

# Politiques du logement : comment certaines familles sont laissées pour compte

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

Octobre 2022

## Résumé

Depuis 100 ans, la Ligue des familles réclame l'accès à un logement décent, abordable et de qualité pour les familles. Mais en 100 ans, les familles ont changé. De nos jours, les parcours familiaux se sont diversifiés : mise en couple, séparation, séquence de vie seul-e avec enfants plus ou moins longue, remise en couple... Et chaque changement familial peut avoir un impact sur le logement des familles. A l'aune de ces évolutions familiales, il paraît opportun de se questionner sur les politiques publiques en matière d'habitat et d'étudier leur adéquation avec les réalités des familles actuelles.

Dans une première partie, nous présenterons brièvement l'évolution des schémas familiaux depuis 1950. Dans une seconde partie, nous présenterons les politiques en matière de logement les plus importantes pour les familles: le bail habitation, les allocations logement, le logement public, les primes et prêts à la rénovation, le précompte immobilier, les aides à l'acquisition... Sans prétendre à l'exhaustivité, pour chaque politique ou acteur public, nous résumerons les aides ainsi que la façon dont les familles sont prises en compte dans les modalités d'accès et d'attribution.

De ce travail, il ressort plusieurs constats. Tout d'abord, un constat positif, il est pris en compte dans quasi l'entièreté des politiques étudiées, à l'exception des politiques concernant le bail habitation, la présence d'enfants au sein du ménage, que ce soit via une augmentation des plafonds de revenus d'accès ou dans le calcul de l'aide... D'autre part, on voit que certaines politiques prennent en compte la situation particulière des familles pour leur accorder des aides supplémentaires : les familles monoparentales qui perçoivent une allocation loyer supérieure à Bruxelles ou voient leur plafond de revenus augmenter dans la prise en compte des primes rénovation à Bruxelles. D'autres politiques s'adaptent aux réalités des familles, comme le Fonds du logement wallon qui propose un prêt intergénérationnel pour répondre aux besoins des familles qui accueillent un membre de plus de 60 ans chez elles.

Néanmoins de nombreux points sont problématiques ou méritent d'être étudiés pour la Ligue des familles : la définition d'enfant à charge, l'obligation de faire du logement sa résidence principale pendant plusieurs années, le plafonnement du nombre de personnes à charge, l'inadéquation de certaines politiques à certaines façons d'habiter, le taux cohabitant, la multiplicité des démarches et l'accès à l'information. Des problèmes qui rendent difficiles l'accès et le maintien dans un logement décent et abordable pour les familles les plus précaires, mais aussi pour les familles monoparentales, les familles recomposées et les familles nombreuses.

## Table des matières

<b>A. Introduction.....</b>	<b>5</b>
<b>B. Les changements sociologiques des familles et leur habitat.....</b>	<b>5</b>
1. Les familles monoparentales et le logement.....	6
2. Les familles nombreuses et le logement.....	7
<b>C. Les baux habitation .....</b>	<b>8</b>
1. A Bruxelles.....	8
2. En Wallonie.....	9
<b>D. Les allocations logement .....</b>	<b>10</b>
1. A Bruxelles.....	10
1.1. L'allocation loyer.....	10
1.2. L'allocation de relogement .....	10
2. En Wallonie.....	11
2.1 Les allocations de déménagement et de loyer (AdeL).....	11
2.2 Les allocations logement AIS ou APL .....	12
<b>E. Les politiques d'aides à l'acquisition .....</b>	<b>12</b>
1. À Bruxelles : l'abattement sur les droits d'enregistrement.....	12
2. En Wallonie : le chèque habitat.....	14
<b>F. Les organismes compétents en matière de logement .....</b>	<b>15</b>
1. Les Sociétés Immobilières de Service Public bruxelloises.....	15
2. Les Sociétés de Logement wallonnes.....	17
3. Les Agences Immobilières Sociales .....	19
3.1 À Bruxelles .....	19
3.2 En Wallonie .....	20
4. Le Fonds du logement bruxellois.....	21
4.1 Les crédits hypothécaires.....	21
4.2 Le secteur de l'aide locative .....	23
4.3 L'aide à la constitution d'une garantie locative.....	24
4.4 La production de logements destinés à la vente.....	24
5. Citydev.....	25
6. Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.....	27
6.1 Les opérations de crédits.....	27
6.2 L'aide locative.....	28
7. La Société Wallonne du Crédit Social .....	29

<b>G. Les primes et crédits à la rénovation et à l'énergie .....</b>	<b>31</b>
<b>1. À Bruxelles .....</b>	<b>31</b>
1.1 Les primes.....	31
1.2 Le crédit ECORENO .....	32
<b>2. En Wallonie.....</b>	<b>33</b>
2.1 Les primes habitation .....	33
<b>H. La fiscalité .....</b>	<b>34</b>
1. Précompte immobilier .....	34
<b>I. Conclusion .....</b>	<b>36</b>
1. La notion d'enfant à charge.....	36
2. L'obligation d'occuper le bien pendant plusieurs années .....	38
3. La limite du nombre de personnes à charge....	38
4. Les critères de peuplement .....	38
5. L'automatisation des droits.....	39
6. Les « nouvelles » formes d'habitat .....	39
7. Les difficultés administratives .....	39
<b>Annexe : enfant financièrement à charge : preuves acceptées par les administrations/organismes.....</b>	<b>41</b>

## A. Introduction

Avoir un toit au-dessus de sa tête et de celle de ses enfants ne fait-il pas partie des premiers besoins à assurer ? N'est-ce pas un facteur essentiel de sécurité permettant le développement et l'épanouissement des enfants et de chaque membre de la famille ?

La Ligue des familles répond par l'affirmative à ces questions depuis près de 100 ans en réclamant l'accès à un logement décent, abordable et de qualité pour les familles. Mais en 100 ans, les familles ont changé. De nos jours, les parcours familiaux se sont diversifiés : mise en couple, séparation, séquence de vie seule avec enfants plus ou moins longue, remise en couple... Et chaque changement familial peut avoir un impact sur le logement des familles. A l'aune de ces évolutions familiales, il paraît opportun de se questionner sur les politiques publiques en matière d'habitat et d'étudier leur adéquation avec les réalités des familles actuelles.

Dans une première partie, nous présenterons brièvement l'évolution des schémas familiaux depuis 1950 et les problèmes de logement plus spécifiques auxquels sont confrontées certaines familles comme les familles monoparentales et nombreuses. Dans une seconde partie, nous présenterons les politiques en matière de logement les plus importantes pour les familles: le bail habitation, les allocations logement, le logement public, les primes et prêts à la rénovation, le précompte immobilier, les aides à l'acquisition... Sans prétendre à l'exhaustivité, pour chaque politique ou acteur public, nous résumerons les aides ainsi que la façon dont les familles sont prises en compte dans les modalités d'accès et d'attribution<sup>1</sup>. Nous remercions toutes les administrations qui ont répondu à nos questions dans le cadre de cette enquête. En conclusion, nous listerons une série de dispositions relatives à ces politiques qui sont soit en adéquation ou en inadéquation avec les familles actuelles.

## B. Les changements sociologiques des familles et leur habitat

Depuis la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle, de grands changements sont survenus dans les configurations familiales : baisse des mariages et augmentation des cohabitations, augmentation des divorces/séparations, recul de l'âge d'arrivée du premier enfant, diminution de la taille des familles, départ tardif des enfants du foyer<sup>2</sup>... Ces évolutions ne correspondent plus au modèle familial promu précédemment et majoritaire : une mise en couple suivie par l'arrivée d'enfant(s). La famille vivant sous le même toit pendant de nombreuses années. A ce schéma familial correspondait un parcours d'habitation idéal : mise en ménage via une location suivie d'un achat, la propriété étant un objectif, la taille du logement évoluant au fil de l'agrandissement de la famille<sup>3</sup>. Forcément, ce modèle familial a influencé les politiques du logement.

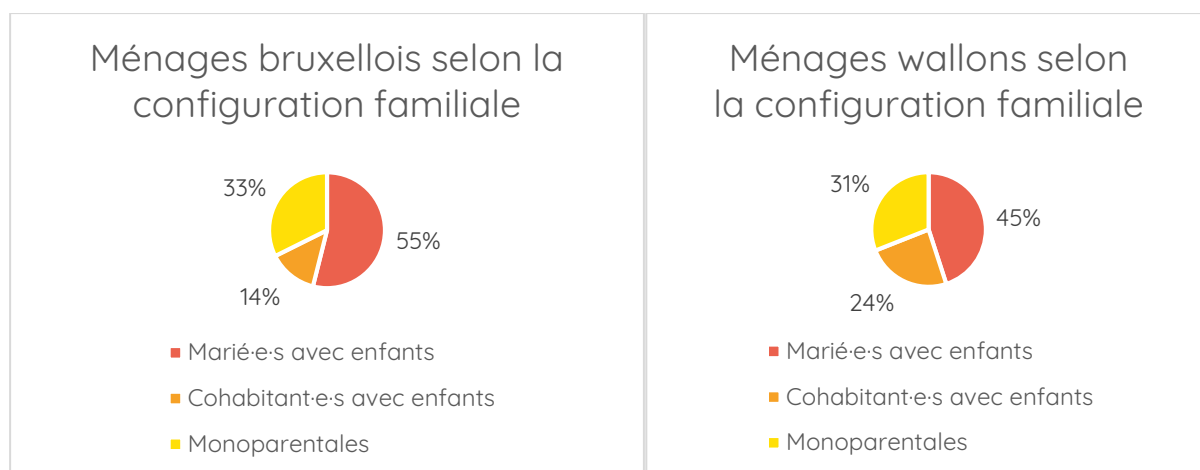
---

<sup>1</sup> Nous renvoyons le-a lecteur-trice qui serait intéressé-e d'approfondir une politique ou un acteur du logement vers les sites généraux logement de chaque Région. Pour Bruxelles : <https://logement.brussels> Pour la Wallonie: <https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie>

<sup>2</sup> Pour plus d'informations sur ces évolutions familiales, nous vous invitons à lire la première partie de l'étude de la Ligue des familles SERVICE D'ETUDES ET D'ACTION POLITIQUE, 2020. *1921-2021 : 100 ans de politiques familiales*. 23 décembre 2020. Consulté le 18 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://www.laligue.be/association/etude/2020-12-23-etude-100-ans>

<sup>3</sup> BONVALET, Catherine, 2005. « Logement et vie familiale. Un parcours résidentiel en mutation. » *Informations sociales*. 2005/3, n°123. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.cairn.info/revue-informations-sociales-2005-3-page-56.htm>

Or, cette configuration familiale longtemps présentée comme la norme coexiste de plus en plus avec d'autres : famille monoparentale, couple non marié, famille recomposée... Il ne correspond plus aux parcours familiaux actuels, car ce modèle supposait à la fois une stabilité du couple ainsi que la stabilité des conditions économiques et financières du ménage. Un divorce, une séparation sont souvent synonymes de retour vers le secteur locatif privé ou public et de vente du logement acheté via un crédit hypothécaire. En cas de remise en couple, un nouveau changement de logement peut également être nécessaire. Et ce bien que le parcours idéal reste pour de nombreuses familles l'accès pérenne à la propriété.



Source : IBSA, Population – Ménages – Nombre de ménages privés par type et sexe au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Du point de vue des enfants, de plus en plus d'enfants vivent au sein d'une famille qui a connu une rupture et connaissent plusieurs lieux de vie comme dans le cas des gardes alternées. Le déménagement fait donc de plus en plus partie de la vie des familles. Par ailleurs, de nombreux enfants quittent de plus en plus tardivement le domicile familial faute de revenu suffisant, de trouver un emploi ou à cause de la durée des études...

En parallèle d'autres façons d'habiter se sont développées et/ou amplifiées comme la colocation, l'habitat groupé, le logement intergénérationnel ou encore l'habitat léger. Par exemple, entre 2012 et 2018, le nombre de logements loués en colocation à Bruxelles a quasiment doublé passant de 6 à 11%<sup>4</sup>. Ces façons d'habiter posent des défis, car elles n'étaient pas prévues dans les législations et questionnent notamment ce que veut dire être ménage : à partir de quel degré de partage du logement/des coûts fait-on ménage ? Comment sont réparties les allocations ou aides entre cohabitant-e-s ?

## 1. Les familles monoparentales et le logement

Nous nous penchons maintenant sur la trajectoire logement des familles monoparentales. En 2014, ces familles représentaient 25% de l'ensemble des familles. Et la proportion d'enfants de familles monoparentales sur l'ensemble des enfants était de 22% en 2014<sup>5</sup>.

<sup>4</sup> DE KEERSMAECKER, Marie-Laurence, en collaboration avec Sonecom, 2019. *Observatoire des loyers - Enquête 2018*. Sirb-bghm.brussels. Septembre 2019.

<sup>5</sup> DEFEYT, Philippe, 2015. *Le point sur les familles monoparentales*. Institut pour un Développement Durable. Mars 2015.

Ces familles, dont 83% ont une femme à leur tête<sup>6</sup>, ont très souvent de plus faibles revenus comparés à ceux des autres ménages. Leur taux d'emploi est inférieur à celui des parents en couple et leur taux de chômage est également plus important (16,4% contre 5,1% en 2012). Pour l'année 2012, le taux d'emploi des familles monoparentales était de 61,4% et de 76,5% pour les autres parents<sup>7</sup>. En 2019, en Wallonie, 39% des familles monoparentales avaient un revenu net équivalent inférieur au seuil de pauvreté et à Bruxelles, 33%<sup>8</sup>.

Dans une étude récente de la Ligue des familles sur le logement de ces familles à Bruxelles et en Wallonie<sup>9</sup>, nous avons identifié l'entrée en monoparentalité comme souvent synonyme de changement de logement : 52% des familles interrogées ont déclaré avoir changé de logement dans l'année suite à leur entrée en monoparentalité. Parmi les parents qui étaient propriétaires avant leur entrée en monoparentalité, 30% ne l'étaient plus une fois devenus parent solo.

Financièrement, le logement représente une charge lourde dans leur budget : 18% des parents y consacrent plus de la moitié de leur budget et 51% entre un tiers et la moitié. Près de 3 parents sur 10 (28%) ont renoncé à une remise en couple, un projet de colocation, d'habitat groupé ou à l'accueil d'un-e proche pour ne pas perdre des revenus. Pourtant, 19% des familles monoparentales estiment la colocation comme une solution souhaitable pour elles et 32% plébiscitent l'habitat groupé.

Concernant l'état du logement, 55% des parents solo interrogés estimaient que leur logement présentait un défaut que ce soit en termes de salubrité ou d'équipement (toilette, baignoire, douche, cuisine...). Parmi les problèmes les plus évoqués, on retrouve une mauvaise isolation (32%), de l'humidité (24%) et des infiltrations ou fuites d'eau (15%).

Ce sont surtout les familles monoparentales locataires, les femmes et les familles bruxelloises qui sont les plus confrontées à ces problèmes financiers et de salubrité.

## 2. Les familles nombreuses et le logement

Une étude du Centre d'Etudes en Habitat Durable a montré qu'en Wallonie, près de 4 enfants sur 10 font partie d'une famille nombreuse (de trois enfants et plus). Dans ces familles, on retrouve beaucoup de familles recomposées avec des enfants en hébergement alterné. Ces familles sont souvent sous prise en compte dans les statistiques, car elles ne tiennent pas compte des enfants non domiciliés dans le logement de chacun des parents en cas de garde alternée. Cette étude unique sur la situation des familles nombreuses, malheureusement couvrant uniquement la Wallonie, montre que le risque de pauvreté des familles nombreuses est plus élevé que pour les familles d'un et deux enfants, car, à revenu égal, elles doivent financer des logements plus chers et subvenir aux besoins de plus de personnes. La proportion de chef·fe·s de ménage chômeur·euse·s ou inactif·ve·s est plus élevée que chez les familles d'un et de deux enfants.

Ces familles rencontrent des difficultés accrues à se loger faute, notamment, de logement adapté à la taille de leur ménage ou de revenus suffisants pour obtenir un logement adapté à leur

---

<sup>6</sup> Ce pourcentage ne reflète pas totalement la réalité car les enfants ne peuvent être officiellement domiciliés que chez un de leur parent et donc nous passons à côté de parents qui ont leur enfant en garde alternée égalitaire.

<sup>7</sup> DEFEY, Philippe, 2015. *Op. cit.*

<sup>8</sup> IWEPS, 2021. « Les chiffres-clés de la Wallonie. Taux de risque de pauvreté selon le type de ménage ». Fiche I014. Disponible à l'adresse: <https://www.iweps.be/wp-content/uploads/2021/10/CC2021-web-1.pdf>

<sup>9</sup> WOELFLE, Alexandra avec le service études et action politique, 2022. « Familles monoparentales et logement : des problèmes à tous les étages ». Ligue des familles. Février 2022. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.laligue.be/Files/media/imports/220216-etude-le-logement-des-familles-monoparentales.pdf>



composition. Ces familles sont également plus souvent propriétaires ou accédant propriétaires et plus fréquemment locataires de logements sociaux ou publics par rapport à d'autres ménages<sup>10</sup>.

