

RENFORCER LES AIDES AU LOYER

Retrouvez l'ensemble des mesures évaluées dans le baromètre du logement en 2022 et en 2024, ainsi que notre méthodologie sur [rbdh.be, onglet baromètre du logement](https://rbdh.be/onglet_barometre_du_logement).

CONTEXTE

Les aides financières publiques sont une autre manière de diminuer la pression du loyer sur le budget des ménages. À Bruxelles, les loyers sont trop élevés, mais les revenus d'une part importante de la population sont aussi trop bas. 30 % de la population bruxelloise vit sous le seuil de risque de pauvreté; moins de 1 366 €/mois pour un isolé et moins de 2 185 €/mois pour un ménage monoparental avec deux enfants à charge. En comparaison, le risque de pauvreté touche 8 % des ménages flamands et 18 % des Wallonnes. En outre, 1/5 de la population active vit avec une allocation sociale ou un revenu de remplacement, qui malgré un relèvement, reste souvent inférieur au seuil de risque de pauvreté.¹ Les ménages pauvres sont nettement plus représentés du côté des locataires que des propriétaires.

Même avec une baisse généralisée des loyers, le coût du logement continuera à peser trop lourdement sur les ménages à revenus modestes. La moitié de la population entre dans les conditions d'accès au logement social. Avec 40 000 logements sociaux seulement à Bruxelles et 2 300 attributions/an (année 2022), l'offre sociale est complètement déficitaire par rapport aux besoins. Sauf à louer un logement en AIS ou un autre logement public (communes, CPAS, Fonds du logement...), le marché privé, cher et discriminant, est incontournable.

Le mécanisme de l'allocation-loyer existe depuis plusieurs décennies en Région bruxelloise, depuis sa création en fait. Au fil du temps, plusieurs dispositifs d'aide ont été introduits, entraînant une complexité grandissante et une efficacité inversement proportionnelle. En 2020, avec 4 régimes d'allocations-loyers, la Région aidait à peine 3 800 ménages.

La réforme des aides était une promesse qui figurait dans l'accord de Gouvernement, avec en point de mire, une meilleure couverture des publics et une simplification administrative. L'accord prévoyait encore une autre mesure; la socialisation des logements communaux, c'est-à-dire la réduction des loyers des logements gérés par les communes grâce à une intervention régionale, pour offrir un loyer social aux locataires (comme dans les sociétés de logement social).

1. [Baromètre social 2023](#). Le taux de risque de pauvreté est évalué à partir des résultats de l'enquête EU-SILC (2022, revenus 2021).

Les deux projets ont abouti dans la première moitié de la législature et ont été commentés dans notre baromètre précédent.

MESURES ÉVALUÉES DANS NOTRE BAROMÈTRE PRÉCÉDENT (2019-2022)

Élargissement du nombre de bénéficiaires de l'allocation-loyer :

Cette aide est destinée aux personnes logées sur le marché privé, en attente d'un logement social, inscrites dans la banque de données régionale (le registre d'attente) et disposant de plusieurs titres de priorité.

L'intervention financière existait depuis 2014 mais sans grands résultats, à peine quelques centaines de bénéficiaires par an. Le plan d'urgence pour le logement (PUL) lui a affecté de nouveaux moyens financiers pour étendre son champ d'action à 12 500 ménages (+ 25 millions par rapport aux budgets existants). La procédure administrative a été allégée et les conditions d'accès assouplies. Une attention particulière est accordée aux familles monoparentales pour lesquelles les plafonds d'accès ont été revus à la hausse (plafonds des bénéficiaires de l'intervention majorée – BIM – plutôt que revenu d'intégration sociale). En 2024, le montant mensuel de l'allocation est de 135 € ou 180 € selon les revenus, avec des majorations en présence d'enfants. Elle dure 10 ans maximum.

Dans l'évaluation précédente, nous avons reconnu le bien-fondé de la réforme, félicité l'extension de la couverture et la simplification administrative, pour contrer les risques de non-recours au droit. En juillet 2022, 2 400 ménages percevaient l'allocation, loin des estimations des premières heures. En cause, le développement du logiciel de gestion informatique et des négociations à rallonge avec le fédéral pour l'accès aux sources authentiques.

