute trouvée.

LES ALLOCATIONS EXISTANTES

Actuellement, il existe 4 types d'allocations en Région bruxelloise qui concernent chacune des publics différents respectant certaines conditions de revenus. Ces 4 allocations (l'allocation de relogement, l'allocation loyer pour les candidat-e-s locataires inscrits sur liste d'attente d'un logement social, l'allocation loyer communale et l'aide du Fonds régional de solidarité) ont des modalités, durées, montants et type de contrôle différents.

On se s'étonne dès lors pas du faible recours à ces allocations par les ménages bruxellois. En 2018, l'allocation loyer pour les candidat-e-s locataires

d'un logement social n'a fait l'objet que de 2.164 demandes dont 137 ont débouché sur une allocation loyer, 691 sur un rejet et 1.336 sur une demande d'information complémentaire⁸. En 2014, l'allocation de relogement a été octroyée à 5290 bénéficiaires quand l'allocation loyer communale n'a concerné que 110 bénéficiaires⁹.

Dès le début de la législature, il était dans les intentions du Gouvernement de réformer ces allocations. La déclaration de politique générale de 2014 prévoyait que « le Gouvernement mettra en place une allocation loyer encadré. Celle-ci devra permettre aux plus défavorisés d'alléger la part de leurs revenus consacrée au loyer¹⁰ ».

Dans l'ordonnance adoptée, le 21 décembre 2018 par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, les trois allocations sont fusionnées. La Ministre du Logement, Céline Frémault, déclare que cette nouvelle allocation logement est une « réponse forte à la crise du logement (...). Ambitieuse au niveau des montants de l'aide accordée, elle permettra d'apporter une aide concrète et immédiate à un maximum de personnes qui se logent avec difficulté sur le marché privé¹¹. » Cette nouvelle allocation logement est également l'occasion de simplifier et d'uniformiser les procédures.

Le Gouvernement doit établir la date d'entrée en vigueur de l'allocation logement. La Ministre a déclaré que ce serait pour mi-2019. Entre-temps un arrêté d'exécution concernant les mesures transitoires entre les trois anciennes allocations et la nouvelle doit être rédigé et adopté. Sa rédaction est en cours. La Ministre ajoute que les droits acquis seront maintenus. Dans l'attente de l'entrée en vigueur de la nouvelle allocation, l'ancien régime perdure.

⁷ Perspective.Brussels, « Monitoring des projets de logements publics », *Tableaux de bord du Référent bruxellois du logement*, n.2, janvier 2019.

⁸ Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, Commission Logement, Compte rendu, CRI n.93, 19 avril 2018

⁹ Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, « Une allocation-loyer généralisée : mon œil ! », *Les analyses du RBDH*, 30 janvier 2018.

¹⁰ Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, *Déclaration de politique générale*, 20 juillet 2014.

¹¹ Communiqué de presse de la Ministre Céline Frémault, *Une nouvelle allocation loyer*, 23 novembre 2018.

LA NOUVELLE ALLOCATION LOGEMENT

Nous aborderons dans cette partie les modalités de la nouvelle allocation logement.

LES BÉNÉFICIAIRES ET LES CONDITIONS D'OCTROI

La nouvelle allocation logement élargit les catégories de bénéficiaires. Elle prévoit 6 catégories.

Premièrement, elle est destinée aux candidat·e·s locataires à un logement social ayant un revenu égal ou inférieur au Revenu d'Intégration Sociale. Ces plafonds de revenus au 1^{er} septembre 2018 étaient :

- Pour la catégorie 1 : personne cohabitante : 7.284,12 euros par an,
- Pour la catégorie 2 : personne isolée : 10.926,19 euros par an,
- Pour la catégorie 3 : personne qui cohabite avec une famille à charge : 15.057,85 euros par an¹².

A cette catégorie s'y ajoutent 5 autres. Ces bénéficiaires sont reconnus comme vivant une situation d'urgence ou de précarité accrue. Excepté la dernière catégorie, ils ne doivent pas nécessairement répondre à la condition d'inscription sur liste d'attente d'un logement social. Ces 5 catégories sont :

- Toute personne ayant dans les 6 derniers mois déménagé d'un logement inadéquat ou inadapté (insalubre, surpeuplé ou exproprié) vers un logement adéquat et/ou adapté,
- Les sans-abri,
- Les personnes en situation d'handicap,
- Les personnes victimes de violences intrafamiliales ou entre partenaires,
- Les candidat·e·s locataires à un logement social avec 6 points de priorité.