Toujours dans cette étude wallonne, près d'un tiers des familles nombreuses vivent dans un logement de qualité plutôt mauvaise, plus d'un quart sont en situation de sur occupation et une famille nombreuse sur cinq dépense plus de la moitié de son revenu mensuel total net pour financer son logement. Pire, plus de la moitié des familles nombreuses sont confrontées à deux des trois problèmes mentionnés précédemment et plus d'une famille sur cinq aux trois problèmes<sup>11</sup>. Les séparations/recompositions familiales fragilisent l'accès et le maintien dans des logements décents. Les familles nombreuses non recomposées sont les moins confrontées à au moins deux des trois problèmes mentionnés plus haut. Par contre, les familles de 5 enfants ou plus, les familles monoparentales et les familles locataires sont plus nombreuses à cumuler deux de ces trois problèmes que les familles de 3 et 4 enfants, les familles en couple et les familles propriétaires<sup>12</sup>.

Malheureusement des chiffres similaires n'existent pas pour la Région bruxelloise, mais on peut imaginer qu'un certain nombre de problèmes doivent être partagés par les familles nombreuses bruxelloises, si ce n'est exacerbés.

## C. Les baux habitation

Depuis la sixième réforme de l'État en 2014, les Régions ont acquis la compétence de légiférer en matière de bail habitation. C'est une compétence importante puisque cette matière concerne au moins un-e Bruxellois-e sur deux et un-e Wallon-ne sur trois ou quatre<sup>13</sup>.

### 1. A Bruxelles

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, une nouvelle réglementation est en vigueur à Bruxelles concernant le bail habitation pour les logements du secteur locatif privé, mais aussi les logements mis en location par les Agences Immobilières Sociales (AIS), le Fonds du logement bruxellois, les CPAS et les régies foncières communales. Si les familles ne sont jamais mentionnées directement dans l'ordonnance, il n'en demeure pas moins que c'est une législation importante qui énonce leurs droits et leurs devoirs en tant que locataires et que bailleurs-eresse-s. Certaines dispositions générales peuvent fragiliser les familles locataires, nous ne les reprenons pas ici, mais elles sont consultables dans une précédente analyse datant de juillet 2017<sup>14</sup>.

Dans cette étude, nous pointerons uniquement l'adaptation du bail aux nouvelles manières d'habiter grâce à l'introduction d'un bail spécifique pour la colocation. Au vu du montant moyen des loyers à Bruxelles, la colocation peut s'avérer une solution pour certaines familles, par exemple

---

<sup>10</sup> ANFRIE, M.-N., GODART, P., KRYVOBOKOV, M., PRADELLA, S., 2017. *Etude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective. Partie 1. Grands indicateurs*. Centre d'Etudes en Habitat Durable, mars 2017, Charleroi. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse :

[https://www.cehd.be/media/1167/flw\\_rapport1\\_cehd\\_final.pdf](https://www.cehd.be/media/1167/flw_rapport1_cehd_final.pdf)

<sup>11</sup> ANFRIE, M.-N., GODART, P., KRYVOBOKOV, M., PRADELLA, S., 2017. *Etude sur le thème des familles nombreuses en Wallonie et l'accès au logement : état des lieux et prospective. Partie 2. Enquête sur les conditions de logement des familles nombreuses en Wallonie*. Centre d'Etudes en Habitat Durable, mars 2017, Charleroi. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse : [https://www.cehd.be/media/1169/flw\\_rapport2\\_cehd\\_final.pdf](https://www.cehd.be/media/1169/flw_rapport2_cehd_final.pdf)

<sup>12</sup> *Idem*.

<sup>13</sup> BERNARD, Nicolas, 2018. Régionalisation du bail en Wallonie et à Bruxelles : philosophie et modifications principales. *Les échos du logement*. Février 2018, numéro 122, pp.4-11.

<sup>14</sup> DARON, Cécile, 2017. *Modification de la loi sur le bail habitation à Bruxelles. Analyse critique de la Ligue des familles*. Juillet 2017. Consulté le 17 octobre 2021. Disponible à l'adresse : [https://www.laligue.be/Files/media/490000/490914/fre/2017-07-01-bruxelles-analyse-bail-habitation\\_v2.pdf](https://www.laligue.be/Files/media/490000/490914/fre/2017-07-01-bruxelles-analyse-bail-habitation_v2.pdf)



les familles monoparentales, pour réduire leurs dépenses. Cependant, ce régime n'est pas exempt de problèmes puisque la plupart des personnes colocataires risquent de se voir imposer un taux cohabitant pour celles qui touchent des revenus de remplacement (chômage, maladie, RIS...). En effet, elles doivent signer obligatoirement un pacte de colocation qui organise les modalités de leur vie en commun (répartition des charges et du loyer, modalités d'entrée et sortie des colocataires...) et qui pourrait dès lors faire penser que les colocataires n'ont pas droit au taux isolé ou au taux isolé avec charge de famille. D'autre part, le bail impose la solidarité des colocataires face au-à la bailleur-eresse, ce qui veut dire qu'en cas de défaillance de paiement du loyer d'un des locataires, le-la ou les autres colocataires sont tenus de combler cette défaillance auprès du-de la bailleur-eresse. A charge pour eux de se retourner vers le-a colocataire fautif-ve ensuite<sup>15</sup>. Bref, si à première vue, un bail spécifique pour les colocations était une bonne chose, dans les faits, les familles qui pourraient l'envisager sont réticentes face à ces deux contraintes qui peuvent diminuer leurs revenus.

## 2. En Wallonie

La Région wallonne a, elle aussi, modifié la législation concernant le bail habitation. Le nouveau décret est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2018. Comme son pendant bruxellois, aucune disposition mentionnant exclusivement les familles n'a été prise. Ce décret concerne les logements mis en location sur le marché privé, mais également ceux gérés par les AIS et le Fonds du logement des familles nombreuses.

Cependant, pour la Ligue des familles, un point pose directement problème aux familles. La possibilité pour le-a bailleur-eresse de demander une composition de ménage aux candidat-e-s locataires. Cette composition de ménage permet aux bailleur-eresse-s d'identifier les familles monoparentales et les familles nombreuses puisque les relations filiales y sont mentionnées. A l'époque de la rédaction de cette ordonnance, la Ligue des familles avait plaidé pour que les bailleur-eresse-s puissent demander le nombre de personnes composant le ménage comme c'est le cas en Région bruxelloise, mais sans exiger une composition afin de ne pas créer de discrimination envers les familles monoparentales.

Comme pour les contrats de bail bruxellois, il est prévu un régime spécifique pour les colocataires wallons. Si ce régime est plutôt une bonne nouvelle, il prévoit cependant, comme en Région bruxelloise, un pacte de colocation ainsi que la solidarité des colocataires envers l'ensemble des obligations qui découlent du bail, dont le paiement du loyer. Encore une fois, ces deux modalités peuvent être un frein pour les familles qui souhaiteraient cohabiter soit parce qu'elles pourraient perdre des revenus si elles disposent d'un revenu de remplacement soit si l'un des colocataires n'assume pas ses obligations auprès du-de la bailleur-eresse.

---

<sup>15</sup> BERNARD, Nicolas, 2017. Le nouveau droit du bail d'habitation en Région bruxelloise. *Larcier*: 28 novembre 2017. Consulté le 18 octobre 2021. Disponible à l'adresse : [https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A208911/datastream/PDF\\_01/view](https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A208911/datastream/PDF_01/view)

## D. Les allocations logement

### 1. A Bruxelles

#### 1.1. L'allocation loyer

Depuis le 10 octobre 2021, une nouvelle allocation loyer est mise en place pour les ménages candidats inscrits sur liste d'attente d'un logement social ayant 6 titres de priorité et ayant des revenus égaux ou inférieurs au revenu d'intégration sociale. Dans le cas des familles monoparentales, elles doivent avoir 2 titres de priorité et répondre aux conditions de revenus de l'intervention majorée (BIM)

Le montant de l'allocation de 120 ou 160 euros selon les revenus est majoré de 40 euros par enfant à charge pour les familles monoparentales et de 20 euros par enfant à charge pour les autres types de familles. La durée de cette allocation est de 5 ans renouvelable<sup>16</sup>.

Les familles monoparentales sont définies comme un ménage composé d'une seule personne majeure non reprise comme enfant et d'au moins un enfant. L'enfant est défini dans l'arrêté comme une personne mineure ou personne majeure ouvrant le droit aux allocations familiales, ce qui peut poser problème pour la reconnaissance du statut de certaines familles monoparentales. Concrètement, l'administration nous a dit vérifier la composition de ménage pour identifier les enfants à charge. Cela pose donc problème pour les familles dont les enfants sont en garde alternée et qui n'ont pas leur enfant sur leur composition de ménage. En effet, un enfant ne peut être domicilié qu'à un seul endroit ; les enfants qui vivent tout à tour chez leurs deux parents n'apparaissent que sur la composition de ménage de l'un d'eux, alors que chacun de ces parents est en pratique une famille monoparentale. De plus, il n'est pas inenvisageable que certains parents percevant effectivement des allocations familiales n'aient pas leur enfant sur leur composition de ménage, or l'administration nous a catégoriquement répondu qu'ils ne prenaient que la composition de ménage en compte<sup>17</sup>.

L'administration nous a dit ne pas avoir accès aux registres des candidats des Sociétés Immobilières de Service Public (SISP) et ainsi pouvoir identifier directement les familles monoparentales depuis cette source. Or, les preuves acceptées pour identifier les familles monoparentales pour obtenir cette allocation sont moins nombreuses que celles acceptées par les SISP, ce qui veut dire que certaines familles identifiées comme monoparentales sur liste d'attente d'un logement public ne le seront pas pour l'octroi d'une allocation au loyer<sup>18</sup>.

#### 1.2. L'allocation de relogement

Cette aide financière qui se décline soit en aide au déménagement, soit en aide au loyer vise les locataires à faibles revenus qui quittent un logement insalubre, surpeuplé ou inadapté ainsi que certaines personnes en situation de sans-abrisme. Cette aide est octroyée pour 5 ans, renouvelable 5 années<sup>19</sup>. Les demandeur-euse-s doivent répondre à une série de conditions de non-propriété, de domiciliation ainsi qu'à des conditions de revenus. Le montant de l'allocation loyer, compris entre 16,43 et 169,8 euros, est majoré de 10% par personne à charge, mais cette augmentation est limitée

---

<sup>16</sup> L'aide au loyer est accordée pour une durée indéterminée si une personne du ménage est âgée de 65 ans ou plus ou est handicapée à 66% à titre définitif.

<sup>17</sup> Entretien téléphonique réalisé le 02 mai 2022 avec Brussels logement.

<sup>18</sup> *Idem*.

<sup>19</sup> L'aide au loyer est accordée pour une durée indéterminée si une personne du ménage est âgée de 65 ans ou plus ou est handicapée à 66% à titre définitif.

à 5 personnes à charge. L'arrêté précise que les enfants à charge sont ceux pour lesquels le parent perçoit des allocations familiales ou le parent qui ne perçoit pas d'allocations, « mais que le Ministre estime être effectivement à charge d'un membre du ménage, si la preuve est apportée de l'absence ou de la faiblesse des revenus dont il a bénéficié pour autant qu'il vive de fait avec le locataire. »<sup>20</sup> En pratique, l'administration nous a dit ne prendre en compte que les personnes reprises sur la composition de ménage, ce qui pose les mêmes difficultés que celles relevées ci-dessus pour l'allocation-loyer.

Dans le cas de l'allocation déménagement de 876,38 euros, une augmentation de 10% par enfant est également prévue pour maximum 3 personnes à charge<sup>21</sup>.

## 2. En Wallonie

### 2.1 Les allocations de déménagement et de loyer (AdeL)

Ces allocations sont destinées aux ménages vivant des situations difficiles de logement comme ceux devant quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé et qui prendraient un logement salubre ou pour les personnes sans abri. Cette allocation est octroyée pour deux ans, renouvelable. Elle comprend une allocation de déménagement et/ou une allocation loyer. Les conditions de revenus sont augmentées de 2 700 euros par enfant à charge ou membre du ménage en situation de handicap.

Pour l'allocation de déménagement, le montant est de 400 euros maximum augmenté de 20% par enfant à charge et par personne en situation de handicap présente dans le ménage.

Pour l'allocation loyer, elle comble la différence entre le loyer du logement adapté et/ou salubre et l'ancien logement inhabitable/surpeuplé/insalubre. Le montant maximum est de 100 euros. Ce montant est majoré de 20% par enfant à charge ou par personne en situation de handicap.

L'enfant à charge est repris comme l'enfant bénéficiant d'allocations familiales ou d'orphelin attribuées à un-e membre du ménage demandeur ou l'enfant qui est considéré à charge par le Gouvernement<sup>22</sup>. Si le parent ne bénéficie pas des allocations familiales, mais qu'il héberge son enfant une partie du temps, il doit fournir une preuve via un jugement/une convention notariée ou d'un-e médiateur·trice<sup>23</sup>.

Le Gouvernement wallon adoptera prochainement un nouvel arrêté instaurant une allocation loyer. Celui-ci, pas encore en vigueur, serait disponible pour les ménages ayant des revenus de catégorie 1 (c'est-à-dire 14 500 euros pour une personne seule et 19 900 euros pour un ménage, augmenté de 2700 euros par personne à charge) et inscrits sur liste d'attente d'un logement social depuis 18 mois. Le montant de cette allocation serait de 125 euros avec 20 euros supplémentaires par personne à charge (maximum 3 personnes). Cette nouvelle allocation soutiendrait 12 000 ménages inscrits sur liste d'attente. Cependant la Ligue des familles regrette que le supplément de 20 euros

---

<sup>20</sup> Arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Consulté le 24 mai 2022. Disponible à l'adresse : <https://slrb-bghm.brussels/sites/default/files/2021-11/Arr%C3%AAt%C3%A9%20locatif%2026091996%20texte%20coordonn%C3%A9%20au%2012112021%20FR.pdf>

<sup>21</sup> BRUXELLE LOGEMENT, 2021. *Allocation de relogement*. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://logement.brussels/loyer/allocations-de-relogement/>

<sup>22</sup> WALLONIE.BE, 2021. *Obtenir une allocation de déménagement et de loyer (AdeL)*. 13 octobre 2021. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/obtenir-une-allocation-de-demenagement-et-de-loyer-adel>

<sup>23</sup> Entretien téléphonique réalisé le 02 mai 2022 avec le département logement – allocation de déménagement et de loyer.

soit plafonné à 3 octrois et donc laisse de côté les familles de 4 enfants et plus. Nous regrettons aussi qu'à l'inverse de la Région bruxelloise, aucune mesure spécifique pour les familles monoparentales n'ait été adoptée.

## 2.2 Les allocations logement AIS ou APL

La Région octroie également une allocation mensuelle aux locataires de logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou par une association de promotion du logement (APL). Le montant varie selon la catégorie à laquelle appartient le ménage (catégories du logement public) et selon le nombre de chambres du logement avec un plafond de l'allocation à 5 chambres<sup>24</sup>.

## E. Les politiques d'aides à l'acquisition

### 1. À Bruxelles : l'abattement sur les droits d'enregistrement

Depuis 2017, les primo acquéreur-euse-s qui achètent un bien situé dans la Région de Bruxelles-Capitale et dont le prix ne dépasse pas 500 000 euros bénéficient d'un abattement des droits d'enregistrement sur la première tranche de 175 000 euros. Cela correspond à une économie de 21 875 euros pour les acquéreur-euse-s. Ce bien doit être la résidence principale des acquéreur-euse-s qui doivent s'y domicilier dans les deux années qui suivent l'achat (dans les 3 ans dans le cas des terrains à bâtir, les maisons et appartements en construction ou sur plan).

L'acquéreur-euse ayant bénéficié des droits d'enregistrement réduits doit en faire sa résidence principale durant 5 ans de manière ininterrompue. Cette période commence à la date d'inscription dans le registre de population ou des étrangers. Cet abattement a le mérite de diminuer les fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un bien immédiatement pour les familles.

Pour la Ligue des familles, le principal inconvénient consiste en cette obligation de rester au moins 5 ans domicilié dans le logement. Cinq années, c'est la durée minimale. Si les familles font des travaux et se domicilient deux ans après, cela fait 7 années. C'est long dans la vie d'une famille, si la famille s'agrandit, s'il y a une séparation ou une remise en ménage... Bref, autant de situations qui font que le logement n'est peut-être plus adapté à la configuration familiale.