Fusion du Fonds régional de solidarité et de l'allocation de relogement :

Ces deux allocations recouvrent des problématiques et des publics partiellement similaires ; l'aide au relogement des victimes de l'insalubrité. L'allocation de relogement entend aussi aider les personnes sans-abri à retrouver un logement. Cette allocation est de loin la plus importante de par son étendue (plusieurs milliers de bénéficiaires).

L'allocation d'accompagnement au relogement (ADAR) est le produit de la fusion des deux précédentes. Elle couvre des besoins urgents en logement : sans-abrisme, victimes de violences conjugales et ménages dont le logement a été interdit à la location par la DURL. L'inscription sur les listes d'attente du logement social s'impose ici également mais pas de titre de priorité exigé. Les montants de l'ADAR sont les mêmes que l'allocation-loyer, même distinction selon que le ménage est ou pas monoparental. Après 3 ans, les bénéficiaires pourront basculer vers le régime de l'allocation-loyer.

L'allocation du Fonds régional de solidarité est alimentée par le produit des amendes des insalubres et de la discrimination, les deux missions de la DURL. La réforme implique aussi une réorientation de ces moyens vers une autre politique, celle de l'indemnisation des bailleurs en période de moratoire hivernal.

Nous plaitions pour le regroupement des deux allocations qui se faisaient concurrence. Les changements sont positifs, surtout au niveau de l'allègement de la procédure d'enquête (les visites des logements). La réforme exclut cependant certains bénéficiaires actuels de l'allocation de relogement ; les personnes qui occupent un logement inadapté à la taille de leur ménage, à leur âge ou qui vivent dans des logements qui ne respectent pas toutes les normes du Code, sans pour autant être insalubres ou dangereux. Le basculement vers l'allocation-loyer n'est pas garanti pour tous les bénéficiaires, les conditions de revenus y étant plus strictes (revenu d'intégration sociale sauf pour les ménages monoparentaux, plutôt que BIM pour l'ADAR).

Dans le baromètre 2022, nous notions que le texte n'était pas entré en vigueur ; officiellement pour éviter un engorgement du service régional en charge – le même que pour l'allocation-loyer – et les mêmes déboires informatiques.

Socialisation des logements communaux et des CPAS :

Le principe de la socialisation consiste à faire bénéficier les locataires des logements communaux, d'un loyer social calculé sur base de leurs revenus, comme dans le secteur du logement social. La différence de loyers est prise en charge par la Région. La socialisation est d'application depuis octobre 2021.

A priori, tous les logements communaux et ceux des CPAS sont concernés, à condition qu'ils soient occupés par des personnes dont les revenus collent avec les barèmes du logement social.

Autre condition liée cette fois à l'opérateur, la commune doit avoir signé un contrat logement avec la Région pour ouvrir son parc à la socialisation. Les contrats logement ont été évalués dans le baromètre 2022. Ils consistent en une série d'engagements locaux en faveur de la politique du logement.

L'ancienne allocation-loyer communale a été abrogée. Elle n'était pas très utile, avec sa quarantaine d'allocataires. La socialisation étend, en tout cas, sur papier, le nombre de bénéficiaires potentiel·les ; 5 000 ménages, d'après les estimations du cabinet de Nawal Ben Hamou en 2021, soit la moitié des ménages locataires de ces logements.

Le RBDH reconnaît l'intérêt de la mesure pour le·la locataire, mais reste plus circonspect sur le principe, qui implique d'injecter une manne financière régionale dans des logements non seulement publics, mais également pour partie, déjà subsidiés par la Région pour leur acquisition et/ou leur rénovation.

En mai 2022, 53 loyers avaient été socialisés et 7 contrats-logement signés.