Ces 5 catégories peuvent dépasser les revenus du RIS mais ne peuvent excéder les conditions de revenus à un logement social. Le Gouvernement évaluera une fois le nouveau dispositif mis en place la pertinence d'élargir à de nouveaux bénéficiaires.

Outre rentrer dans les conditions déjà énoncées, la·le bénéficiaire devra aussi :

- Être âgé·e de minimum 18 ans ou être émancipé·e ou être un·e mineur·e en autonomie,
- Ne pas posséder de logement, ni louer un logement de transit ou un logement appartenant à un·e parent· ou allié·e jusqu'au 3^{ème} degré,
- Louer un logement adéquat et/ou adapté dans la Région de Bruxelles Capitale,
- Faire de son nouveau logement sa résidence principale,
- Enregistrer le bail s'il date d'après 2007,
- S'assurer que le montant du loyer mentionné dans le bail est inférieur ou égal au seuil supérieur de la grille indicative des loyers.

Une fois l'allocation accordée, la·le bénéficiaire s'engage à :

- Accepter la visite de son logement par l'administration durant toute sa durée de bail,
- Ne pas sous-louer son logement,
- Respecter des normes d'occupation énoncées par le Gouvernement : salubrité, peuplement,
- Informer de tout changement de situation à l'administration,

En cas de non-respect des conditions ou si la·le bénéficiaire n'y a plus droit, elle·il pourra être tenu de rembourser les aides qu'elle·il a perçu.

¹² Circulaire, *Circulaire concernant l'adaptation des montants qui relèvent de la législation fédérale concernant l'aide sociale, au 1^{er} septembre 2018*, SPF Intégration Sociale.

LE MONTANT ET SA DUREE

Le montant de base de l'allocation est de 160 euros par mois pour un-e isolé-e ou un couple sans personne à charge. Ce montant est majoré de 20 euros par personne à charge¹³. Cependant, cette majoration est plafonnée à 60 euros. Ce qui veut dire qu'aucun ménage, peu importe sa configuration familiale, ne pourra dépasser 220 euros à l'exception des familles monoparentales. Pour ces familles, les majorations sont doublées avec comme plafond maximum 280 euros. L'administration prendra en compte les séparations de fait sur présentation d'un document officiel prouvant la séparation effective.

Le montant de l'allocation ne pourra pas être supérieur au loyer mentionné dans le contrat de bail. Les montants sont indexés annuellement sur base de l'indice des prix à la consommation.

Les familles nombreuses, les familles monoparentales nombreuses et les ménages ayant plusieurs personnes en situation d'handicap sont les grandes laissées pour compte de cette réforme. Dès que ces ménages ont plus de trois personnes à charge, l'allocation loyer est plafonnée à 60 ou 120 euros peu importe que le ménage compte plus d'enfants ou de personnes en situation d'handicap. Or, ce sont ces familles qui ont les délais les plus longs pour obtenir un logement social¹⁴.

Concernant la durée, l'allocation est octroyée pour une période de 5 ans, renouvelable une fois pour 5 ans. Elle est cependant renouvelable plusieurs fois si la-le bénéficiaire ou un membre de son ménage a atteint 65 ans ou si la-le bénéficiaire ou un membre de son ménage est reconnu handicapé-e.

En cas de décès du bénéficiaire ou s'il ne répond plus aux conditions, l'allocation loyer cesse de lui être versée. Ce qui veut dire qu'au décès de la personne de plus de 65 ans ou de la personne handicapée, les membres du ménage survivants ne toucheraient plus l'allocation logement s'ils y ont déjà eu droit pendant 10 ans.

LA PROCEDURE

La demande peut se faire par voie papier ou électronique. Un simulateur permet aux futurs locataires d'estimer s'ils pourront bénéficier de l'allocation.

Cette simulation vise également à rassurer le bailleur sur la solvabilité de son-sa candidat-e locataire.