En cas de non-respect du délai de 5 ans, il y a une obligation de restituer l'abattement sauf pour cas de force majeure. D'après le Ministre bruxellois des finances de la précédente législature, Guy Vanhengel, « l'acquéreur pourra garder le bénéfice de l'abattement s'il prouve que le non-respect de l'obligation résulte d'un évènement qu'il ne pouvait pas prévoir au moment de l'acquisition, qu'il n'a pu empêcher et qui rendait impossible l'obligation de maintenir la résidence principale dans l'immeuble acquis »<sup>25</sup>. Une note, transmise à l'administration et fondée sur la jurisprudence et les cas rencontrés par l'administration, dresse une liste non exhaustive des cas de force majeure :

- Décès d'un membre du ménage domicilié à l'adresse du bien,
- Maladie grave ou accident grave,

<sup>24</sup> Arrêté du 20 juin 2013 déterminant les conditions d'intervention de la Région dans le loyer des logements pris en gestion ou loués par une agence immobilière sociale ou par une association de promotion du logement. Gouvernement wallon. Consulté le 16 mars 2022. Disponible en ligne : [https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-20-juin-2013\\_n2013203833.html](https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-20-juin-2013_n2013203833.html)

<sup>25</sup> PIM.BE, 2014. *Abattement Bxl : revente avant cinq ans* (en ligne). 24 février 2014. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://forum.pim.be/topic-285125-abattement-bxl-revente-avant-cinq-ans-page-1.html>

- Délocalisation du lieu de travail de l'acquéreur suite à une décision de l'employeur ou perte d'emploi,
- Difficultés financières de nature non temporaire,
- Modification du ménage : séparation, divorce (à condition que la cohabitation ait présenté une certaine stabilité),
- Troubles de droit
- ...

Il n'en demeure pas moins que chaque cas est soumis à l'appréciation de l'administration et que c'est à elle de reconnaître ou non le cas de force majeure invoqué par le prisme de trois critères : l'imprévisibilité, l'inévitabilité et l'impossibilité de respecter l'obligation. Dans la liste mentionnée ci-dessus, on notera que ni la (re)mise en ménage ni la naissance d'un enfant ne sont reprises comme cas de force majeure. Et concernant la séparation ou le divorce, c'est encore une fois à l'administration d'apprécier la « stabilité » du couple. Pour les parents dans cette situation, la démarche peut être frustrante face à l'appréciation de l'administration, d'autant plus que les montants à rembourser sont importants.

Entre 2013 et 2017, l'administration a constaté que 488 ménages n'ont pas maintenu de manière ininterrompue leur résidence principale dans un bien qui a bénéficié de l'abattement<sup>26</sup>. Concrètement, la Ligue des familles a été interpellée par une maman dans cette situation. Après une remise en ménage, son logement de 85m<sup>2</sup> ne pouvait plus accueillir la nouvelle famille de 6 personnes (2 adultes, 2 adolescents et deux jeunes enfants). Cependant l'administration fiscale lui réclame le remboursement de son abattement. Pour cette maman, c'est une injustice qui pénalise les parents qui refont leur vie.

La Ligue des familles demande qu'une réflexion sur cette obligation de 5 années soit menée par les pouvoirs publics. L'évolution de la société fait que la mobilité résidentielle s'est accélérée et l'obligation de domiciliation pendant 5 ans est source de stress et d'inquiétudes financières pour les familles qui doivent déménager. À défaut, nous demandons que la liste des cas de force majeure soit élargie pour mieux prendre en compte les évolutions familiales : naissance, décès, adoption, recomposition familiale, séparation/divorce... Ces raisons justifiant le non-respect du délai de 5 ans devraient être inscrites dans l'ordonnance avec celles déjà reprises dans la jurisprudence (ci-dessus), de manière à permettre aux parents confrontés à ces situations d'avoir la garantie de ne pas devoir rembourser le montant correspondant à l'abattement et de pouvoir vendre leur bien immobilier sans crainte ni sans délai, dans des situations qui sont déjà souvent complexes et sources de stress sans cela (décès, maladie, séparation...). Pour les parents ne rencontrant pas les exceptions prévues par l'ordonnance, l'administration devra conserver la possibilité d'étudier au cas par cas la situation.

Autre point problématique pour la Ligue des familles, le montant maximum d'achat du bien qui ne peut excéder 500 000 euros pour pouvoir bénéficier de l'abattement. Or, la Ligue s'interroge sur la pertinence de fixer un montant maximal sans prendre en compte la taille de la famille. Plus l'appartement ou la maison est grand, plus le prix est élevé. Les familles nombreuses qui ont besoin de plus de chambres ne risquent-elles pas de dépasser ce plafond ? Selon le baromètre des notaires de l'année 2020, à Bruxelles le prix des maisons entre 2019 et 2020 a augmenté de 4,4% et le prix moyen d'une maison était de 499 488 euros. Pour les appartements, le prix a augmenté de

---

<sup>26</sup> PARLEMENT BRUXELLOIS, 2018. *Question écrite de Jef Van Damme sur la « portabilité » des réductions de droits d'enregistrement*. Questions et réponses n°37. 4 janvier 2018. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : <http://weblex.irisnet.be/data/crb/bqr/2017-18/00037/images.pdf#page=85>

8,1% entre 2019 et 2020 pour atteindre la valeur moyenne de 274 382 euros<sup>27</sup>. Une réflexion sur l'opportunité d'augmenter ce plafond et de l'abattement sur les 175 000 euros est d'ailleurs en cours au cabinet du Ministre de la fiscalité<sup>28</sup>.

Plusieurs problèmes pointés précédemment pourraient être résolus prochainement, puisqu'un projet d'ordonnance réformant ce système a été déposé au parlement bruxellois. Il prévoit, entre autres, une augmentation de l'abattement actuel de 175 000 euros à 200 000 euros et un abattement supplémentaire en cas de rénovation énergétique (25 000 euros par saut de classe énergétique s'il y a au moins un saut de deux classes). Le délai pour se domicilier passe de 2 à 3 ans et, en cas de rénovation énergétique, à 5 ans. Si les acheteur-euse-s revendent leur logement durant les cinq premières, il-elle-s devront rembourser l'abattement au prorata de la durée restante, ce qui améliorerait la situation pour les familles bien qu'il resterait inacceptable que des parents doivent rembourser une partie de la somme s'ils déménagent pour des raisons liées à l'évolution de leur famille (remise en ménage, naissance...). Le plafond maximal du prix du logement passe de 500 000 à 600 000 euros. Ce projet d'ordonnance parlement doit encore être débattu, éventuellement amendé, puis adopté par le parlement avant d'entrer en vigueur. <sup>29</sup>.

## 2. En Wallonie : le chèque habitat

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le chèque habitat est entrée en application en Wallonie. Il consiste en un avantage fiscal pour les primo acquéreur-euse-s d'une habitation ayant contracté un prêt hypothécaire d'une durée minimale de 10 ans. Le bien qui fait l'objet du prêt doit être la résidence principale et être la seule habitation en possession au 31 décembre de l'année où le crédit est conclu<sup>30</sup>. Les ménages ont un avantage fiscal annuel sous la forme d'une réduction d'impôt convertible en crédit d'impôt. Ils bénéficient de 20 réductions donc maximum 20 années. Cependant, si le ménage revend son bien avant les 20 ans, imaginons après 5 ans, achète un nouveau bien et répond, à nouveau, aux conditions du chèque habitat, il dispose toujours de la réduction pour les 15 années suivantes. Pour les dix dernières réductions, l'avantage est divisé par deux.

Le montant est composé de deux volets :

- Un montant forfaitaire par enfant à charge de 125 euros par enfant. Ce montant est réparti entre les deux parents. Le montant pour enfant à charge est donc appliqué par enfant et pas par parent. En cas de séparation des parents qui auraient chacun droit au chèque habitat, le forfait est appliqué au parent qui a la parentalité fiscale. En cas d'hébergement égalitaire des enfants entre les deux parents, le montant de 125 euros est divisé par deux entre les parents uniquement s'ils optent pour la coparentalité fiscale.
- Un montant variable calculé selon les revenus annuels du contribuable. L'avantage est individuel. Pour un couple marié ou cohabitant légal, le montant du chèque est calculé séparément sur base des revenus de chacun et du nombre d'enfants à charge.

---

<sup>27</sup> NOTAIRE.BE, 2022. *Baromètre des notaires 47. L'ensemble de l'année 2022*. Consulté le 17 mars 2022. Disponible en ligne : <https://www.notaire.be/nouveautes/barometre-des-notaires>

<sup>29</sup> 7 sur 7. Les droits d'enregistrement bientôt moins élevés à Bruxelles. 19 mai 2022. Consulté le 23 mai 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.7sur7.be/belgique/les-droits-denregistrement-bientot-moins-eleves-a-bruxelles-ae9b8fcd/>

<sup>29</sup> 7 sur 7. Les droits d'enregistrement bientôt moins élevés à Bruxelles. 19 mai 2022. Consulté le 23 mai 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.7sur7.be/belgique/les-droits-denregistrement-bientot-moins-eleves-a-bruxelles-ae9b8fcd/>

<sup>30</sup> Une exception est prévue pour les habitations reçues en héritage.

L'avantage annuel doit être inférieur aux sommes des paiements effectués pendant l'année pour le prêt. Si le ménage respecte les conditions d'unicité du bien au moment de la vérification, mais acquiert plus tard un autre bien, l'avantage est réduit de moitié<sup>31</sup>.

Lors de la rédaction de cette partie, nous avons essayé de contacter trois fois l'administration fiscale wallonne – deux fois par téléphone en vain et une fois via le formulaire de contact. Nous n'avons pas reçu de réponse à nos questions ni d'accusé de réception ni de proposition de nous rappeler.

Pour conclure cette partie, cette politique s'adapte en partie aux réalités familiales puisque l'avantage n'est pas perdu en cas de revente du bien avant les 20 années. Cependant, le montant forfaitaire par enfant à charge n'est divisible que pour les parents en coparentalité fiscale ; pour ceux qui ne pratiquent pas l'hébergement 100% égalitaire des enfants ou qui n'optent pas pour la coparentalité fiscale, seul un parent bénéficiera entièrement du montant de 125 euros (alors que l'autre parent héberge parfois lui aussi la moitié du temps ou plusieurs jours par semaine les enfants et doit dès lors avoir un logement de taille suffisante).

## F. Les organismes compétents en matière de logement

### 1. Les Sociétés Immobilières de Service Public bruxelloises

Les sociétés immobilières de service public ou SISF ont pour mission, entre autres, de fournir un logement aux familles rentrant dans les conditions du logement social et d'acheter/construire/rénover des logements sociaux, modérés, moyens. Elles sont contrôlées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Parmi leurs locataires, en 2019, 35.6% des ménages avaient au moins un enfant dont 14% étaient des familles nombreuses<sup>32</sup>. Parmi ces familles avec enfants, 57% étaient en couple et 43% des familles monoparentales, ce qui représente une surreprésentation de ces familles. Et parmi ces familles monoparentales, 84% avaient à leur tête une femme et 14% un homme.

Les candidat-e-s à un logement public doivent répondre à plusieurs conditions, dont des conditions de revenus et de non-propriété<sup>33</sup>. D'un point de vue famille, les plafonds de revenus sont majorés de 2 240,50 euros par enfant à charge pour les candidat-e-s locataires à un logement social. Pour les candidat-e-s locataires à un logement modéré ou moyen, les plafonds de revenus sont adaptés selon le nombre d'enfants à charge<sup>34</sup>. Les enfants à charge sont ceux pour lesquels le ménage perçoit des allocations familiales ou alors ceux que le Ministre estime être à charge d'un membre

---

<sup>31</sup> WALLONIE LOGEMENT SPW. *Cheque-habitat*. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : [http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement//aides/aide?aide=chequehabitat](http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//aides/aide?aide=chequehabitat)

<sup>32</sup> SLRB. *Statistiques des SISF 2019*. Consulté le 21 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://slrb-bghm.brussels/fr/societe-du-logement-de-la-region-de-bruxelles-capitale/nos-rapports>

<sup>33</sup> SLRB. *Devenir locataire. Conditions d'admission*. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://slrb-bghm.brussels/fr/devenir-locataire/conditions-dadmission>

<sup>34</sup> *Idem*



du ménage si la preuve est apportée de l'absence ou la faiblesse de ses revenus et qu'il vit effectivement avec le locataire<sup>35</sup>.

Nous avons contacté plusieurs sociétés de logement pour savoir en pratique comment cela se faisait. Une société nous a dit se baser sur les allocations familiales ou à défaut un jugement, une convention notariée ou d'un-e médiateur-trice dans la prise en compte de l'enfant à charge. Pour l'octroi d'une chambre supplémentaire et si le parent n'a pas les documents précités (en cas de séparation à l'amiable), elle exige une attestation sur l'honneur des deux parents, mais cela n'augmente pas les plafonds de revenus. Une autre nous a dit ne pas prendre en compte le jugement/accord du médiateur ou du notaire et l'attestation sur l'honneur dans la majoration des revenus, mais bien dans la prise en compte pour le nombre de chambres nécessaires. Une troisième société de logement nous a déclaré ne prendre que les allocations familiales en compte et aucun autre document. Une quatrième avait encore une pratique différente : les jugements/actes notariés/actes du médiateur (avec visite dormante) étaient bien pris en compte dans les plafonds de revenus. Dans le cas où le parent n'en avait pas, il demandait un écrit à l'autre parent spécifiant que l'enfant effectuait bien des nuitées sur place avec une photocopie de la carte d'identité du parent et, dans ce cas, l'enfant était pris en compte dans l'attribution des chambres, mais pas dans la majoration des revenus. Une cinquième n'acceptait l'attestation des allocations familiales que dans la prise en compte de l'enfant à charge. Pour l'octroi d'une chambre, un jugement ou une convention avec un droit dormant était indispensable et aucun autre document n'était valable<sup>36</sup>.

L'attribution des logements se fait selon les titres de priorités qui déterminent la place du/de la candidat-e sur les listes d'attente des SISF. Ces titres de priorités accordent des points en fonction de la situation du ménage. Par exemple, après un an d'ancienneté sur les listes d'attente, les ménages obtiennent 1 point. À partir de la deuxième année d'ancienneté, ce sont deux points par année supplémentaire qui sont accordés. Certains titres de priorité sont liés à la situation familiale, les familles monoparentales avec enfant à charge ont deux points de priorités, les familles menacées par un placement d'enfants par le juge de la jeunesse ou le directeur de l'aide à la jeunesse en raison de l'état du logement occupé bénéficient également de deux titres de priorité. Les jeunes ménages<sup>37</sup> ayant deux enfants bénéficient d'un titre de priorité. C'est aussi le cas des ménages ayant un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans atteints de saturnisme.

Une fois la famille candidate devenue locataire, le calcul du loyer est également influencé par la composition de ménage : une réduction de 5% est octroyée sur le loyer de base<sup>38</sup> pour un enfant à charge, 10% pour deux enfants à charge et 20% pour trois, 30% pour quatre, 40% pour cinq et 50% pour 6 enfants et plus. Un enfant handicapé est comptabilisé comme deux enfants à charge<sup>39</sup>. Ces réductions ne peuvent pas faire descendre le loyer en dessous de loyers planchers calculés selon le type de logement. Les réductions pour enfant à charge ne sont pas cumulables avec la réduction du précompte immobilier pour enfant à charge. Cette réduction du précompte immobilier est déjà remboursée aux familles locataires par la diminution de loyer qui leur est accordée.

---

<sup>35</sup> Arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. 14 novembre 1996. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/1996/09/26/1996031386/justel>

<sup>36</sup> Entretiens téléphoniques effectués le 28 avril 2022.

<sup>37</sup> Un des membres contractant le bail à moins de 35 ans.

<sup>38</sup> Le loyer de base correspond à la valeur théorique d'un logement. Ce loyer est compris entre 3 et 10% du prix de revient actualisé du logement.

<sup>39</sup> SLRB. *Etre locataire. Votre loyer et vos charges*. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://slrb-bghm.brussels/fr/particulier/loyer-un-logement/logement-social/locataires/loyer>

En cas de séparation/divorce des locataires, aucune disposition ne figure dans le Code du logement. En principe c'est la personne qui a signé le bail qui reste dans le logement après le divorce. Si les deux parents sont signataires, soit ils se mettent d'accord à l'amiable, soit le juge se prononce.