BILAN

Sur l'**allocation-loyer** en faveur des candidats à un logement social, les problèmes d'ordre opérationnel ont été dépassés. En avril 2024, 11 000 ménages étaient aidés², dont 30 % de familles monoparentales. Le dispositif est sur les rails et on est proche des objectifs chiffrés du PUL quant au nombre de bénéficiaires. En 2023, 20 millions d'euros ont été dépensés pour le paiement de l'allocation-loyer.³

Parmi les demandes traitées, 12 149 dossiers ont été refusés (2021-2024). Les candidats à l'allocation ne répondaient pas aux conditions d'accès, soit du fait de revenus trop élevés, soit d'un nombre de titres de priorité insuffisant (2 pour les familles monoparentales, 6 pour les autres publics) ou soit encore parce qu'ils n'étaient pas inscrits dans la banque de données régionale de la SLRB (le registre des inscriptions en attente). Les ménages bruxellois peuvent introduire spontanément une demande d'allocation sur le site de Bruxelles-logement. La mesure a fait l'objet de plusieurs communications auprès du grand public et a connu un vif succès. Il est probable qu'une partie des demandeur-ses se soit lancée dans une demande d'allocation sans vérifier les critères d'éligibilité.

De son côté la SLRB est aussi chargée de déterminer qui de la liste d'attente présente le bon profil et d'envoyer un courrier, encourageant les personnes à se manifester, pour tenter de contrer le risque de non-recours au droit. Or, la SLRB ne dispose pas de données actualisées sur la situation des candidat-es, d'une part parce que le renouvellement des candidatures a lieu tous les deux ans⁴ et que d'autre part, elle fait face, au moment du renouvellement, à un taux de non-réponse important.⁵

2. Depuis le début de la mise en œuvre, 12 819 ménages ont bénéficié de l'allocation-loyer, mais certains ont pu, en cours de route, accéder à un logement social, à un logement AIS, quitter la Région ou encore accéder à la propriété, des critères qui mettent fin à l'intervention régionale.

3. [Question écrite concernant l'allocation-loyer, n° 1249, septembre 2023](#)

4. Le renouvellement des candidatures en 2024 ne concernent que certain-es candidat-es, ceux et celles qui disposent de titres de priorité allant de 18 à 27 points (selon le nombre de chambres recherchées).

5. On se souvient, en 2022, de la polémique qui avait entouré les radiations de la liste d'attente, au moment de la reconduction des candidatures et en l'absence de réponses de nombreux ménages (plus de 1 600 suppressions actées et potentiellement bien davantage), à tel point que la secrétaire d'État au logement avait décrété un moratoire sur les radiations. [Voir à ce sujet le reportage de BX1 du 7 juillet 2022.](#)

L'exactitude des données encodées dans la banque de données régionale au moment de l'inscription est aussi en cause.

En octobre 2023, le mécanisme d'indexation de l'allocation a été revu pour mieux tenir compte de l'inflation des loyers, dans le contexte de crise aiguë que nous avons connu les années précédentes. Initialement, le montant de l'allocation était indexé au moment de l'introduction de la demande ou du renouvellement, mais restait inchangé pendant les cinq années où elle était octroyée (idem en cas de renouvellement). L'arrêté modificatif prévoit désormais que le montant de l'allocation n'est plus figé pour cinq ans, mais indexé annuellement. Il en va de même pour les majorations liées à la présence d'enfants. La mesure a effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023. Le différentiel de loyer (entre janvier et octobre 2023) a été rétrocédé aux ménages concernés. Indexer les montants de l'allocation est essentiel pour maintenir l'avantage financier dans le temps et ce, quel que soit le contexte économique, puisque les loyers, eux, évoluent chaque année.

L'indexation de l'allocation-loyer et sa rétroactivité ont engendré une charge de travail importante en 2023, ce qui a eu pour conséquence de postposer, à nouveau, la mise en œuvre opérationnelle de l'ADAR, l'**allocation d'accompagnement au relogement**, selon l'administration. Pour rappel, en 2022, la secrétaire d'État au logement avait déjà préféré attendre que le service régional résorbe son retard sur l'allocation-loyer, avant d'envisager le lancement de l'autre allocation (alors que l'arrêté était prêt).

À quelques jours des élections, l'ADAR est toujours en stand by.

Les chiffres récents de la **socialisation** sont nettement plus avantageux que ceux de 2022. 1 000 loyers ont été effectivement socialisés. On compte au total 3 000 dossiers introduits par les communes et CPAS, dont 2 200 pour lesquels le calcul du loyer social a déjà été effectué par la SLRB. Cette dernière fait les comptes mais c'est Bruxelles-Logement qui s'occupe de liquider les compensations aux communes.

Entre les chiffres décevants de mi-législature, pour rappel 53 loyers socialisés seulement, et les 1 000 actuels, qu'est-ce qui a changé ?

