

# ALLOCATIONS-LOYERS:

## PLUS SIMPLES ET MIEUX PENSEES



RBDH  
BBRoW  
Rassemblement Bruxellois  
pour le Droit à l'Habitat  
Brusselse Bond voor  
het Recht op Wonen

Analyse RBDH - décembre 2021

### **PARTIE 1 : ALLOCATIONS-LOYER : PLUS SIMPLES ET MIEUX PENSEES**

*La majorité bruxelloise en place avait promis d'avancer sur un projet d'allocation-loyer qui tienne la route, avec comme mot d'ordre de faire simple et de faire plus. On se souviendra qu'en décembre 2018, le gouvernement sortant avait pourtant lui aussi déjà abouti sur la question avec une réforme adoptée mais jamais mise en œuvre<sup>1</sup>. Aujourd'hui les choses bougent. Et plutôt dans le bon sens.*

#### **Aperçu général**

Les ministres bruxellois ont décidé d'un plan d'urgence pour le logement au début de l'année 2021. Une des promesses du PUL est d'aider 15000 ménages en attente d'un logement social à mieux se loger et à moindre coût. Le redéploiement de l'allocation-loyer est une des mesures centrales sur laquelle les ministres comptent pour y parvenir. D'après les dernières projections, dès 2022, ce sont plus de 13500 ménages qui auront accès à une allocation.<sup>2</sup> Aujourd'hui, ils sont environ 3700, soit à peu près 4 fois moins, répartis dans 4 régimes d'allocations distincts.

<sup>1</sup> <https://medium.com/rbdh/une-allocation-loyer-g%C3%A9n%C3%A9ralis%C3%A9e-mon-%C5%93il-143a5be4dab0>

<sup>2</sup> 12828 ménages pour l'allocation-loyer et 833 pour l'allocation d'accompagnement au relogement, sans compter les bénéficiaires actuels pour lesquels des dispositions transitoires seront d'application. Les chiffres sont issus des projections réalisées par le cabinet de la Secrétaire d'Etat au logement, Nawal Ben Hamou., automne 2021.

### Nombre de ménages aidés avant réforme<sup>3</sup>

Les régimes existants	Les publics-cible	Le nombre de ménages aidés
Allocation de relogement	Personnes sans-abri Locataires de logements insalubres, surpeuplés ou inadaptés à l'âge ou au handicap	3.119 (2020)
Allocation-loyer	Candidats à un logement social 12 titres de priorité	375 (juin 2021)
Fonds régional de solidarité	Locataires dont le logement a été interdit à la location par la Dirl	+/- 300
Allocation-loyer (logement public)	Locataires de logements communaux ou du CPAS	43 (2020)

Ce qui fait la différence avec le projet porté par Céline Fremault sous l'ancienne législature, c'est qu'il y a désormais des moyens financiers pour un réel élargissement des publics-cible : environ 38 millions d'euros sont prévus en 2022, soit 25 millions de plus que l'enveloppe budgétaire engagée jusque-là<sup>4</sup>. Pour rappel, la réforme votée par le Gouvernement fin de l'année 2018 avait subi les foudres du RBDH car l'ouverture annoncée à de nouveaux bénéficiaires ne s'accompagnait d'aucun moyen financier supplémentaire, laissant craindre un élargissement pour certains, au détriment d'autres.

Autre problème du texte adopté en 2018, c'est que la lisibilité et la simplicité du dispositif n'étaient pas du tout au rendez-vous. L'idée était pourtant de regrouper toutes les allocations existantes dans un même régime pour plus d'efficacité, mais le résultat s'est avéré très décevant.

Cette fois, la simplification administrative est une réalité comme nous le verrons dans les points suivants : moins de justificatifs à rassembler, moins de visites chronophages, moins de complexité...