Le temps d'attente pour les familles varie selon la taille de la famille. Les logements ayant entre 3 et 5 chambres en 2020 nécessitaient que les candidat-e-s aient en moyenne entre 18 et 24 points de priorité. Pour les autres types de logements, la moyenne était de 14 points sauf les studios (12 points)<sup>40</sup>. Selon d'autres chiffres, la moyenne pour obtenir un logement d'une SISP est de 11 ans et 6 mois : 9 ans et 8 mois pour les logements d'une seule chambre et 11 ans et 8 mois pour les logements composés de 3 chambres. Dans le cas des logements 4 chambres, le temps d'attente est même de 14 ans et 5 mois<sup>41</sup> ! Les familles nombreuses doivent donc attendre en moyenne plus longtemps avant d'obtenir un logement adapté à leur composition.

Les conditions d'attribution de chambres ne facilitent pas l'accès à un logement pour les familles nombreuses. La règle dicte une chambre par enfant sauf s'ils sont du même genre et de moins de 15 ans ou s'ils sont de genre différent, mais de moins de 12 ans<sup>42</sup>. Dans le plan bruxellois de soutien aux familles monoparentales de la Secrétaire d'État, Nawal Ben Hamou, il est prévu de revoir les critères d'attribution des logements publics en termes de nombre et de taille des chambres pour les familles nombreuses ainsi que pour les familles monoparentales. Un groupe de travail est chargé d'y réfléchir en vue d'adapter les critères<sup>43</sup>.

## 2. Les Sociétés de Logement wallonnes

En Wallonie, ce sont les Sociétés de logement de service public (SLSP) chapeautées par la Société Wallonne du Logement (SWL) qui ont pour missions de gérer et louer des logements à destination de personnes ayant des revenus faibles ou moyens, de construire/rénover et acheter des logements et de fournir à leurs locataires un accompagnement social<sup>44</sup>.

Parmi leurs locataires, 31% sont des ménages monoparentaux et 14% des ménages en couple avec enfant(s). Encore une fois, on retrouve une surreprésentation des familles monoparentales parmi les locataires de logements publics. Parmi ces locataires, 50% sont des femmes seules avec ou sans enfant, 29% des hommes et 21% des couples<sup>45</sup>. La surreprésentation des familles monoparentales

---

<sup>40</sup> PARLEMENT BRUXELLOIS, 2021. *Question écrite de Joëlle Maison à Nawal Ben Hamou, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale concernant les titres de priorité accordés aux candidats locataires inscrits sur les listes d'attente pour l'obtention d'un logement social*. 14 juin 2021. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse :

<http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=152411&base=1&taal=fr>

<sup>41</sup> PARLEMENT BRUXELLOIS, 2020. *Question écrite de Joëlle Maison à Nawal Ben Hamou, secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale concernant les délais d'attente pour l'obtention d'un logement social*. 9 avril 2020. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=145675&base=1>

<sup>42</sup> *Arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public*. Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. 14 novembre 1996. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à

l'adresse : <http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/1996/09/26/1996031386/justel>

<sup>43</sup> PARENT SOLO.BRUSSELS, 2021. « Action 14 : Diminuer le temps d'attente des familles nombreuses et des familles monoparentales pour l'obtention d'un logement social ». *Plan bruxellois de soutien aux familles monoparentales*. Juillet 2021. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://parentsolo.brussels/plan-monoparentalite/soutenir-lacces-a-un-logement-de-qualite/action-14-diminuer-le-temps-dattente-des-familles-nombreuses-et-des-familles-monoparentales-pour-lobtention-dun-logement-social/>

<sup>44</sup> WALLONIE LOGEMENT SWL. *La location d'un logement public en Wallonie*. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://www.swl.be/index.php/accueil-particulier/louer>

<sup>45</sup> WALLONIE LOGEMENT SWL. *Rapport d'activités 2020*. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://www.swl.be/index.php/brochures-et-publications-4>

se retrouve également chez les candidat-e-s locataires à un logement public, 28% sont des familles monoparentales quand celles-ci ne représentent que 12% des ménages wallons<sup>46</sup>.

Les candidat-e-s à un logement public doivent répondre à plusieurs conditions, dont des conditions de revenus et de non-propriété. L'inscription sur liste d'attente se fait suite à la réception de documents prouvant les conditions mentionnées précédemment ainsi que d'autres documents justifiant les points de priorité de la famille et la composition familiale. Les revenus de la famille sont augmentés de 2 700 euros par enfant à charge et les plafonds de revenus varient selon que le-a candidat-e est une personne isolée ou un ménage. Les enfants à charge sont ceux pour lesquels le ménage bénéficie d'allocations familiales ou d'orphelin ou que le Gouvernement considère à charge sur présentation de preuve<sup>47</sup>.

Pour l'attribution des points de priorité, ceux-ci sont divisés en deux catégories : les difficultés liées au logement actuel du ménage et les difficultés liées aux membres du ménage. La situation du ménage accordant le plus de points par catégorie est conservée et additionnée aux éventuels points obtenus dans l'autre catégorie. Si un ménage répond à plusieurs situations dans une seule catégorie, seule la situation lui accordant le plus de points est conservée.

À l'exception des familles victimes de violences intrafamiliales et ayant quitté le logement dans les trois mois avant l'introduction de leur candidature dans une SLSP qui bénéficient de 5 points de priorité et des ménages ayant un membre handicapé bénéficiant de 3 points, aucune priorité n'est accordée selon la situation familiale des familles. Les familles bénéficient comme chaque ménage sur liste d'attente d'un point de priorité supplémentaire par année d'ancienneté (plafonné à 6 points).

Concernant le calcul du loyer, les revenus pris en compte sont ceux de l'année N-3 sauf si ceux-ci ont varié de 15% depuis trois ans. Le calcul du loyer se fait sur base des revenus du ménage, d'un coefficient déterminé par la société et d'un loyer de base. Le loyer est adapté annuellement<sup>48</sup>. Des réductions du loyer pour enfant (7,6 euros), enfant orphelin (15,2 euros) et enfant en situation de handicap (15,2 euros)<sup>49</sup> à charge sont prévues. Cependant le loyer ne peut être inférieur à 12% du RIS et supérieur à 20% des revenus du ménage ou à la valeur locative du logement (abattement compris) sauf pour les ménages dont les revenus dépassent depuis 1 an de plus de 20% les revenus d'un ménage modeste. Les réductions du précompte immobilier pour personnes à charge sont remboursées par la Société une fois la réduction accordée par le SPF finances et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, par le SPW fiscalité.

La Société de Logement attribue un logement en fonction de la taille du ménage, chaque type de logement (studio, 1, 2, 3, 4 chambres ou plus) possède sa propre liste d'attente. La Société de Logement doit respecter certaines règles dans l'attribution de chambres selon le nombre et le genre des enfants. Deux chambres sont accordées pour les enfants si ceux-ci sont du même genre et s'ils ont minimum 5 ans d'écart et qu'ils ont plus de 10 ans. Deux chambres sont également nécessaires si deux enfants sont de genres différents et que l'un d'entre eux a plus de 10 ans. Une chambre est nécessaire par enfant en situation de handicap. Des exceptions à ces règles peuvent

---

<sup>46</sup> ANFRIE (coord.), MAJCHER, KRYVOBOKOV, 2019. « Chiffres-clés du logement en Wallonie – Quatrième édition. » Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, *Rapport de recherche*. Charleroi. 236 pages. Consulté le 21 octobre 2021. Disponible à l'adresse [https://www.cehd.be/media/1245/20191218\\_chiffrescles2019\\_vf.pdf](https://www.cehd.be/media/1245/20191218_chiffrescles2019_vf.pdf)

<sup>47</sup> *Code wallon de l'habitation durable*. Région wallonne. 29 octobre 1998. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://wallex.wallonie.be/de/contents/acts/0/31/50.html>

<sup>48</sup> *Arrêté du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public*. Gouvernement wallon. Consulté le 16 mars 2022. Disponible sur : <https://wallex.wallonie.be/contents/acts/0/105/7.html>

<sup>49</sup> Ces montants sont ceux indexés au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

être accordées si la composition de ménage nécessite un grand nombre de chambres (5 chambres ou plus), la famille peut alors déclarer qu'elle accepte une chambre en moins, ou si deux enfants du même sexe de plus de 10 ans et ayant 5 ans d'écart peuvent partager la même chambre.

Dans le Code wallon de l'habitation durable, les enfants à charge sont ceux pour lesquels la personne perçoit des allocations familiales ou d'orphelins « ou l'enfant, qui, sur présentation de preuve, est considéré à charge par le Gouvernement »<sup>50</sup>. Dans la brochure d'informations sur les logements publics, ce sont les enfants repris sur la composition de ménage qui sont pris en compte pour déterminer le nombre de chambres nécessaires au ménage. Encore une fois, il n'est pas impossible que certains parents perçoivent des allocations familiales et n'aient pas leurs enfants sur leur composition de ménage. Dans la brochure, il est mentionné que les enfants en garde alternée sont également pris en compte pour la détermination du nombre de chambres sur base d'un jugement, d'une convention notariée ou d'un accord conclu par un·e médiateur·trice familial·e agréé·e. Les enfants âgés de 18 à 25 ans bénéficiant d'allocations familiales sont également pris en compte dans les besoins en chambres<sup>51</sup>. Nous avons appelé trois sociétés pour savoir comment chacune procédait dans le cas où le parent a effectivement la garde de son enfant une partie du temps sans avoir les documents mentionnés ci-dessus (accords amiables). Dans l'une, ils nous ont répondu qu'ils prenaient en compte un document signé par les deux parents attestant de la garde alternée pour l'attribution de chambre, mais n'adaptait pas les plafonds de revenus. Dans une autre, ils nous ont dit qu'ils renvoyaient les parents vers un·e médiateur·trice au regard d'une décision d'un juge pour obtenir un accord – à noter qu'il s'agit d'une démarche payante, qui peut être problématique pour ces parents ayant des revenus très bas – et adaptait le nombre de chambres une fois l'accord transmis. La troisième exigeait aussi un document d'un juge/médiateur/notaire et conseillait aux candidats d'en obtenir un pour que leur enfant soit considéré comme à charge<sup>52</sup>.

En cas de séparation/divorce des locataires, aucune disposition ne figure dans le Code de l'habitat. En principe c'est la personne qui a signé le bail qui reste dans le logement après le divorce. Si les deux parents sont signataires, soit ils se mettent d'accord à l'amiable, soit le juge se prononce.

En 2016, les ménages ayant obtenu un logement public ont attendu en moyenne 1 an et 8 mois depuis leur inscription. Ce délai d'attente était plus court pour les familles monoparentales qui ont attendu en moyenne 1 an et 5 mois et plus long pour les couples avec enfants qui ont attendu en moyenne 1 an et 9 mois<sup>53</sup>.

## 3. Les Agences Immobilières Sociales

### 3.1 À Bruxelles

La Région bruxelloise compte 24 Agences Immobilières Sociales (AIS) qui couvrent l'ensemble de son territoire. Ce sont des ASBL agréées par la Région bruxelloise. Ces agences proposent à la location, à un prix inférieur à celui du marché, des biens majoritairement détenus par des propriétaires-bailleur·eresse·s privés. Ceux·celles-ci en échange d'un loyer réduit, bénéficient, entre

---

<sup>50</sup> Code wallon de l'habitation durable, 29 novembre 1998.

<sup>51</sup> SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT. La location d'un logement public en Wallonie. Consulté le 16 mars 2022. disponible sur : <https://www.swl.be/images/swl/brochures/guide-location-logement-okbr-web.pdf>

<sup>52</sup> Sur base de trois entretiens téléphoniques avec trois SLSP différentes réalisées le 28 avril 2022.

<sup>53</sup> ANFRIE M.-N. (coord.), GOBERT, O., 2017. *Les ménages candidats à un logement public en Wallonie au 1er janvier 2017*. Rapport du Centre d'Études en Habitat Durable, Charleroi. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.cehd.be/media/1120/rapport-cehd-candidatures-final-corrig%C3%A9-17-11-2017.pdf>

autres, d'un loyer garanti en cas de vacance immobilière, de la gestion du bien par l'AIS et d'une exemption de précompte immobilier.

Les candidat-e-s locataires doivent répondre à des conditions de revenus du logement social et ne pas être propriétaire/emphytéote ou usufruitier-ière d'un bien situé en Belgique ou à l'étranger. Les revenus des candidat-e-s sont calqués sur les revenus du logement public et sont majorés selon le nombre d'enfants à charge. La charge d'enfant est vérifiée au moyen d'une composition de ménage, un jugement, une convention notariée ou la preuve que le parent perçoit les allocations familiales. Cependant, certaines AIS, en cas de séparation des demandeur-euse-s, prennent les enfants en compte sur simple déclaration du parent pour l'attribution de chambre supplémentaire. Les documents acceptés varient cependant selon les AIS<sup>54</sup>. Outre ces deux conditions, chaque AIS fonctionne de manière indépendante et a ses propres procédures d'inscription et conditions. Il n'existe pas de procédure commune, de registre centralisé, ni de formulaire d'inscription commun aux AIS. Certaines AIS sont ouvertes au public, d'autres ne fonctionnent que via des partenariats et n'inscrivent que des candidat-e-s venant de ces partenaires.

Quant aux procédures d'attribution, certains critères comme l'ordre d'inscription chronologique et l'adéquation avec les demandes/la situation du ménage sont communs à toutes les AIS. Mais ces critères peuvent être pondérés par d'autres qui peuvent également varier selon les AIS : par exemple, à l'AIS de Forest, des points sont possibles si le ménage candidat est monoparental (1 point) ou avec un-e membre handicapé-e à plus de 66% (1 point). Mais pour connaître les conditions et savoir si la famille dispose de points supplémentaires, elle doit se renseigner auprès de chaque AIS qui a des biens dans les communes où elle souhaite vivre, ce qui complique les démarches.

Le parc immobilier est essentiellement composé de petits logements (80% du parc) : studios, appartements 1 ou 2 chambres. Les appartements trois chambres ou plus sont plus rares ainsi que les maisons, ce qui complique l'accès à un logement AIS pour les familles nombreuses<sup>55</sup>. Les AIS sont confrontés à des problèmes de logements surpeuplés, car les familles locataires s'agrandissent au fil des années, or les agences n'ont pas assez de grands logements à leur proposer. Les agences se retrouvent face à un dilemme cornélien où ces familles occupent des logements trop petits pour éviter la rue ou un logement privé (plus cher et probablement dans le même état, voire pire) et l'obligation de faire respecter les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements publics. Une solution consisterait à créer des plafonds de loyer dans la grille des loyers AIS pour les logements 5 chambres, 6 chambres, 7 chambres. Pour le moment, les loyers de la grille sont proposés jusqu'à 4 chambres. Dès la cinquième chambre, le loyer et le même que pour les logements 4 chambres ce qui freine les propriétaires à proposer de tels logements aux AIS.

Certaines AIS proposent un accompagnement social grâce à des partenariats avec d'autres associations ou union des locataires. Ces accompagnements sur le long terme permettent de suivre les familles et de rechercher des solutions lorsque des changements familiaux (décès, séparation...) impactent la situation dans le logement.

## 3.2 En Wallonie

Les agences immobilières sociales sont des ASBL agréées par le Gouvernement wallon. Les AIS wallonnes fonctionnent sur le même principe que les AIS bruxelloises. L'Agence immobilière sociale

---

<sup>54</sup> Sur base d'un entretien téléphonique avec un directeur d'AIS et de la FEDAIS réalisé le 26 avril 2022.

<sup>55</sup> PARLEMENT BRUXELLOIS, 2017. *Question écrite de Michel Colson à Céline Frémault, Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale concernant le parc de logement géré par les AIS*. 15 avril 2017. Consulté le 25 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=136442&base=1&taal=fr>

met en location des biens à destination de personnes rentrant dans certaines conditions de revenus et n'étant pas propriétaires ou usufruitières d'un bien du parc de logement privé ou public. Les familles bénéficient d'un loyer inférieur à celui du marché privé. Les AIS prennent en charge la gestion locative, garantissent les loyers, la recherche de locataires, les éventuelles réparations de dégradations et l'accompagnement des locataires.

Une trentaine d'agences couvrent quasiment l'entièreté du territoire wallon (245 communes sur 262)<sup>56</sup>. Sauf exception, les AIS ne peuvent pas couvrir le même territoire. Cette identification pour chaque territoire d'une AIS est un point positif pour les familles dans leur démarche. En 2020, les familles représentaient 50% des locataires de logement AIS dont 33% étaient des familles monoparentales<sup>57</sup>.

D'un point de vue famille, les revenus des locataires ne doivent pas dépasser les plafonds des ménages répondants aux conditions de revenus d'un logement public de catégorie 1 et 2. Comme pour ces ménages, les candidat-e-s inscrits à une AIS voient les revenus majorés s'il-elle-s ont des enfants à charge : 2 700 euros par enfant à charge<sup>58</sup>, ces montants sont indexés. Pour identifier les enfants à charge, les AIS demandent comme preuve la composition familiale ou l'avertissement extrait de rôle ou une attestation de la caisse d'allocations familiales ou un jugement, une convention notariée ou un accord d'un-e médiateur-trice agréé-e. Si le parent n'a aucun de ces documents, mais héberge, de facto, une partie du temps son enfant, les AIS demandent que l'autre parent déclare sur l'honneur que l'enfant est bien hébergé une partie du temps chez le premier parent pour l'octroi d'une chambre<sup>59</sup>.