D'abord, l'entrée dans le processus de socialisation de la régie foncière et du CPAS de la Ville de Bruxelles, les deux plus importants opérateurs publics locaux de logement. Pour 2023, le nombre de logements estimé pour la socialisation étaient supérieurs à 1 200 (Ville et CPAS).

Ensuite, le fait que la Région et la majorité des communes bruxelloises ont concrétisé sur le contrat logement. 16 conventions ont été signées finalement. Les communes de Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-Saint-Pierre et Watermael-Boisfort se sont abstenues et la commune d'Auderghem, qui a contractualisé, n'a pas choisi la socialisation comme mesure à déployer localement. Les communes du Sud-Est de Bruxelles ont décidément bien du mal à s'engager, aux côtés des autres, en faveur du droit au logement.

Conditionner la socialisation à la signature d'un contrat logement ne nous semblait pas utile et s'est même avéré contreproductif, freinant considérablement le processus. Il aura en effet fallu la législature complète pour signer les 16 conventions. Un travail fastidieux qui s'est clôturé en mars 2024 avec la commune de Schaerbeek. Le lien entre socialisation et contrat nous semble d'autant moins nécessaire, que rien ne dit que ces conventions seront reconduites dans les années à venir.

Un bilan précoce, réalisé dans la foulée des premiers loyers socialisés, avait mis en évidence d'autres obstacles/réalités non pris en compte dans l'estimation initiale de Nawal Ben Hamou, qui chiffrait le potentiel de socialisation à 5 000 logements :

- L'inscription obligatoire, préalable sur les listes d'attente du logement social (au 1^{er} juillet 2021 d'abord, puis au 8 juillet 2023 ensuite). Le bilan a montré que si une partie des locataires entraient dans les conditions de revenus pour accéder à un logement social, ils n'y étaient pas pour autant tous.tes inscrit.es au moment exigé ;
- A contrario, les logements n'étaient pas toujours occupés par les « bons » publics, en termes de revenus ;

- La radiation du registre d’attente, comme conséquence à la socialisation, a généré méfiance et refus de la part des locataires. Certain.es préférant l’allocation-loyer, pour conserver l’inscription dans le logement social. Pour rappel, l’allocation-loyer peut être octroyée dans certains logements publics, mais ne peut pas être cumulée avec la socialisation. Les locataires doivent choisir ;
- Certains loyers communaux étaient plus bas que le loyer social.

L’arrêté de base a été modifié le 15 juin 2023 pour tenter de répondre à certains constats. La date d’inscription dans le logement social a été rapproché dans le temps (juillet 2023) pour éviter d’exclure des candidat.es à la socialisation.

Soulignons que la socialisation est sortie de sa phase-pilote fin de l’année 2023 et qu’à partir du 1^{er} janvier 2024, l’inscription dans le logement social n’est plus obligatoire pour obtenir un loyer socialisé, seule la hauteur des revenus est prise en compte.

Deuxième modification, un assouplissement de la règle sur les radiations. Un ménage qui occupe un logement inadapté à sa composition familiale ou à une éventuelle situation d’handicap au moment de l’entrée en vigueur du loyer socialisé, n’est plus radié. De même, si en cours de route, le logement devient inadapté, la radiation est levée et le ménage récupère son ancienneté.

PROPOSITIONS

La Région doit avancer sur une extension des aides au loyer dans le logement privé surtout. Il faut aller plus loin que les 11 000 ménages de l’allocation-loyer et prévoir une aide pour toutes les familles qui attendent un logement social, soit les 56 000 ménages de la liste d’attente. L’élargissement des publics-cible doit aller de pair avec un dispositif opérationnel et efficace de lutte contre les hausses de loyer, de lutte contre les loyers abusifs et de conventionnement qui encourage la baisse des prix.

Sources :

- [Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 juillet 2021 instituant une allocation de loyer, version coordonnée](#)
- [Arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 13 octobre 2022 instituant une allocation d’accompagnement au relogement et arrêté modificatif du 7 mars 2024](#)
- [Arrêté du Gouvernement du 21 octobre 2021 visant la socialisation des loyers des logements assimilés au logement social d’opérateurs immobiliers publics et arrêté modificatif du 15 juin 2023](#)