Finalement, le Gouvernement, à l'initiative de la Secrétaire d'Etat Nawal Ben Hamou, a choisi de conserver deux régimes d'allocation articulés :

- L'allocation-loyer élargie aux candidats locataires à un logement social disposant de 6 titres de priorité<sup>5</sup> (plutôt que 12), avec une attention particulière pour les familles monoparentales. Le nouveau régime est déjà d'application depuis le 1er octobre 2021, mais les nouvelles demandes ne seront pas traitées avant le début de l'année 2022 ;

<sup>3</sup> Sources :

Allocation de relogement : <http://weblex.irisnet.be/data/crb/big/2019-20/00124/images.pdf#page=48>

Allocation-loyer : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=152287&montitre=&base=1>

Allocation-loyer communale : donnée fournie par le Cabinet Ben Hamou, décembre 2021.

Fonds régional de solidarité : chiffres propres à partir des rapports d'activité de la Dirl

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Les titres de priorités déterminent la place du candidat dans les listes d'attentes des sociétés de logement social dans lesquelles il est inscrit. Pour se voir attribuer un logement, il doit se trouver en tête de liste d'attente, soit avoir le nombre de titres de priorité le plus élevé. Certaines situations donnent droit à des titres de priorité de 1, 2 ou 5 points (expulsion, handicap, monoparentalité...). Vu le nombre de candidats en attente et la faible production sociale, c'est surtout l'ancienneté de l'inscription (1 point en plus chaque année) qui s'avère aujourd'hui déterminante.

- L'allocation d'accompagnement au relogement (ADAR) qui succède à l'allocation de relogement et abroge l'aide du fonds régional de solidarité. L'ADAR est conçue comme une aide temporaire censée répondre à des besoins urgents. Au terme de la durée d'octroi, les ménages pourront, sous certaines conditions, basculer dans le régime de l'allocation-loyer. Le texte de l'arrêté est en cours d'adoption et devrait produire ses effets au début de l'année prochaine.

Pour ce qui est de l'allocation-loyer des logements communaux et des CPAS, cette aide devrait disparaître au profit d'une autre mesure du PUL (action 3) dont on espère un bien meilleur impact. Il s'agit de la socialisation de certains logements publics locaux qui consiste à appliquer un loyer social aux locataires (comme dans le logement social), soit un loyer proportionnel à leurs revenus, sous les 30%. Le processus est en cours.

## **PARTIE 1 : L'ALLOCATION-LOYER<sup>6</sup>**

<b>Publics-cible</b> candidats à un logement social, soit :	6 titres de priorité, revenu d'intégration sociale (RIS)
	2 à 5 titres de priorité, familles monoparentales, bénéficiaires de l'intervention majorée (BIM) <sup>7</sup>
<b>Montants de l'allocation</b>	160€/mois, revenus RIS
	120€/mois, familles monoparentales, revenus BIM
	Majorations pour enfants en charge : 20 à 40 €/mois selon le statut du ménage
<b>Durée d'octroi</b>	5 ans, renouvelable 5 ans si les conditions d'octroi sont toujours respectées
<b>Nombre de bénéficiaires potentiels</b>	12.828 ménages dès 2022

### **Des avancées incontestables**

L'évolution la plus notable se trouve bien sûr du côté du nombre de bénéficiaires attendus. On va passer de quelques centaines d'ayants droit à près de 13000 bénéficiaires potentiels, en ciblant les locataires parmi les plus vulnérables financièrement, allocataires sociaux et familles monoparentales. Rappelons que ces ménages sont logés sur le marché privé au prix fort, faute de logements sociaux en suffisance.

Autre point fort de la réforme, la simplification administrative. L'introduction des demandes devrait être facilitée. Certaines exigences sont abandonnées et c'est tant mieux : on pense notamment à l'obligation de fournir une copie du bail enregistré. Une démarche à charge du bailleur qui, en cas de non-exécution, pouvait compromettre le droit du locataire à l'allocation. Exit également l'obligation de fournir la preuve du paiement du premier mois de loyer, parfois réglé en espèces et sans reçu. L'administration dispose désormais d'un accès direct aux banques de données officielles ce qui va réduire encore la charge administrative qui pesait sur les locataires. Le formulaire d'introduction disponible sur le site de la région témoigne de cette volonté de faire au plus simple.