Pour entrer une demande, la-le locataire doit fournir à l'administration :

- L'avertissement extrait de rôle de l'antépénultième année de tous les membres majeurs du ménage,
- Sa composition de ménage délivrée au plus tôt un mois avant la date d'introduction de la demande,
- Une copie du bail du logement loué en Région bruxelloise et une preuve de son enregistrement s'il date d'après janvier 2007,
- La preuve de paiement du premier mois de loyer,
- Selon la catégorie de bénéficiaires, la-le demandeur-se doit fournir soit une attestation délivrée par la SISP/ le CPAS/le Service Public Fédéral de la Sécurité Sociale/ la mutuelle (handicap) ou encore une attestation d'une maison d'accueil agréé pour l'hébergement des personnes victimes de violence.

Dans les 30 jours, l'administration informe le ménage des suites de sa demande : acceptée, refusée ou incomplète. Si dans un délai de 60 jours, le ménage n'a pas complété son dossier, la demande est irrecevable. Le rejet de la demande ne supprime pas la possibilité de faire une demande par après.

Le logement peut faire l'objet d'une visite par l'administration qui s'assure que celui-ci est salubre et/ou adéquat. Cette visite peut avoir lieu pendant toute la durée du bail. Si après deux demandes de visite, la-le locataire n'a pas permis ce contrôle, l'allocation prend fin. Lorsque la-le locataire a quitté un logement inadapté ou inadéquat, son ancien et son nouveau logement font obligatoirement l'objet d'une visite.

Si l'administration juge que le logement n'est pas adéquat ou adapté, la-le locataire a 9 mois pour le mettre en conformité et avertir l'administration ou informer de son déménagement dans un logement adéquat/adapté. L'administration procédera à une visite dans les 3 mois.

L'aide est versée aux locataires. Cependant, le Gouvernement a prévu d'arrêter une liste d'orga-

¹³ Rappelons qu'une personne reconnue handicapée équivaut à deux personnes à charge.

¹⁴ Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, *Projet d'allocation de logement. Réaction du RBDH*, 4 décembre 2018.

nismes qui pourraient recevoir directement l'allocation loyer en cas de cession de créance. Nous supposons que parmi ces organismes nous retrouverons le Fonds du logement, les CPAS et les communes qui perçoivent les allocations logements existantes. L'allocation logement est due à partir de l'introduction de la demande (si le dossier est accepté) et est versé après chaque période due. Le paiement ne peut pas excéder un différé de 3 mois.

PORTABILITE

En cas de déménagement, la-le bénéficiaire en informe l'administration dans les 6 mois. Le temps d'examiner son dossier, l'administration suspend le versement de l'allocation. La durée de l'aide n'est pas modifiée.

En cas de séparation, le bénéficiaire continue de toucher son allocation logement. L'ex-conjoint-e peut également faire une demande.

En cas de décès, l'allocation peut être transférée à un-e membre majeur-e du ménage qui remplit les conditions.

UNE ALLOCATION DEMENAGEMENT

En plus d'un complément loyer, une allocation déménagement est également prévue.

Pour l'obtenir, les bénéficiaires doivent justifier :

- D'une perte du statut de sans-abri,
- D'un déménagement d'un logement inadéquat et/ou inadapté,
- D'un déménagement d'un logement de transit situé en Région de Bruxelles-Capitale.

Elles-Ils ne doivent pas avoir précédemment bénéficié d'une aide au déménagement.

Le montant est de maximum 830 euros majoré de 83 euros par personne à charge avec comme plafond maximum 249 euros. Encore une fois, le plafond est atteint dès qu'une famille comprend trois personnes à charge. L'allocation est versée en une fois.

LES POINTS POSITIFS ET NEGATIFS DE CETTE NOUVELLE ALLOCATION

Tout d'abord, la Ligue des familles tient à souligner que cette allocation logement est une bonne nouvelle pour les familles locataires bruxelloises et ce pour les raisons suivantes :

- L'extension des catégories de bénéficiaires,
- L'augmentation du nombre de bénéficiaires,
- La fusion des trois allocations en une seule,
- La lisibilité et la simplification des allocations logements pour les familles,
- Le doublement des suppléments pour les familles monoparentales,
- La simulation au préalable pour les familles souhaitant l'obtenir,
- La prise en compte des séparations de fait.

Cependant, nous nous joignons aux remarques du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat

(RBDH). Tout d'abord, concernant le nombre de bénéficiaires, la Ministre estime qu'entre 3.000 et 5.000 ménages seront concernés par cette allocation en 2019. Le RBDH estime quant à lui que pas moins de 10.000 ménages sur liste d'attente d'un logement social entrent dans les conditions de revenu. A ceux-ci s'ajoutent les autres catégories de bénéficiaires : sans-abri, victimes de violences intra-familiales, personnes quittant un logement inadéquat ou inadapté...