Un point négatif pour les familles est que les critères d'inscription et d'attribution d'un logement sont spécifiques à chaque AIS. Peu d'AIS ont un site internet reprenant toutes ces informations. Les attributions se font sur base d'un système de points, mais varient selon la situation familiale, les revenus du ménage ou encore selon des demandes spécifiques (handicap, commerces de proximité...).<sup>60</sup> Il est donc probable que la situation familiale pèse dans l'attribution d'un logement notamment pour les familles monoparentales ou les familles victimes de violences intrafamiliales, mais c'est laissé à l'appréciation de l'AIS. Sans communication systématique de ces critères, les familles candidates sont dans l'inconnu.

## 4. Le Fonds du logement bruxellois

Le Fonds du logement bruxellois est une coopérative dont plusieurs des missions d'intérêt public sont financées par la Région bruxelloise. Pour réaliser ses missions, le Fonds propose aux ménages : des crédits hypothécaires sociaux, des prêts à tempérament pour la rénovation/les travaux économiseurs d'énergie, des aides à la constitution de la garantie locative, la vente de logements et des logements destinés à la location.

### 4.1 Les crédits hypothécaires

En matière de crédits hypothécaires, les ménages doivent répondre à des conditions de revenus, le futur bien doit être situé en Région bruxelloise, le ménage ne doit pas être propriétaire d'un autre

---

<sup>56</sup> FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE, 2021. *Rapports annuels 2020*.

<sup>57</sup> FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE. *AIS Chiffres-clés 2020*. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse : [https://www.flw.be/wp-content/uploads/ais\\_chiffres\\_ok\\_prod\\_2.pdf](https://www.flw.be/wp-content/uploads/ais_chiffres_ok_prod_2.pdf)

<sup>58</sup> UNION WALLONNE DES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES, 2021. *Conditions d'admission*. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.uwais.be/conditions-admission/>

<sup>59</sup> Sur base d'un entretien téléphonique avec une AIS le 27 avril 2022 et d'un échange de mail avec une autre AIS.

<sup>60</sup> UNION WALLONNE DES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES, 2021. *Comment s'inscrire*. Consulté le 16 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.uwais.be/comment-sinscrire/>



bien et destiner le logement à sa résidence principale. Les revenus du ménage sont majorés de 5 000 euros par enfant à charge. Cette majoration n'est applicable que quatre fois, dès une cinquième personne à charge, le montant n'est plus majoré. Les enfants à charge sont ceux pour lequel le-a demandeur-euse reçoit des allocations familiales/d'orphelin ou les enfants hébergés régulièrement par le-a demandeur-euse que le Fonds estime être à sa charge et dont la preuve est apportée que l'enfant bénéficie d'allocations familiales/d'orphelin. Le Fonds vérifie la composition de ménage et l'attestation de la caisse d'allocations familiales. En cas de séparation, une copie de la convention de séparation ou du jugement est demandée pour connaître le mode de garde et le paiement des allocations familiales. L'enfant doit être hébergé régulièrement dans le bien (au moins 50% du temps) pour qu'il soit pris en compte comme enfant à charge. En cas de garde alternée égalitaire, chaque parent pourra bénéficier d'un crédit du Fonds qui prendra l'enfant en compte comme à charge pour chaque parent. Si l'enfant n'est pas repris sur le document des allocations familiales (par exemple un enfant de plus de 25 ans aux études) et qu'il ne dispose pas de ressources propres, les documents demandés sont une preuve d'inscription, un avertissement extrait de rôle et une déclaration sur l'honneur.

Le Fonds accepte également les conventions à l'amiable établies entre parents séparés, celle-ci doit être dûment signée par les deux parents (avec copie des cartes d'identité) pour que les enfants soient considérés comme à charge. Une preuve bancaire de la rétrocession des allocations familiales peut être demandée. Une convention d'un médiateur est également acceptée<sup>61</sup>.

La valeur vénale du bien acheté après éventuels travaux ne peut être supérieure à certains montants<sup>62</sup>, ces montants sont augmentés pour chaque personne supplémentaire dès que le ménage est composé de plus de deux personnes. En 2021, le montant maximum du bien pour un ménage de 7 personnes ou plus était de 577 500 euros<sup>63</sup>. Ce montant correspond également au montant maximum que le ménage peut emprunter, bien que dans certains cas, le Fonds prête plus pour couvrir les frais de notaire. Pour certaines familles, le crédit peut atteindre jusqu'à 120% de la valeur du bien. Le Fonds vérifie que le futur bien répond aux normes d'habitabilité et de peuplement au regard de la composition familiale. Ces règles sont celles du logement public. Dans le cas de familles monoparentales, le Fonds autorise les parents à dormir dans le salon s'ils peuvent y aménager un coin nuit. Pour les gardes occasionnelles, le Fonds n'a pas de seuil à partir duquel l'enfant est effectivement considéré comme assez présent pour justifier que le bien dispose d'une chambre supplémentaire. Dans ce cas, le parent doit juste prouver qu'il peut aménager un coin à dormir<sup>64</sup>.

Le taux d'intérêt du prêt est calculé sur base des revenus du ménage ainsi que de la situation familiale. Le taux une fois calculé sur base des revenus est réduit de 0,10% par personne à charge avec un plafond à 3 personnes à charge. Cependant, ces taux ne peuvent descendre en dessous de certains taux planchers : 1,70% pour un-e demandeur-euse ayant au moins trois personnes à charge, 1,80% pour un-e demandeur-euse avec deux personnes à charge et 1,90% pour un ménage avec une personne à charge.

---

<sup>61</sup> Sur base d'un échange de mails avec le Fonds du logement.

<sup>62</sup> Montant indexé annuellement depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

<sup>63</sup> FONDS DU LOGEMENT BRUXELLOIS. *Crédit hypothécaire*. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.fonds.brussels/fr/credits/credit-hypothecaire>

<sup>64</sup> Sur base d'un échange de mails avec le Fonds du logement.



En cas de revente du bien, le Fonds doit être informé du prix de revente et peut exercer un droit de préemption. En cas de divorce, les époux continuent à rembourser le crédit tant que le bien n'est pas vendu ou qu'une procédure d'indivision n'a pas été réalisée par un notaire<sup>65</sup>.

Les emprunteur-euse-s du Fonds sont tenus d'occuper entièrement le bien qu'il-elle-s ont acquis pendant la durée du prêt hypothécaire. Cependant, il est prévu une disposition pour les propriétaires qui souhaitent mettre en location une partie ou l'entièreté de leur logement. En cas de location de l'ensemble du logement, si le nouveau loyer respecte la grille des loyers, le taux hypothécaire est majoré de 0,01% et s'il n'est pas respecté, celui-ci est majoré de 1%. Pour des locations partielles, le taux est majoré de 0,01%. En 2019, 38 familles avaient fait cette demande et 27 en 2020. Les raisons de ces mises en location sont principalement la non-adéquation du logement à la nouvelle composition du ménage, un départ vers une autre Région, pour raisons professionnelles ou un départ à l'étranger<sup>66</sup>.

## 4.2 Le secteur de l'aide locative

Pour accéder à l'aide locative (un logement mis en location par le Fonds), les ménages candidats doivent répondre à des conditions de revenus qui sont augmentés selon le nombre d'enfants à charge. Cependant, dès le 7<sup>e</sup> enfant, les revenus ne sont plus adaptés<sup>67</sup>. Les enfants à charge sont des personnes de moins de 25 ans, hébergées régulièrement par le-a demandeur-euse, que le Fonds estime être à charge de celui-ci si la preuve est apportée que cet enfant bénéficie d'allocations familiales/d'orphelin ou qu'il est sans ressources propres. Les enfants en situation de handicap sont assimilés à deux personnes à charge. Les demandeur-euse-s doivent fournir une attestation de la caisse d'allocations familiales ou tout document qui prouve que l'enfant fait partie du ménage et n'a pas de revenus (ces documents sont demandés au moment de la proposition d'un logement et pas nécessairement lors de l'inscription et du renouvellement)<sup>68</sup>.

En cas de séparation, un jugement ou tout document officiel actant du mode de garde égalitaire est pris en compte. Si les parents n'en ont pas, un courrier signé par les deux parents confirmant le mode d'hébergement est pris en compte. Si l'hébergement n'est pas égalitaire, c'est le parent qui a le droit principal qui a les enfants à charge. Pour l'octroi de chambre, en cas de garde égalitaire, les enfants seront pris en compte dans le nombre de chambres. En cas d'hébergement sans nuitée, ils ne sont pas pris en compte. S'il y a nuitée, les enfants sont pris en compte dans le nombre de chambres à octroyer sauf s'il n'y a qu'un seul enfant et que le parent dispose d'une chambre à coucher (et que le parent peut dormir dans le séjour quand l'enfant est présent)<sup>69</sup>.

Ces ménages ne doivent pas être propriétaires d'un bien immobilier.

Le règlement d'attribution prévoit que les candidat-e-s inscrit-e-s depuis le plus longtemps sont prioritaires dans l'attribution à condition que le logement corresponde à la composition de ménage et aux communes choisies. Des dérogations existent pour les ménages ayant besoin d'un logement adapté PMR, ou dans le cas d'un plan de relogement de locataires suite à une réhabilitation. Le Fonds peut également réserver certains logements de l'aide locative pour des programmes d'insertion sociale en collaboration avec une commune, un CPAS, une ASBL ou un établissement d'utilité publique. Dans ce cadre, en 2019, le Fonds a noué un partenariat avec l'ASBL Lhiving qui

---

<sup>65</sup> *Idem*

<sup>66</sup> FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, 2021. *Rapport annuel 2020*.

<sup>67</sup> FONDS DU LOGEMENT BRUXELLOIS. *Barème d'admission à l'Aide Locative*. Consulté le 17 mars 2022. Disponible sur le site : <https://www.fondsdulogement.be/fr/aide-locative/conditions-locations>

<sup>68</sup> Sur base d'un échange de mails avec le Fonds du logement.

<sup>69</sup> *Idem*.

propose des logements à des familles dont les membres sont affectés par une pathologie grave et qui sont suivies par l'ASBL. Le Fonds a également une convention avec un Centre de Prévention des violences conjugales et familiales dans le cadre de laquelle il destine des logements à plusieurs familles hébergées en centre d'accueil à la fin de leur séjour<sup>70</sup>. Dans le calcul du loyer, la taille du ménage n'est pas prise en compte, mais une grille des loyers existe prenant en compte les différents types de logements et le nombre de chambres.

Le Fonds tient également un registre des candidat-e-s à une mutation c'est-à-dire des locataires qui souhaiteraient un autre logement du Fonds plus adapté à leur situation. Après analyse des demandes, le Fonds inscrit les candidat-e-s dans ce registre. En 2020, 210 demandes étaient inscrites dont les plus vieilles datent d'avant 2015. 42% de ces demandes concernent une suroccupation du logement et 38% une demande de logement adapté à la situation médicale des locataires<sup>71</sup>.

### 4.3 L'aide à la constitution d'une garantie locative

Le Fonds propose également des aides à la constitution d'une garantie locative. Les ménages qui souhaitent prendre un bien en location qui sera leur résidence principale pour minimum 1 an en Région de Bruxelles-Capitale et qui ne peuvent constituer leur garantie peuvent s'adresser au Fonds pour soit obtenir un prêt soit rentrer dans un système mutuelliste : le fonds Brugal. Les ménages doivent répondre à des conditions de revenus qui augmentent selon le nombre d'enfants/personnes à charge. Ces revenus ne prennent en compte que maximum 6 personnes à charge. Les enfants à charge sont des personnes de moins de 25 ans, hébergées régulièrement par le-a demandeur-euse (selon la composition de ménage), que le Fonds estime être à charge de celui-ci si la preuve est apportée que cet enfant bénéficie d'allocations familiales/d'orphelin ou qu'il est sans ressources propres. Les enfants en situation de handicap sont assimilés à deux personnes à charge<sup>72</sup>. Le recours à la composition de ménage empêche donc les parents séparés, qui partagent l'hébergement des enfants avec l'autre parent, mais chez qui les enfants ne sont pas domiciliés ou qui ne bénéficient pas des allocations familiales, de bénéficier de la prise en compte de ces enfants dans le plafond de revenus. Lorsque le ménage est dans une situation transitoire, une déclaration sur l'honneur peut également être fournie.

L'âge du-a demandeur-euse modifie les plafonds de revenus, s'il-elle a moins de 35 ans, ces plafonds sont plus élevés. Dans ce cas, le nombre de personnes à charge maximal pris en compte est également de 6. Si le ménage ne peut supporter la charge du remboursement de sa garantie locative en plus du loyer ou si le ménage ne peut plus contracter de prêt, il peut demander à rentrer dans le fonds mutuelliste Brugal. Les ménages adhérents à ce fonds remboursent entre 6 et 33 euros mensuellement en fonction de leurs revenus<sup>73</sup>.

### 4.4 La production de logements destinés à la vente

Les conditions pour l'achat d'un bien détenu par le Fonds sont les mêmes que pour obtenir un crédit hypothécaire. Donc les seuils de revenus sont augmentés selon le nombre de personnes à charge et n'augmentent plus après 4 personnes à charge. La définition d'enfant à charge est similaire à celle des crédits et les preuves à fournir sont les mêmes.

---

<sup>70</sup> FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE, 2021. *Rapport annuel 2020*.

<sup>71</sup> *Idem*

<sup>72</sup> *Arrêté du 28 septembre 2017 organisation une aide régionale à la constitution d'une garantie locative en matière de logement*. Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

<sup>73</sup> FONDS DU LOGEMENT BRUXELLOIS. *Le fonds du logement vous aide à constituer votre garantie locative*. Consulté le 23 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://fonds.brussels/fr/garantie-locative>

Une fois le bien acquis, la famille s'engage à ne pas acquérir d'autres habitations pendant un délai de 20 ans et à s'y domicilier. Si elle acquiert un autre bien, elle devra s'acquitter d'un montant d'au moins 25% du prix d'achat réduit de 1,25% par année écoulée depuis l'achat. Si la famille souhaite vendre le bien dans un délai de 10 ans, elle doit payer une indemnité qui ne peut dépasser la différence de prix entre l'achat initial et celui de la vente. La cession du bien ne peut se faire qu'à des personnes physiques rentrant dans les conditions établies par le Fonds (dont les conditions de propriété et de revenus) sauf pour les héritiers légaux. Le Fonds a un droit de préemption sur l'habitation<sup>74</sup>.

## 5. Citydev

Citydev est un opérateur public qui couvre le territoire bruxellois et à qui le Gouvernement bruxellois a confié trois missions :

1. Faire cohabiter logements et entreprises dans un même quartier,
2. Soutenir le développement économique et l'emploi en créant des espaces pour entreprises,
3. Produire des logements neufs pour que les ménages à revenus moyens deviennent propriétaires de leur habitation.

Dans le cadre de cette étude, nous ne présenterons que la troisième mission.

Citydev construit des logements qu'il met en vente auprès de ménages qui ne sont pas propriétaires, qui s'engagent à s'y domicilier, à occuper le logement pendant 20 ans et qui rentrent dans certaines conditions de revenus. Citydev vérifie la domiciliation des acheteur-euse-s durant 20 ans. Les plafonds de revenus, seul ou avec cohabitant ne peuvent dépasser un revenu globalement supérieur à :

Revenu maximum du ménage (montants en vigueur au 31/12/2020)	
Nombre de personnes à charge	Revenu maximum
0	65 013,43€
1	71 080,72€
2	74 115,06€
Par personne supplémentaire	+ 3034,14€

Les personnes à charge sont celles reprises sur la composition de ménage. Si les parents reçoivent chacun un avertissement-extrait de rôle, ceux-ci sont additionnés. Si le parent n'a pas ses enfants à charge, mais qu'il dispose d'un jugement, d'une convention notariée ou d'un accord d'un-e médiateur-trice agréé-e, l'enfant est considéré comme à charge. Il n'y a pas de minimum de présence requise pour que les enfants soient considérés à charge<sup>75</sup>.

Pour la détermination des revenus, dans le cas d'une cohabitation, il n'est tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du-de la conjoint-e/cohabitant-e qui a le revenu imposable le moins élevé. En cas de changement de la situation familiale (par exemple : divorce, séparation...) au moment de la vérification des conditions de revenus, il n'est pas tenu compte des revenus du-de la conjoint-e/cohabitant-e.

<sup>74</sup> FONDS DU LOGEMENT BRUXELLOIS. *Opérations de Construction/Rénovations-Ventes*. Consulté le 17 mars 2022.