<sup>6</sup> Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer.

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2021/07/15/2021032702/justel>

<sup>7</sup> Il s'agit de ménages à revenus limités qui bénéficieraient d'une intervention majorée de la mutuelle pour les prestations de soins de santé. Le seuil de revenus pris en compte pour déterminer le droit au statut BIM s'élève au 01/09/2021 à 20763,88€ (sans majoration pour personnes à charge). C'est ce plafond-là qui sert de référence dans l'allocation-loyer pour les familles monoparentales.

Dans le nouveau régime en vigueur, l'ouverture à l'allocation n'est plus conditionnée au respect d'un loyer plafond. Une décision qui nous paraît pertinente dans la mesure où les locataires n'ont pas à supporter un refus du fait de la cherté d'un loyer sur lequel ils n'ont aucun contrôle et qu'ils subissent déjà à l'excès. Ce changement est important. On apprend ainsi qu'en 2020, sur les 574 demandes introduites, 240 ont été refusées du fait d'un dépassement de loyer<sup>8</sup>.

### **Un bémol**

On peut regretter le choix de limiter l'aide dans le temps. Pourtant, du point de vue des mandataires politiques, l'allocation-loyer est présentée comme une aide transitoire, censée soutenir les ménages le temps d'accéder à un logement social. Sur ce point, l'allocation d'avant réforme était bien plus cohérente que la version actuelle guidée par des arbitrages budgétaires, puisqu'elle continuait à être versée au locataire jusqu'à obtention d'un logement social.

Désormais, l'octroi est limité à 5 ans, renouvelable une fois. Au total, 10 ans. Or la durée d'attente moyenne pour un logement social varie selon le type de logements et ne cesse d'ailleurs d'augmenter ces dernières années. S'il faut patienter 10 ans en moyenne pour un appartement une chambre, il faudra près de 15 ans pour un grand logement<sup>9</sup>.

### **Du sparadrap faute de s'attaquer à l'essentiel**

L'allocation-loyer est une mesure dictée par l'urgence. Ce n'est pas une mesure structurelle. Si elle apporte une solution immédiate (mais pas toujours suffisante) à des locataires précaires, elle ne résout en rien le problème de fond, celui des loyers, auquel le gouvernement bruxellois refuse obstinément de s'attaquer.

Depuis près de 20 ans maintenant, les loyers ont décroché de l'indice santé et suivent leur propre progression, celle du marché. La hauteur arbitraire des loyers participe de l'appauvrissement des locataires bruxellois. La part du budget consacrée au logement ne cesse d'augmenter. La crise Covid a encore renforcé ce déséquilibre. Dans quelques années, l'allocation aura perdu tout intérêt, engloutie par les augmentations successives et régulières des loyers. L'allocation, c'est un puits sans fond.

Quand va-t-on enfin travailler sur l'essentiel ? Quand va-t-on mettre les propriétaires à contribution ? Les loyers doivent diminuer et leur évolution dans le temps, être contrôlée strictement. Sans cela, on continuera à dépenser l'argent de la collectivité pour garantir la rente locative des plus nantis.

On notera pour conclure que les candidats à un logement social sont aujourd'hui 50000. Ils seront plus nombreux demain, l'offre sociale restant dérisoire. 25% d'entre eux sont concernés par une allocation. Et que fait-on pour les autres ?

*Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale,  
Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles*

---

<sup>8</sup> <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=152287&montitre=&base=1>

<sup>9</sup> <https://logementbruxellois.be/candidat-locataire/>

Une personne qui bénéficie de l'allocation pendant 10 ans (+ 6 points de priorité exigés pour ouvrir le droit) devrait cumuler 16 points de priorité à l'échéance. Or, 26% des ménages qui attendent toujours un logement social en 2020 ont entre 16 et 21 points de priorité. Ce sont surtout de grandes familles. <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=152411&montitre=&base=1>