Ensuite, et plus fondamentalement, les moyens alloués par le Gouvernement à l'allocation logement n'ont pas augmenté par rapport à 2018 : ils sont de 12 millions à enveloppe fermée. Quand cette enveloppe de 12 millions aura été attribuée, l'administration refusera les nouvelles demandes. Il est prévu de

revoir le budget s'il est atteint mais ce sera au nouveau Gouvernement de l'envisager après les élections régionales de mai 2019. Le RBDH estime que 5 000 personnes pourront bénéficier de l'allocation logement avant que le budget ne soit épuisé. Donc dans les faits, il est très probable que des personnes rentrant dans les conditions se voient refuser l'allocation par manque de moyens.

Nous l'avons déjà évoqué plus haut mais le plafonnement des suppléments à trois personnes à charge pénalise les familles nombreuses et les familles avec plusieurs membres en situation de handicap.

Par ailleurs, la Ligue des familles critique le fait que la responsabilité des conditions d'obtention de l'allocation repose principalement sur les épaules des locataires. En effet, ceux-ci doivent s'assurer que :

- Le logement loué soit conforme aux normes de salubrité énoncées par le Gouvernement,
- Le loyer ne soit pas supérieur au montant plafonné de la grille indicative des loyers (sinon il ne reçoit pas d'allocation),
- Le logement soit mis en conformité dans les 9 mois ; à défaut, le locataire devra déménager si le logement est jugé inadéquat après une visite de l'administration,
- S'assurer de remettre un bail enregistré si celui-ci date d'après le 1^{er} janvier 2007.

Dans toutes ces démarches, c'est au locataire de faire pression sur sa-son propriétaire pour qu'elle-il rentre dans les conditions de l'allocation. Or la relation entre locataire et propriétaire est une relation de pouvoir asymétrique sur un marché bruxellois où la demande de logements abordables excède l'offre. Concrètement, la-le locataire a peu de moyens de pression pour obliger sa-son propriétaire à mettre en conformité son logement, baisser le loyer ou enregistrer le bail... C'est donc au locataire de bien choisir son logement. Or la Ministre le dit elle-même, les bénéficiaires sont des publics fragilisés et/ou à la recherche d'un logement rapidement. Vu la manière dont cette allocation est conçue actuellement, ce public devra bien connaître toutes ces conditions parfois très techniques et dont la vérification est chronophage : vérifier les conditions de salubrité et d'adéquation du logement visité, s'assurer que

chaque loyer de logement visité ne dépasse pas la grille indicative des loyers selon les 118 quartiers pris en compte dans le calcul de la grille ...

Par ailleurs, concernant les conditions d'adéquation et de salubrité pour obtenir l'allocation, une étude de 2013 réalisée par l'Institut scientifique de Santé Publique montre que ce sont les ménages qui ont le plus de mal à joindre les deux bouts qui rapportent des problèmes de qualité de leur logement : surpeuplement, humidité, chauffage insuffisant¹⁵... Constat confirmé par l'Observatoire des Loyers en 2017 : le surpeuplement des logements est surtout présent dans les très petits et petits logements de mauvaise qualité. Ils sont surpeuplé par des familles bi ou monoparentales qui bénéficient fréquemment d'une allocation sociale et qui ne trouvent pas de logement accessible financièrement correspondant à leur composition familiale¹⁶. L'enquête révèle aussi que 42% de ces petits logements ont des conditions de confort mauvaises voire moyennes contre 24% en moyenne pour l'ensemble des logements bruxellois étudiés¹⁷. Au regard de ces constats, la Ligue des familles s'interroge sur la pertinence de coupler l'allocation logement à l'adéquation du logement et au respect des normes de salubrité. D'autant que plusieurs politiques de lutte contre l'insalubrité sont déjà mises en place et pourraient être renforcées : la Direction de l'Inspection régionale du Logement, les arrêtés de fermeture ou d'interdiction de location des Bourgmestres, le droit de gestion publique...