Disponible à l'adresse : <https://www.fonds.brussels/sites/default/files/2021-09/Conditions%20particulie%CC%80res.pdf>

<sup>75</sup> Entretien avec Citydev le 16 mai 2022.

Les candidat·e·s acquéreur·euse·s s'inscrivent dans un registre. Les logements sont attribués par ordre chronologique d'inscription au registre. Si la situation familiale d'un·e candidat·e acquéreur·euse change, le conseil d'administration peut décider qu'il ne soit pas tenu compte des revenus/biens immobiliers du·de la conjoint·e/cohabitant·e concerné·e par la modification de la structure familiale bien qu'il soit inscrit sur la composition de ménage<sup>76</sup>. En cas de séparation et si les deux membres du ménage étaient inscrits au registre, il·elle·s gardent chacun leur ancienneté en fonction de leur date d'inscription respective. Les logements trois chambres ou plus sont prioritairement attribués à des familles avec minimum deux enfants. Le prix au mètre carré de ces logements est inférieur au prix des logements une et deux chambres pour faciliter l'accès à la propriété des familles de deux enfants et nombreuses<sup>77</sup>. Citydev ne contrôle pas l'adéquation entre la taille des logements et la taille de la famille, les logements trois chambres sont en priorité proposés aux familles de deux enfants et plus et sont donc tous vendus à ces familles. Citydev a également des demandes de certaines familles pour des logements plus petits que la composition de ménage (par exemple : la mère à la tête d'une famille monoparentale qui dort dans le salon et les enfants dans la chambre).

Si un·e acquéreur·euse d'un logement moyen justifie d'une modification de sa structure familiale et souhaite acquérir un autre logement moyen, le Conseil d'administration peut l'y autoriser à condition qu'il·elle revende le précédent bien dans les 6 mois de la réception provisoire du nouveau logement<sup>78</sup>.

Si le·a propriétaire du logement souhaite le louer : après 60 mois d'occupation personnelle, il·elle doit faire une demande écrite et motivée par des circonstances exceptionnelles au Conseil d'administration qui acceptera ou refusera la demande. Avant 60 mois, il est impossible de mettre le logement en location, les propriétaires ont cependant toujours la possibilité de le vendre. En général, les propriétaires mettent leur bien en location parce que la famille s'est agrandie ou pour un départ à l'étranger<sup>79</sup>. Les locataires devront remplir les mêmes conditions d'accès que les candidat·e·s acquéreur·euse·s Citydev et devront faire du logement leur résidence principale. De plus, le loyer mensuel ne pourra dépasser un douzième du revenu annuel brut, correspondant à 4% du prix de vente subsidié durant tout le délai des 20 années. Une autre possibilité, toujours acceptée par le Conseil d'administration, est la mise en location via une AIS, car les candidats AIS répondent aux mêmes critères de revenus que les candidats de Citydev.

En cas de revente, un dossier avec justification doit être remis. Les reventes pour des raisons familiales (décès, agrandissement, séparation/divorce) sont toujours accordées par le Conseil d'administration<sup>80</sup>. Le logement doit être revendu à un ménage rentrant dans les mêmes conditions que les candidat·e·s acquéreur·euse·s de Citydev. Citydev a 60 jours pour se prononcer sur la conformité du dossier et exercer un éventuel droit de préemption. Le·a repreneur·euse achève la période de 20 années. Le prix de revente est plafonné, il n'est pas tenu compte d'une plus-value sauf si des améliorations au bien ont été faites et peuvent être documentées<sup>81</sup>. Citydev propose de faire l'intermédiaire entre les vendeur·euse·s et les acheteur·euse·s en contactant les candidat·e·s dans son registre par ordre d'ancienneté. C'est l'ancienneté des acheteur·euse·s qui priment dans l'attribution du logement. En cas de divorce/séparation et si l'un des membres du ménage souhaite

---

<sup>76</sup> Arrêté du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale. Région de Bruxelles-Capitale. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.citydev.brussels/sites/default/files/medias/201901/20130924.pdf>

<sup>77</sup> *Idem*.

<sup>78</sup> Arrêté du 26 septembre 2013, *op. cit.*

<sup>79</sup> Entretien avec Citydev le 16 mai 2022.

<sup>80</sup> *Idem*.

<sup>81</sup> Arrêté du 26 septembre 2013, *op. cit.*

racheter la part de l'autre, il y a alors sortie d'indivision et Citydev communique au notaire le prix maximal de cession du bien<sup>82</sup>.

## 6. Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

Le Fonds du logement des familles nombreuses est une société coopérative dont plusieurs missions d'intérêt public sont financées par la Région wallonne :

- « Fournir aux familles nombreuses de revenus moyens, modestes ou en état de précarité (...) un premier logement destiné à une occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires ;
- Fournir principalement aux familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité les moyens de prendre un logement en location ;
- Promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles<sup>83</sup>. »

Concrètement le Fonds propose aux familles nombreuses qui rentrent dans certaines conditions de revenus des prêts hypothécaires sociaux pour les primo acquéreur-euse-s, des prêts à tempérament (pour rénover, réaliser des travaux économiseurs d'énergie ou encore aménager un bien pour y recevoir une personne âgée ou en situation de handicap) et des logements destinés à la location.

### 6.1 Les opérations de crédits

Le Fonds propose plusieurs types de crédits : un crédit habitation, un prêt jeune et un prêt intergénérationnel ainsi que des prêts à la rénovation.

Les conditions de propriétés et la définition de familles nombreuses pour obtenir ces prêts sont identiques. Ils sont accessibles pour les ménages comptant au moins trois personnes à charge<sup>84</sup>. Les enfants à charge sont soit l'enfant pour lequel des allocations familiales/d'orphelins sont attribuées au demandeur-euse ou des enfants pour lequel le demandeur-euse ne perçoit pas d'allocations, mais que le Fonds, sur base de preuve, estime comme effectivement à charge<sup>85</sup>. Le Conseil d'administration définit comme effectivement à charge l'enfant qui a un lien de filiation avec le demandeur-euse, pour lequel sont perçues des allocations familiales et qui vivra dans le bien (même partiellement) en vertu d'un jugement, d'une convention de notaire ou d'un accord d'un médiateur-trice agréé<sup>86</sup>. Le ménage ne doit pas être propriétaire, ni usufruitier d'un autre logement.

Pour le crédit hypothécaire, les revenus imposables du ménage ne doivent pas dépasser 65 000 euros majorés de 5 000 euros par enfant à charge<sup>87</sup>. Le taux d'intérêt est dégressif en fonction du nombre d'enfants à charge. Et il est réadapté en cours du prêt si de nouveaux enfants naissent. Cependant ce taux ne peut pas descendre en dessous de certains taux planchers. La valeur du bien

---

<sup>82</sup> Entretien avec Citydev le 16 mai 2022.

<sup>83</sup> *Code wallon de l'habitation durable*. Région wallonne. 29 octobre 1998. Consulté le 22 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://wallex.wallonie.be/de/contents/acts/0/31/50.html>

<sup>84</sup> Les personnes à charge sont Les parents jusqu'au 3<sup>e</sup> degré d'au moins 60 ans sont comptabilisés. Les enfants reconnus handicapés à hauteur de 66% comptent pour deux personnes à charge.

<sup>85</sup> *Arrêté du 16 mai 2019 portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits en fonds B2 par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie*. Gouvernement Wallon. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : [https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-16-mai-2019\\_n2019204705.html](https://www.etaamb.be/fr/arrete-du-gouvernement-wallon-du-16-mai-2019_n2019204705.html)

<sup>86</sup> Sur base d'un échange de mail avec le Fonds du logement wallon le 02 mai 2022.

<sup>87</sup> L'enfant reconnu handicapé a au moins 66% ainsi que l'enfant bénéficiaire d'allocations d'orphelin aux taux majoré comptent pour 2 enfants à charge.

acquis par le crédit est plafonnée, mais ces plafonds sont augmentés selon le nombre d'enfants et/ou de personnes à charge ainsi que selon la situation géographique du bien.

Le prêt jeune est un crédit de maximum 60 000 euros pour financer les frais de notaire, les droits d'enregistrement, le montant de la TVA (en cas de construction neuve) ou encore la commission de l'agence immobilière<sup>88</sup>. Les demandeur-euse-s doivent avoir moins de 35 ans au moment de l'ouverture du dossier et avoir des revenus inférieurs à 97 700 euros.

Le prêt intergénérationnel est destiné aux familles qui souhaitent accueillir un parent âgé de 60 ans et plus (jusqu'au 3<sup>e</sup> degré) et qui pour se faire ont besoin d'un crédit pour créer un logement de proximité ou aménager/créer un espace de vie pour ce parent dans un logement existant. Les revenus imposables ne doivent pas dépasser 65 000 euros majorés de 5 000 euros par enfant à charge.

Pour les emprunteur-euse-s d'un crédit hypothécaire ou d'un prêt jeune ou intergénérationnel, si il-elle-s souhaitent louer leur logement (totalement ou en partie), il-elle-s doivent demander l'autorisation du Fonds, car il-elle-s sont tenus de l'occuper pour toute la durée du remboursement du crédit<sup>89</sup>.

Le crédit rénovation est un crédit à taux 0% d'un montant maximal de 60 000 euros. Le bien à rénover doit être âgé de plus de 15 ans et être situé en Wallonie. Les revenus du ménage ne doivent pas excéder 97 700 euros.

## 6.2 L'aide locative

Le Fonds propose également des logements qu'il possède à la location soit via des partenaires (Agences Immobilières Sociales, Régies de quartiers, CPAS, communes...) soit en les gérant directement. Dans ce dernier cas, le temps d'attente pour obtenir un logement se compte en années. À titre indicatif, en 2020, 880 familles étaient candidates locataires et 31 logements ont été attribués directement par le Fonds<sup>90</sup>.

Pour être locataires d'un bien proposé par le Fonds, les familles doivent être famille nombreuse, ne pas être propriétaire ou usufruitière d'un autre logement et répondre aux conditions de revenus telles que définies par le Code wallon de l'Habitation durable pour les ménages de catégorie 1 et 2. C'est-à-dire avoir des revenus ne dépassant pas maximum 20 000 euros pour la personne seule et 25 000 euros pour les ménages. Ces montants sont majorés de 1 860 euros par enfant à charge<sup>91</sup>. Pour prouver que l'enfant est à charge, il faut que le parent perçoive les allocations familiales. Un jugement de garde alternée ou une convention permettent également de considérer l'enfant à charge. Si le parent a effectivement son enfant une partie du temps, mais n'a pas de convention/jugement, celui n'est pas considéré dans les plafonds de revenus, mais bien dans le calcul du nombre de chambres (l'enfant doit être au minimum hébergé un weekend sur deux et une partie des vacances). S'il y a un suivi d'aide à la jeunesse avec un projet de retour progressif d'un enfant lié aux conditions d'accueil, l'enfant est pris en compte dans la détermination du nombre de chambres.

---

<sup>88</sup> FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE, 2022. *Le prêt jeune*. Consulté le 24 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.flw.be/emprunter/achat-famille-nombreuse/le-pret-jeunes/>

<sup>89</sup> FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE, 2022. *Puis-je mettre mon logement acquis grâce à un crédit du FLW en location ?* Consulté le 12 mai 2022. Disponible à l'adresse : <https://faq.flw.be/fr/knowledge/puis-je-mettre-mon-logement-en-location>

<sup>90</sup> FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE, 2021. *Rapports annuels 2020*.

<sup>91</sup> *Code wallon de l'habitation durable (logement)*. 29 octobre 1998. Consulté le 24 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/1998/10/29/1998027652/2022/01/01>

## 7. La Société Wallonne du Crédit Social

La Société Wallonne du Crédit Social est un organisme d'intérêt public qui propose des crédits hypothécaires et des prêts pour des travaux de rénovation/amélioration énergétique/réhabilitation de logements ainsi que des prêts à la constitution de la garantie locative en Wallonie. Ces politiques sont soutenues par le Gouvernement wallon.

Si le Fonds du logement wallon exerce des missions similaires, il n'est réservé qu'aux (anciennes) familles nombreuses, la SWCS s'adresse aux isolés et aux ménages sans enfant ou ayant deux enfants ou moins.

Pour les crédits hypothécaires, les familles candidates doivent répondre à des conditions de revenus. Elles ne doivent pas être propriétaires et doivent acheter un premier bien sur le territoire wallon. Les revenus des candidat-e-s emprunteur-euse-s sont majorés de 5 000 euros par enfant à charge. Un enfant à charge est un enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelins sont attribuées au-a la demandeur-euse ou les enfants qui vivent habituellement avec le-a demandeur-euse bien qu'il ne soit pas attributaire des allocations. Dans ce dernier cas, c'est la Société qui estime si les enfants sont bien à charge, moyennant une preuve. Le bien acheté ne doit pas dépasser une certaine valeur vénale selon la localisation du bien<sup>92</sup>. Les guichets du crédit social demandent comme preuve soit une attestation des allocations familiales soit la composition de ménage. En cas de séparation et d'hébergement alterné des enfants, ils exigent un jugement/accord d'un-e médiateur-trice ou d'un-e notaire ou tout document officiel.

En cas de souhait de vente du bien, les emprunteur-euse-s doivent demander préalablement l'accord de la société prêteuse<sup>93</sup>. Lors de nos entretiens téléphoniques, les guichets nous ont dit qu'il n'y avait pas d'interdiction de revente, les emprunteur-euse-s doivent clôturer leur prêt au moment de la vente.

La mise en location du bien n'est pas autorisée pendant la durée du crédit, car ils sont tenus d'occuper le bien pendant toute cette durée.<sup>94</sup> Un guichet nous a dit que des dérogations étaient possibles, mais à demander à la Société wallonne du Crédit Social et, dans ce cas, le bien est alors généralement confié à une AIS<sup>95</sup>.

Si les emprunteur-euse-s n'ont qu'un crédit rénovation (rénopack ou rénoprêt), le bien peut être mis en location via une agence immobilière sociale, une SLSP, pour une durée minimale de 9 ans, soit loué gratuitement à un-e parent ou allié-e jusqu'au deuxième degré ou loué par un bail enregistré en conformité avec la grille indicative des loyers<sup>96</sup>.

La SWCS propose également des prêts à tempérament à taux zéro pour la constitution de garanties locatives pour les baux de résidence principaux, les baux de colocation et les baux étudiants. Pour les deux premiers types de baux, parmi les différentes conditions à remplir : le-a demandeur-euse ne doit pas avoir des revenus dépassant 65 000 euros, majorer de 5 000 euros par personne à

<sup>92</sup> SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL, 2022. *Acheter - Quelles sont nos conditions ?* Consulté le 17 mars 2022.

Disponible à l'adresse : <https://www.swcs.be/acheter/quelles-sont-nos-conditions/>

<sup>93</sup> MONITEUR BELGE, 2019. 28 mai 2019 - Règlement spécifique des crédits accordés par la Société wallonne du Crédit social et par les guichets du crédit social. Consulté le 28 avril 2022. Disponible à l'adresse :

[http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&table\\_name=loi&cn=2019052813](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=2019052813)

<sup>94</sup> Arrêté du Gouvernement wallon portant approbation du règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du Crédit social et des Guichets du crédit social. 16 mai 2019. Disponible à l'adresse :

[http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&table\\_name=loi&cn=2019051682](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=2019051682)

<sup>95</sup> Entretien téléphonique avec deux guichets du crédit social réalisé le 12 mai 2022.

<sup>96</sup> SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL, 2021. *Règlement général définissant les principes généraux d'octroi des crédits par la Société wallonne du crédit social et des guichets du crédit social*. Consulté le 28 avril 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.swcs.be/wp-content/uploads/2021/09/Reglement-general-des-prets-Coordonne.pdf>



charge<sup>97</sup>. Pour les baux étudiants, les conditions de revenus sont différentes, les revenus imposables ne doivent pas dépasser 97 700 euros, aucune majoration pour personne à charge n'est prévue<sup>98</sup>.

---

<sup>97</sup> SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL, 2022. *Bail de résidence principale ou de colocation*. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.swcs.be/bail-de-residence-principale-ou-de-colocation/>

<sup>98</sup> SOCIETE WALLONNE DU CREDIT SOCIAL, 2022. *Bail étudiant*. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.swcs.be/bail-etudiant/>

## G. Les primes et crédits à la rénovation et à l'énergie

### 1. À Bruxelles

Jusque fin 2021, il existait deux systèmes de primes en Région bruxelloise : les primes à la rénovation et les primes à l'énergie. À cela s'ajoute le prêt vert. En 2022, les primes ont été refondées et harmonisées et s'appellent désormais les primes Renolution.

#### 1.1 Les primes

Ces primes couvrent de nombreux travaux ainsi qu'une partie du coût des études, le suivi de travaux et l'installation de chantier. Elles sont disponibles pour des travaux touchant au gros œuvre et à la gestion de l'eau, à la salubrité, à la toiture, aux façades, à l'installation de portes et fenêtres, aux sols et planchers, aux aménagements intérieurs, au chauffage et chauffe-eau, aux sanitaires, à l'électricité et gaz et à la ventilation. Ces primes sont cumulables les unes avec les autres<sup>99</sup>.

Le bien doit être âgé de plus de 10 ans. Le montant des primes varie selon la catégorie auquel le ménage appartient. Il existe trois catégories :

- La catégorie 1 qui est la catégorie par défaut. Les ménages ayant des revenus supérieurs à 75 100 euros y sont repris. C'est également la catégorie dans laquelle seront repris les ménages qui n'auront pas fourni de documents relatifs à leurs revenus.
- La catégorie 2 : pour les ménages ayant des revenus entre 37 600 euros et 75 100 euros,
- La catégorie 3 : pour les ménages ayant des revenus inférieurs à 37 600 euros, les bénéficiaires du revenu d'intégration social, de l'intervention majorée, les ménages ayant le statut de client protégé, les locataires d'un logement AIS ou les propriétaires d'un logement AIS<sup>100</sup>.

Ces plafonds de revenus sont majorés de 5 000 euros par personne fiscalement à charge sur l'avertissement extrait de rôle, de 5 000 euros pour les membres du ménage ayant moins de 35 ans et de 15 000 euros si le ménage est constitué de deux personnes majeures ou d'une personne isolée avec au moins une personne à charge. La somme des majorations est toutefois plafonnée à 15 000 euros. Il y a donc une prise en compte accrue de la situation des familles monoparentales dans l'octroi des primes. Les parents demandeurs doivent fournir une composition de ménage et autoriser l'administration à consulter leur avertissement extrait de rôle. En cas de séparation, les parents peuvent fournir à l'administration un jugement/une convention notariée ou d'une médiateur:trice agréé-e pour prouver qu'ils ont bien une partie du temps leur enfant à charge<sup>101</sup>.

Pour certaines primes disponibles pour les particuliers : les primes touchant à la structure de la toiture, aux structures portantes, le suivi architecte et ingénieur, à l'isolation acoustique des murs... des conditions supplémentaires s'appliquent. Si le montant de la prime est supérieur à 30 000 euros, le ménage doit être inscrit au registre de population à l'adresse du bien rénové et y résider pour une durée de 5 années. Dans le cas où ce ne serait pas le cas, il doit céder la gestion de son bien à une agence immobilière sociale pour une durée minimum de 5 années. Cela peut représenter une

---

<sup>99</sup> RENOLUTION.BRUSSELS, 2022. *Trouver la bonne prime*. Consulté le 24 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://renolution.brussels/fr/aidesfinancieres>

<sup>100</sup> *Idem*.

<sup>101</sup> Entretien téléphonique avec Homegrade réalisé le 12 mai 2022.

difficulté pour les familles contraintes de déménager endéans les 5 ans (suite à une séparation par exemple) et pour lesquelles le loyer perçu via l'AIS ne permettra pas de couvrir les mensualités du crédit hypothécaire. En cas de revente, comme le système est nouveau, la jurisprudence n'a pas encore été établie. Dans l'ancienne mouture des primes, l'administration faisait rembourser les primes au prorata du nombre d'années qu'il restait pour atteindre les 5 ans, aucune exception n'était appliquée<sup>102</sup>. Là aussi, soulignons le problème pour les familles contraintes de déménager avant cette échéance.

## 1.2 Le crédit ECORENO

Le Fonds du logement bruxellois propose des crédits hypothécaires ou à la consommation pour plusieurs types de travaux pour des logements bruxellois à un taux de 0 ou 1%. Ce crédit est disponible pour les propriétaires, les futur-e-s propriétaires ou les locataires. Il couvre les travaux de rénovation classique (électricité, aménagement intérieur...), économiseurs d'énergie et visant l'autonomie (adaptation des locaux sanitaires, de la cuisine, aide technique à la mobilité...).

Pour le crédit consommation ECORENO, le montant maximum emprunté ne peut dépasser 25 000 euros et la durée maximale est de 10 ans (ou avant les 70 ans du plus jeune des emprunteur-euse-s).

Les revenus pris en compte pour en bénéficier sont ceux repris dans le dernier avertissement-extrait de rôle. Une distinction dans les plafonds de revenu est opérée entre d'une part les personnes isolées et à la tête d'une famille monoparentale et les autres ménages. En 2022, les plafonds sont les suivants :

Nombre de personnes à charge	Personne isolée ou ménage monoparental	Tout autre ménage
0	61 049€	77 699€
1	66 049€	82 699€
2	71 049€	87 699€
3	76 049€	82 699€
4	81 049€*	97 699€*

\*Ces montants sont majorés de 5 000 euros par personne à charge supplémentaire.

Les familles bénéficient d'un taux zéro si leurs revenus ne dépassent pas 37 600 euros pour les familles monoparentales et 52 600 euros pour les autres familles. Ces plafonds sont augmentés de 5 000 euros par enfant à charge. Pour les familles ayant des revenus supérieurs à ces plafonds et inférieurs à 61 049 euros pour les familles monoparentales et 77 699 euros pour les autres familles, le taux est de 1%. Ces plafonds sont également augmentés de 5 000 euros par enfant à charge<sup>103</sup>.

Les enfants à charge sont ceux régulièrement hébergés par le-a demandeur-euse qui perçoit les allocations familiales ou les allocations familiales d'orphelin. Ou tout enfant régulièrement hébergé, de moins de 25 ans, que le Fonds estime être à la charge du.de la demandeur-euse si la preuve est apportée que cet enfant bénéficie d'allocations familiales ou d'allocations familiales d'orphelin<sup>104</sup>. En cas de séparation, un jugement/acte notarié/une convention d'un-e médiateur-trice agréé-e précisant la répartition de l'hébergement est pris en compte. L'enfant doit résider chez ce parent au moins la moitié du temps.

<sup>102</sup> *Idem.*

<sup>103</sup> FONDS DU LOGEMENT BRUXELLOIS. *Le crédit consommation ECORENO, votre solution pour rénover !*. Consulté le 7 septembre 2022. Disponible à l'adresse : <https://fonds.brussels/fr/emprunter/credit-ecoreno>

<sup>104</sup> FONDS DU LOGEMENT BRUXELLOIS. *Le crédit consommation ECORENO du Fonds du logement*. Consulté le 7 septembre 2022. Disponible à l'adresse : <https://fonds.brussels/sites/default/files/2022-07/Prospectus%20CONSO%20FR%2001.08.2022.pdf>

## 2. En Wallonie

La Région wallonne propose des primes et/ou des prêts à taux réduit ou à taux zéro pour les ménages qui souhaiteraient rénover ou améliorer les performances énergétiques de leur habitat.

### 2.1 Les primes habitation

Les primes habitation concernent l'audit et les travaux touchant à des travaux de rénovation, d'amélioration de la performance énergétique ou à des problèmes de salubrité. Préalablement à l'obtention des primes, un-e auditeur-trice doit remettre un rapport avant le démarrage des travaux. Celui-celle-ci analyse le logement et fixe l'ordre des travaux qui devront être respecté par le-a propriétaire pour bénéficier des primes.

Ce sont les revenus déclarés dans le dernier avertissement extrait de rôle qui sont pris en compte et déduits de 5 000 euros par enfant à charge (ou enfant à naître conçu depuis 90 jours), par enfant reconnu handicapé ou enfant percevant des allocations familiales d'orphelin. L'enfant à charge est soit l'enfant pour lequel un des membres du ménage perçoit des allocations familiales ou d'orphelin soit un enfant hébergé également par un membre du ménage. Une fois ce calcul effectué, l'administration obtient le revenu de référence qui indique par combien la prime de base sera multipliée. Plus le revenu de référence est faible, plus la majoration de la prime de base est élevée (entre 1 et 6)<sup>105</sup>. Nous avons appelé un guichet énergie pour savoir quels documents devaient fournir les parents pour confirmer que leur enfant était à leur charge, ils nous ont dit qu'ils prenaient en compte les enfants déclarés sur les déclarations avertissement extrait de rôle, donc, en cas d'hébergement alterné, uniquement les gardes partagées strictement égalitaires et uniquement les parents qui pratiquent la coparentalité fiscale. Les autres types de garde qui ne sont pas déclarables dans les avertissements-extrait de rôle ne sont pas pris en compte, ce qui est regrettable.

Après avoir bénéficié des primes, les propriétaires doivent faire de l'habitation leur résidence principale pendant 5 ans ou la louer via une AIS ou SLSP pendant au moins 9 ans ou la mettre gratuitement à disposition comme résidence principale pour un parent ou allié-e jusqu'au deuxième degré pour un an ou encore mettre le bien en location en respectant la grille indicative des loyers pendant 5 ans<sup>106</sup>. En cas de revente du logement dans les 5 années, les propriétaires doivent rembourser la prime au prorata du nombre d'années qu'il reste pour atteindre les 5 ans. Ici aussi, les parents contraints de déménager endéans les 5 ans (suite à une séparation par exemple) doivent donc soit revendre leur bien et rembourser une partie de la prime, ce qui est problématique, soit mettre le bien en location, à un loyer qui ne leur permet pas forcément de rembourser leur crédit hypothécaire.

---

<sup>105</sup> WALLONIE LOGEMENT SPW. *Les primes Habitation (à partir du 1<sup>er</sup> juin 2019)*. Consulté le 17 mars 2022. Disponible à l'adresse : [http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement//aides/aide?aide=primeshabitation](http://lamspw.wallonie.be/dgo4/site_logement//aides/aide?aide=primeshabitation)

<sup>106</sup> WALLONIE.BE, 2021. *Obtenir une prime pour son habitation (à partir du 1<sup>er</sup> juin 2019)*. 12 novembre 2021. Consulté le 24 mars 2022. Disponible à l'adresse : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/obtenir-une-prime-pour-son-habitation-partir-du-1er-juin-2019>

## H. La fiscalité

### 1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est un impôt régional annuel sur les biens immobiliers. Plusieurs réductions sont prévues dont une pour les ménages qui ont au moins deux enfants à charge<sup>107</sup>. Les propriétaires bailleur-eresse-s peuvent également demander cette réduction si leurs locataires ont au moins deux enfants à charge. Dans ce cas, la réduction est déduite du loyer.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la Région bruxelloise a repris la perception du précompte. Pour faciliter la vérification des réductions pour enfant à charge (10% par enfant à partir de deux enfants), le législateur a remplacé la notion fiscale de « personne à charge » par « enfant ouvrant le droit aux allocations familiales ». Pour les enfants en garde alternée, la réduction est divisible proportionnellement à la répartition du mode de garde entre les parents. Afin de répondre à une question concernant ce sujet, nous avons appelé quatre fois Bruxelles fiscalité durant trois semaines sans obtenir de réponse. Deux fois l'administration a proposé de nous rappeler sans jamais le faire après que nous avons patienté en ligne, la quatrième fois la personne que nous avons eue nous a transféré l'appel et la personne suivante, après nous avoir fait attendre, à raccrocher. Nous cherchions à savoir si la réduction du précompte est divisible pour tous les modes de garde qui ne sont pas égalitaires, nous avons trouvé la réponse ailleurs. Nous constatons et déplorons que l'accès téléphonique à l'administration pour répondre aux questions des citoyen-ne-s soit si difficile.

En Wallonie, une réduction de 125 euros par enfant à charge dès deux enfants existe également. Pour les enfants en situation de handicap, la réduction est de 250 euros<sup>108</sup>. La définition d'enfants à charge n'a pas été remplacée au moment de la reprise au 1<sup>er</sup> janvier 2021, la vérification est faite par l'administration wallonne qui demande confirmation du nombre d'enfants présents dans le ménage soit au Service public fédéral soit à la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale<sup>109</sup>. Pour les parents séparés, si l'autorité parentale est exercée conjointement et l'hébergement égalitaire, chaque parent a droit à la moitié de la réduction. Le parent doit apporter la preuve de cet hébergement soit en transmettant une convention enregistrée ou homologuée par un juge, une décision judiciaire ou un acte de médiation réalisé par un-e médiateur-trice agréé-e. Pour les autres modalités de garde, la réduction n'est pas divisible<sup>110</sup>.

À l'inverse de la Flandre qui a automatisé autant que possible les réductions, les Régions bruxelloise et wallonne ne l'ont pas fait. En Flandre, en recoupant les informations disponibles depuis plusieurs bases de données (le Registre national des personnes physiques, la Banque-Carrefour des entreprises, la Banque-carrefour de la sécurité sociale, la base de données du cadastre, les allocations familiales...), les bénéficiaires propriétaires sont automatiquement identifiés. Si les parents n'ont pas bénéficié de la réduction automatique, ils peuvent toujours faire la demande à l'administration. Pour les locataires flamands répondant aux conditions, ceux-ci doivent introduire une première demande. Si la situation reste inchangée les années suivantes, la réduction est automatiquement versée. Pour Bruxelles, d'une part, les familles doivent faire une première fois la

---

<sup>107</sup> Une personne en situation de handicap est assimilée à deux personnes à charge.

<sup>108</sup> Invalidité reconnue d'au moins 66%.

<sup>109</sup> WALLONIE FISCALITE SPW, 2021. *Précompte immobilier. Demande de réduction*. 05 mars 2021. Consulté le 21 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <http://forms6.wallonie.be/formulaires/PRI-DemandeReduction-FR.pdf>

<sup>110</sup> WALLONIE FISCALITE SPW, 2021. *Demander une réduction du précompte immobilier*. 13 octobre 2021. Consulté le 21 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://www.wallonie.be/fr/demarches/demander-une-reduction-du-precompte-immobilier>

demande de réduction, après cette première demande, Bruxelles fiscalité, sur base des accès aux bases de données dont elle dispose, maintient la réduction tant que la situation n'a pas changé. D'autre part, Bruxelles fiscalité essaie également d'identifier, toujours en croisant les informations de différentes bases de données, les familles qui auraient droit à ces réductions<sup>111</sup>. Cependant, cette automatisation n'est pas encadrée par l'ordonnance et est laissée à l'appréciation de l'administration. La Wallonie n'a pas non plus inscrit l'automatisation dans sa législation arguant du fait qu'elle ne voulait pas complexifier la reprise de la perception pour l'administration. Or la Ligue des familles le constate, de nombreuses familles ne sont pas au courant de leurs droits. Cette réduction est encore moins connue chez les familles locataires qui peuvent déduire la réduction reçue par leur propriétaire de leur loyer.

Depuis l'exercice d'imposition 2020, Bruxelles fiscalité a changé les modalités d'introduction d'une demande de réduction pour enfants à charge. Avant, les locataires pouvaient faire la demande pour leur propriétaire. Désormais « seuls les propriétaires peuvent introduire les demandes de réduction pour les locataires »<sup>112</sup>. Or rien n'incite les propriétaires à faire cette demande puisqu'au final, l'opération est neutre financièrement pour eux. Au contraire, ce sont des démarches supplémentaires qui leur sont demandées pour, au final, ne bénéficier qu'à leurs locataires. Dans ces conditions, il est fort peu probable qu'il-elle-s soient disposés à faire cette demande. Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 15 décembre 2020, seulement 115 propriétaires ont introduit une demande de réduction pour leurs locataires. Il faut y ajouter les 21 016 locataires, déjà identifiés, dont les propriétaires ont bénéficié d'une réduction pour enfants ouvrant le droit aux allocations familiales, pour personnes handicapées ou pour ces deux raisons. En comparant aux demandes de réduction par les bailleurs pour leurs locataires en 2018 et 2019, respectivement 1 648 et 1 579 demandes, on constate une forte diminution des demandes. Est-ce parce que Bruxelles fiscalité automatise les réductions que moins de propriétaires ont fait la demande en 2020 pour leurs locataires ou est-ce parce que les locataires ne peuvent plus les introduire eux-mêmes<sup>113</sup> ? La question mérite d'être posée.