Pour terminer, l'allocation logement est plafonnée aux grilles indicatives des loyers mises en place par la Région. Or celles-ci ne sont que le reflet des loyers pratiqués et n'ont pas pour objectif d'éviter une augmentation de loyer. Cette grille de référence a été lancée au 1^{er} janvier 2018, ce qui appelle à la prudence puisque le Gouvernement avait prévu une évaluation au bout de 6 mois qui, à notre connaissance, n'a pas été réalisée. Il est donc fort possible que les loyers augmentent sans que la grille suive ou que si la grille suit, le montant de l'allocation reste le même. Actuellement, si le logement pris en location a un loyer supérieur à la grille, la-le locataire ne bénéficie pas de l'allocation loyer. Comme cette grille n'est pas contraignante, elle-il pourra difficilement faire diminuer son loyer au loyer plafonné de la

¹⁵ Observatoire de la santé et du social Bruxelles, *op. cit.*

¹⁶ M.DE KEERSMAECKER (en collaboration avec Sonecom), *Observatoire des Loyers. Enquête 2017*, SLRB, 2018.

¹⁷ *Idem.*

grille. Ensuite, nous l'avons déjà évoqué dans une analyse précédente mais cette grille indicative de référence¹⁸ ne prend pas en compte certains critères

comme l'environnement, les services de proximité, certains équipements du bien... pour estimer le loyer.

ESTIMATION DE L'ALLOCATION LOYER PERÇUE PAR TROIS FAMILLES

La Ligue des familles a réalisé plusieurs tableaux reprenant le montant de l'allocation loyer à partir du scénario où 3 familles quittent leur logement surpeuplé pour un logement adéquat. Les loyers mensuels moyens de 2017 repris dans les tableaux sont ceux identifiés par l'Observatoire des loyers. Ces tableaux sont des simulations théoriques qui ont pour objectif d'évaluer la pertinence des montants proposés par l'allocation.

Les configurations familiales sont chaque fois déclinées pour une famille biparentale et monoparentale:

- La famille A avec un·e enfant à charge déménage d'un logement surpeuplé de 54m² dont le loyer est de 554 euros,
- La famille B avec deux enfants (un garçon et une fille) déménage d'un logement surpeuplé de 54m² dont le loyer est de 554 euros¹⁹.
- La famille C avec 3 enfants déménage d'un appartement 2 chambres surpeuplées dont le loyer est de 743 euros.

¹⁸ Pour un commentaire critique de la grille indicative des loyers à Bruxelles, voir l'analyse : A.WOELFLE, « La grille indicative de référence des loyers à Bruxelles », *Ligue des familles*, mars 2018.

¹⁹ Loyers mensuels d'un logement d'une superficie comprise entre 28 et 54m² selon l'Observatoire des loyers.

Famille A : 1 enfant à charge	Loyer mensuel moyen selon l'Observatoire du Loyer	Montant de l'allocation logement si famille biparentale	Montant de l'allocation si famille monoparentale
Logement surpeuplé de 54m2 ou moins	554 euros	Aucun	Aucun
Vers un appartement 1 chambre	624 euros	180 euros = 160 euros + 20 euros pour l'enfant à charge	200 euros = 160 euros + 40 euros pour l'enfant à charge
Différence appartement 1 chambre	+ 70 euros	- 110 euros. La famille déménage vers un logement plus adéquat et, grâce à l'allocation, paie 110€/mois de moins.	- 130 euros.
Vers un appartement 2 chambres	743 euros	180 euros = 160 euros + 20 euros pour l'enfant à charge	200 euros = 160 euros + 40 euros pour l'enfant à charge
Différence logement de départ et appartement 2 chambres	+ 189 euros	+ 9 euros. L'allocation logement ne comble pas totalement la différence de loyer (la famille doit payer 9€ de plus par mois pour vivre dans un logement adapté)	-11 euros. L'allocation logement comble la différence de loyer (la famille paie même 11€ de moins par mois).

Familles B : deux enfants de genre différent	Loyer mensuel moyen selon l'Observatoire du loyer	Montant de l'allocation logement si famille biparentale	Différence entre le premier loyer payé et le nouveau loyer avec l'allocation	Montant de l'allocation si famille monoparentale	Différence entre le premier loyer payé et le nouveau loyer avec l'allocation
Logement surpeuplé de 54m2 ou moins	554 euros	Aucun	/	Aucun	/
Appartement 2 chambres si les enfants sont dans la même chambre.	743 euros	200 euros = 160 euros + 20 euros par enfant à charge	-11 euros. L'allocation logement comble la différence de loyer	240 euros = 160 euros + 40 euros par enfant à charge	-51 euros. l'allocation logement comble la différence de loyer
Appartements 3 chambres.	890 euros	200 euros = 160 euros + 20 euros par enfant à charge	+136 euros. L'allocation logement ne comble pas la différence	240 euros = 160 euros + 40 euros par enfant à charge	+ 96 euros. L'allocation logement ne comble pas la différence

Dans cette configuration familiale, les normes minimales d'occupation d'un logement prévoient que lorsque qu'un enfant atteint l'âge de 12 ans, il ne peut plus occuper la même chambre que son frère ou sa sœur.

Famille C : trois enfants à charge ou plus	Loyer mensuel moyen	Montant de l'allocation loyer pour une famille bi-parentale	Différence entre le premier loyer payé et le nouveau loyer avec l'allocation	Montant de l'allocation si famille mono-parentale	Différence entre le premier loyer et le nouveau loyer avec l'allocation
Logement surpeuplé de 2 chambres	743 euros	Aucun	/	Aucun	/
Appartements 3 chambres	890 euros	220 euros = 160 euros + 20 euros par enfant à charge	-73 euros. L'allocation logement comble la différence de loyer	280 euros = 160 euros + 40 euros par enfant à charge.	-133 euros. L'allocation logement comble la différence de loyer
Appartements 4 chambres et +	950 euros	220 euros = 160 euros + 20 euros par enfant à charge (maximum 3 enfants)	-13 euros. L'allocation logement comble la différence de loyer	280 euros = 160 euros + 40 euros par enfant à charge	-73 euros. L'allocation logement comble la différence de loyer

Premièrement, l'on remarque que d'après les loyers moyens rapportés par l'Observatoire des loyers en 2017, la hausse de loyer en cas de déménagement à une catégorie de logement avec une chambre supplémentaire est compensée par l'allocation loyer. Cependant pour la famille B, le déménagement vers un appartement 3 chambres n'est pas comblé par l'allocation logement. Or les revenus de la famille n'ont pas augmenté. C'est l'inconvénient d'octroyer un montant fixe et non pas un montant correspondant à un pourcentage des revenus du ménage. Certaines familles locataires continueront donc à consacrer une part importante de leurs revenus à se loger malgré cette allocation.

CONCLUSION

Nous l'avons vu, cette nouvelle allocation est une bonne chose pour les familles et ce pour plusieurs raisons. D'une part, la nouvelle allocation logement étend les catégories et le nombre de bénéficiaires. En fusionnant trois allocations existantes, elle harmonise et simplifie les conditions d'octroi. Elle rend ainsi cette aide plus compréhensible pour les familles. D'autre part, elle s'adapte aux évolutions sociétales des familles : une attention particulière est portée aux familles qui se séparent et aux familles monoparentales. Pour finir, la possibilité de réaliser une simulation de l'allocation pour les familles permet, au préalable, de mieux les informer de leurs droits.

Cependant, elle n'est pas exempte de critiques. Le budget à enveloppe fermée ne couvrira pas l'ensemble des demandes des potentiel·le·s candidat·e·s bénéficiaires. Les candidat·e·s locataires doivent pré-remplir une longue liste de conditions

(montant du loyer plafonné, condition de salubrité et de peuplement, enregistrement du bail) pour l'obtenir. Et ce sans qu'elles-ils n'aient de moyen de négociation avec leurs propriétaires pour les faire respecter. Cette allocation logement est couplée au respect des conditions de salubrité et de peuplement alors que des politiques luttant déjà contre ces fléaux existent et mériteraient d'être renforcées. Ensuite, bien qu'elle conditionne l'octroi de l'aide, la grille indicative des loyers doit encore faire ses maladies de jeunesse. En parallèle aucun système de régulation des loyers n'est prévu pour empêcher les loyers d'augmenter sans qu'il ne soit prévu que l'allocation suive les hausses de loyer. Le plafonnement du montant de la majoration à trois personnes à charge pose un vrai problème pour la Ligue des familles car ce sont les familles nombreuses ou avec des enfants en situation de handicap qui sont défavorisées.

Avril 2019

Alexandra Woelfle

a.woelfle@liguedesfamilles.be