---

<sup>111</sup> PARLEMENT BRUXELLOIS, 2021. *Question écrite de Françoise Schepmans à Sven Gatz, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale concernant la réduction du précompte immobilier pour les locataires*. 21 janvier 2021. Consulté le 21 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=149098&montitre=&base=1>

<sup>112</sup> FISCALITE BRUSSELS. *Précompte immobilier. Réductions, Exonérations et Taux réduits*. Consulté le 21 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <https://fisc.brussels/mytax/fr/contact>

<sup>113</sup> PARLEMENT BRUXELLOIS, 2021. *Question écrite de Françoise Schepmans à Sven Gatz, ministre du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale concernant la réduction du précompte immobilier pour les locataires*. 21 janvier 2021. Consulté le 21 octobre 2021. Disponible à l'adresse : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=149098&montitre=&base=1>

## I. Conclusion

Dans cette étude non exhaustive des politiques publiques portant sur le logement, nous avons dans une première partie dressé brièvement l'évolution des familles depuis 1950 ainsi que présenté les problèmes de logement que rencontrent les familles monoparentales et nombreuses. Nous avons ensuite passé sous l'angle famille les politiques d'accès à la propriété, d'accès à la location et au parc locatif public, les crédits sociaux, les primes à la rénovation, la fiscalité... Pour chacune, nous avons regardé comment les familles étaient prises en compte, si la situation familiale influençait les conditions d'octroi/le montant des allocations octroyées et si un changement familial (divorce, séparation, recomposition, naissance d'un enfant...) était pris en compte par ladite politique.

De ce travail, il ressort plusieurs constats. Tout d'abord, un constat positif, il est pris en compte dans quasi l'entièreté des politiques étudiées, à l'exception des politiques concernant le bail habitation, la présence d'enfants au sein du ménage, que ce soit via une augmentation des plafonds de revenus d'accès ou dans le calcul de l'aide... D'autre part, on voit que certaines politiques prennent en compte la situation particulière des familles pour leur accorder des aides supplémentaires : on pense aux familles monoparentales qui perçoivent une allocation loyer supérieure à Bruxelles ou voient leur plafond de revenus augmenter dans la prise en compte des primes Renolution à Bruxelles. D'autres politiques s'adaptent aux réalités des familles, comme le Fonds du logement wallon qui propose un prêt intergénérationnel pour répondre aux besoins des familles qui accueillent un membre de plus de 60 ans chez elles.

Néanmoins de nombreux points sont problématiques pour la Ligue des familles : la définition d'enfant à charge, l'obligation de faire du logement sa résidence principale pendant plusieurs années, le plafonnement du nombre de personnes à charge, l'inadéquation de certaines politiques à certaines façons d'habiter, le taux cohabitant, la multiplicité des démarches et l'accès à l'information. Des problèmes qui rendent difficile l'accès et le maintien dans un logement décent et abordable pour les familles les plus précaires, mais aussi pour les familles monoparentales, les parents séparés, les familles recomposées et les familles nombreuses.

### 1. La notion d'enfant à charge

Nous l'avons vu tout au long de cette étude, la définition d'enfant à charge varie selon la politique étudiée. Une fois, la définition se base sur les enfants repris sur l'avertissement-extrait de rôle. Une autre fois, ce sont les enfants pour lesquels les parents perçoivent les allocations familiales ou d'orphelin... Dans ces deux cas, le problème demeure que pour les familles séparées, un seul des parents peut déclarer son enfant dans sa déclaration d'impôts (sauf en cas de coparentalité fiscale, un régime qui n'est pas accessible à tous les parents ni souhaitable pour tous) ou percevoir les allocations familiales. On passe donc à côté de familles monoparentales, de parents séparés ou de familles recomposées qui partageraient la garde de leur(s) enfant(s). Plusieurs législations/règlements ont voulu répondre à cet écueil en précisant que le Ministre, le Conseil d'Administration, l'administration pourra prendre en compte des enfants éventuellement à charge si le parent apporte la preuve de cette charge ou sur base d'un accord homologué ou enregistré instaurant une garde partagée. D'une part, cela laisse une marge d'appréciation aux personnes/à l'autorité compétentes dans l'examen des dossiers, ce que l'on a pu constater au travers des pratiques très variées entre les politiques étudiées. D'autre part, si plusieurs administrations/organismes ont adopté un règlement intérieur clair concernant les documents à fournir, ces informations ne sont pas toujours accessibles facilement pour les parents. Troisième point plus inquiétant, au sein d'une même politique, on retrouve des pratiques différentes selon les



administrations appelées, par exemple entre les SISF à Bruxelles, les Sociétés de logement et les AIS wallonnes. Pour nous y retrouver entre les différentes législations, nous avons fait un tableau récapitulatif des documents réclamés par chaque administration (voir annexe) permettant de considérer l'enfant à charge financièrement.

Dans le baromètre de la Ligue des familles, 54% des parents interrogés nous disaient avoir conclu un accord à l'amiable pour se répartir la garde des enfants, 31% être passés par la justice et 6% par la médiation<sup>114</sup>. Dans le cas des arrangements à l'amiable, quand les parents ne disposent pas d'un accord homologué ou enregistré, il faut distinguer les documents nécessaires pour prouver qu'un enfant est à charge financièrement du parent et est donc compris dans le calcul de son aide (précédent paragraphe) et les documents à remettre par le parent qui souhaiterait faire valoir la garde de son enfant dans l'octroi d'une chambre supplémentaire. Dans le premier cas, les accords à l'amiable ne sont pas considérés comme des actes officiels et ne sont quasiment jamais pris en compte. Dans le dernier cas, les pratiques sont diverses et les législations muettes. Dans un cas c'est sur simple déclaration, dans l'autre il faut une lettre des deux parents... Beaucoup d'organismes/administrations se sont adaptés pour prendre en compte cette situation de fait, mais ce n'est pas le cas de tous, on pense notamment à certaines sociétés de logement en Wallonie qui exigent un jugement ou accord homologué ou enregistré pour que les enfants soient pris en compte dans l'attribution de chambres.

Troisième point sur lequel les pratiques varient, le nombre de jours de présence de l'enfant sous le toit du parent pour que ce dernier puisse prendre l'enfant en compte pour l'obtention des différentes aides, et l'obligation de la mention de nuitée dans un accord homologué ou enregistré. Nous l'avons vu, certaines administrations/organismes exigent un pourcentage de présence de l'enfant pour octroyer une chambre supplémentaire. Par exemple, Citydev n'a aucune jauge de présence, mais le Fonds du logement bruxellois bien (au minimum 50% de présence pour que l'enfant soit considéré à charge financièrement).

Quatrième point, certains régimes de garde autres que la garde strictement égalitaire ou la coparentalité fiscale ne sont jamais pris en compte dans certaines politiques. On pense par exemple aux primes habitation ou à la réduction du précompte immobilier pour les personnes à charge en Wallonie. Des parents qui auraient leur enfant à charge 40% du temps ou 25% n'auront jamais droit à ces avantages. Selon le Baromètre 2020 de la Ligue des familles, 41% des enfants étaient exclusivement hébergés chez l'un des parents, 31% étaient en garde égalitaire et 28% selon d'autres modalités de garde<sup>115</sup>. Ça laisse donc un certain nombre de parents sur le carreau. En matière de logement, les frais déboursés pour un enfant présent la moitié du temps ou 40% du temps sont assez similaires, or, seule la première modalité d'hébergement est prise en compte dans plusieurs politiques publiques.

Pour s'adapter aux configurations familiales, la Ligue des familles demande que :

- dès que l'enfant est hébergé minimum 25% du temps chez l'un des parents, il soit considéré comme à charge pour le calcul des revenus du parent,
- tout document établissant le mode d'hébergement des enfants, validé par les deux parents, soit considéré comme preuve de résidence des enfants par les administrations,
- dès qu'il y a nuitée, l'enfant soit pris en compte dans le règlement d'attribution des chambres.

---

<sup>114</sup> Ligue des familles, 2020. *Op. cit.*

<sup>115</sup> Ligue des familles, 2020. « Baromètre des parents ». Décembre 2020. Consulté le 17 mai 2022. Disponible à l'adresse : <https://liguedesfamilles.be/Files/media/520000/520621/fre/20201207-barometre-2020.pdf>

## 2. L'obligation d'occuper le bien pendant plusieurs années

Un second problème pointé par l'examen de ces politiques réside dans les conditions d'occupation du bien pour lequel on a reçu une aide, qui nécessitent que le ménage s'y domicilie de nombreuses années : que ce soit pour l'abattement des droits d'enregistrement ou les primes à la rénovation wallonnes par exemple. Le non-respect des conditions d'occupation peut entraîner le remboursement de sommes importantes pour les familles alors qu'elles n'ont fait que « vivre » en agrandissant leur famille, en se séparant ou en se remettant en ménage. La Ligue des familles comprend bien le besoin de s'assurer que ces ménages qui ont bénéficié d'aides publiques ne dévoient pas ces politiques en revendant leur bien, engrangeant au passage une plus-value. Cependant, il nous semble qu'au regard des évolutions familiales, des exceptions pourraient être prévues en cas de décès, séparation, agrandissement de la famille et remise en ménage, qui ne permettent plus d'occuper le bien. Dans la plupart des administrations que nous avons contactées, la jurisprudence des Conseil d'administration est établie et les ventes/locations pour motifs familiaux semblent très souvent acceptées. Il n'en demeure pas moins que ces informations ne sont pas disponibles en ligne ni prévues dans la législation. Pour la Ligue des familles, les pouvoirs publics doivent mener une réflexion sur l'adéquation des durées minimales d'occupation avec les évolutions en matière de mobilité résidentielle et envisager d'autres mesures permettant d'éviter des achats/améliorations de biens immobiliers suivis de ventes rapides dans le but de réaliser des plus-values, après avoir bénéficié d'argent public, tout en ne mettant pas en difficulté les familles qui doivent déménager, parfois très rapidement, parce que leurs situations évoluent.

## 3. La limite du nombre de personnes à charge

Une troisième observation que la Ligue des familles a pu faire lors de l'examen de ces politiques concerne l'existence de limites concernant le nombre maximal d'enfants considérés à charge. Et ces limites varient selon la politique étudiée : une fois c'est maximum 4 enfants à charge ou 5 ou 6 et dans la majorité des cas, aucune limite n'est fixée. Par exemple, le Fonds bruxellois majore les revenus jusqu'à 4 personnes à charge, Citydev n'a pas de limite, mais l'augmentation par personne à charge est dégressive jusqu'à 3 enfants. Ces limites pénalisent les familles nombreuses, voire très nombreuses, qui peuvent avoir du mal à trouver un logement adapté à leur composition familiale. Surtout si l'on met en lien ces limitations avec les enseignements de l'étude du CEHD sur les familles nombreuses et les plus grandes difficultés rencontrées par les familles de 5 enfants ou plus à se loger décentement. La Ligue des familles plaide pour la suppression de ces limitations.

## 4. Les critères de peuplement

Pour continuer sur les problèmes rencontrés par les familles nombreuses : le logement public n'est pas une solution rapide vu le temps d'attente très long faute de grands logements en suffisance. À Bruxelles, le délai d'attente pour un logement en SISF de 4 chambres est de 14 ans et 5 mois. Le parc de logements AIS bruxellois et probablement wallon<sup>116</sup> n'est pas non plus une solution pour la même raison. Nous l'avons vu les critères de peuplement peuvent également être des freins à l'accès rapide à un logement public. Si la Ligue ne plaide en aucune façon pour l'occupation de logements publics ou semi-publics surpeuplés, il faut cependant constater que ces familles se retrouvent alors dans des logements privés suroccupés. Le problème ne disparaît pas. Il nous

---

<sup>116</sup> Nous n'avons pas trouvé de chiffres donnant la répartition du parc de logements AIS wallon selon le nombre de chambres.

semble important d'entamer une réflexion, comme ce sera le cas à Bruxelles, sur l'occupation des chambres selon l'âge et le genre des membres du ménage.

## 5. L'automatisation des droits

La Ligue des familles constate que certaines politiques pourraient être automatisées ou renforcées dans leur automatisation afin de lutter contre le non-recours. C'est le cas des allocations loyers ainsi que de la réduction précompte immobilier pour personne à charge. Actuellement, de nombreuses familles ne font pas ces demandes, car elles ne connaissent pas l'existence de ces réductions ou aides.

Pour les allocations loyers, les administrations pourraient, avec un accès aux bases de données des sociétés de logements publiques, connaître directement les familles rentrant dans les critères d'octroi de cette allocation et les verser automatiquement.

Dans le cas de la réduction du précompte immobilier, à Bruxelles, l'automatisation n'est appliquée qu'une fois que le parent a fait la demande une première fois. En Wallonie, l'automatisation n'est pas non plus prévue. Pourtant la Flandre a automatisé les réductions pour enfant à charge lors de l'enrôlement du précompte immobilier en demandant accès à la Banque carrefour de la sécurité sociale, aux caisses d'allocations familiales... Cependant, l'automatisation n'est pas disponible pour les familles locataires, car l'administration fiscale n'a d'échanges qu'avec les propriétaires. Mais une fois la demande faite par ces familles, la réduction est automatisée les années suivantes si la famille loue le même logement.

## 6. Les « nouvelles » formes d'habitat

Colocation, logement intergénérationnel, habitat groupé, habitat léger... sont autant de formes d'habiter qui se développent et que les politiques publiques ne prennent pas en compte ou entravent. Par exemple, on pense au bail de colocation qui force la solidarité entre les colocataires et peut donc mettre en difficulté financière les familles (par exemple monoparentales) qui choisiraient de vivre avec d'autres familles.

On pense également à l'impact d'une remise en ménage ou à l'accueil d'un proche qui pénalise les familles qui seraient reprises comme appartenant au même ménage (taux cohabitant), qui perdraient des revenus (par exemple dans le cadre de la colocation) ou qui n'entreraient plus dans les conditions de revenus pour obtenir une aide. Ces taux sont des freins à la solidarité et l'individualisation des droits sociaux fait l'objet de demandes récurrentes par les associations, dont la Ligue des familles, depuis de nombreuses années<sup>117</sup>.

## 7. Les difficultés administratives

Autre point négatif pour la Ligue des familles, la multiplicité des démarches et le manque d'informations concernant certaines politiques - on pense notamment aux éventuels critères liés à la situation familiale qui existent dans certaines AIS et pas dans d'autres. Concernant la multiplicité des démarches, si un certain nombre de critères d'admission (les logements publics, les AIS, les Fonds du logement, la SWCS...) sont identiques, ils nécessitent que les familles s'inscrivent et fassent plusieurs fois les mêmes démarches auprès de tous les opérateurs qui les intéressent et qu'elles renouvellent ces démarches, chaque année ou toutes les X années, pour renouveler leur candidature.

---

<sup>117</sup> Campagne Ligue des familles, RWLP, FPS entre autres. Voir notamment [www.souslememetoit.be](http://www.souslememetoit.be)

Nous avons également pu constater, lors de nos recherches pour écrire cette étude, la difficulté à joindre par téléphone certaines administrations importantes : Bruxelles fiscalité et le SPW fiscalité.

**Octobre 2022**

Alexandra Woelfle  
[a.woelfle@liguedesfamilles.be](mailto:a.woelfle@liguedesfamilles.be)

## Annexe : enfant financièrement à charge : preuves acceptées par les administrations/organismes

Politiques bruxelloises	Composition de ménage	Avertissement extrait de rôle	Allocations familiales ou d'orphelin	Décision judiciaire, convention, acte de médiation par un juge/un notaire/un médiateur agréé	Autre document (ex : convention à l'amiable, lettre sur l'honneur...)
L'allocation loyer	X		X		
L'allocation de relogement	X		X		
Les Sociétés Immobilières de Service public			X	X (variable selon les sociétés)	
Les Agences Immobilières Sociales	X		X	X	
Le Fonds du logement bruxellois - crédits/ventes	X		X	X	
Le Fonds du logement - secteur locatif	X		X	X	X
Le Fonds du logement - garanties locatives/Brugal	X		X	X	
Citydev	X			X	
Les primes Renolution	X	X		X	
Le crédit ECORENO	X		X	X	
La réduction précompte immobilier pour personne à charge			X	X	

En vert : dans la réglementation

En jaune : dans la pratique, car laissé à l'appréciation de l'organisme par la réglementation

En rouge : dans la pratique, mais pas prévu dans la réglementation

ANNEXE

Politiques du logement : comment certaines familles sont laissées pour compte

Politiques wallonnes	Composition de ménage	Avertissement extrait de rôle	Allocations familiales ou d'orphelin	Décision judiciaire, convention, acte de médiation par un juge/un notaire/un médiateur agréé	Autre document (ex : convention à l'amiable, lettre sur l'honneur...)
Les allocations de déménagement et de loyer			X	X	
Le chèque habitat		X (et uniquement coparentalité fiscale)			
Les sociétés de logement	X		X	X (variable selon les sociétés)	
Les agences Immobilières Sociales	X	X	X	X (variable selon les AIS)	
Le Fonds du logement - crédits			X	X	
Le Fonds du logement - location			X	X	
La Société Wallonne du Crédit Social	X		X	X	
Les primes habitation		X (et uniquement coparentalité fiscale)			
La réduction précompte immobilier pour personne à charge	X	X		X (uniquement garde alternée égalitaire)	

En vert : dans la réglementation

En jaune : dans la pratique, car laissé à l'appréciation de l'organisme par la réglementation

En rouge : dans la pratique, mais pas prévu dans la réglementation