



Union des Villes et
Communes de Wallonie
asbl



Fédération des CPAS

Vos réf. :
Nos réf. : LV/ALV/cb/2019-69
Votre correspond. : Alain Vaessen
081 24 06 50
alain.vaessen@uvcw.be

Monsieur Pierre-Yves Dermagne,
Ministre du Logement, des Pouvoirs
locaux et de la Ville
Rue Kefer, 2
5100 Jambes

Annexe(s) : 1

Namur, le 10 octobre 2019

Monsieur le Ministre,

**Concerne : Avis d'initiative de la Fédération des CPAS
Le dispositif de l'allocation-loyer en Wallonie**

Depuis plusieurs années maintenant, le dispositif de l'allocation-loyer fait parler de lui en Wallonie. Il permettrait de pallier temporairement le manque de logements disponibles dans le parc locatif public en facilitant l'accès à un logement du parc locatif privé à loyer modéré.

Ce dispositif n'ayant pas pu voir le jour sous la précédente législature, il est à nouveau inscrit dans la déclaration de politique régionale 2019-2024 sous la forme suivante : « *Parallèlement, le Gouvernement adoptera une allocation loyer pour les ménages disposant de revenus précaires et étant valablement inscrits sur la liste d'attente d'un logement social depuis une certaine durée, sur base de critères précis. L'allocation loyer octroyée au locataire ne pourra conduire à une augmentation du loyer par le propriétaire* ».

La Fédération des CPAS souhaite vous faire part de son point de vue sur un tel mécanisme. Toutefois, à défaut de proposition de texte à analyser, nous ne pouvons à ce stade que pointer une série d'éléments de manière non exhaustive.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre considération très distinguée.

Alain Vaessen
Directeur général

Luc Vandormael
Président



Fédération
des CPAS

AVIS D'INITIATIVE DE LA FEDERATION DES CPAS

N° 2019-18

LE DISPOSITIF DE L'ALLOCATION-LOYER EN REGION WALLONNE

ADRESSE A :

**- PIERRE-YVES DERMAGNE, MINISTRE DU LOGEMENT, DES POUVOIRS LOCAUX ET
DE LA VILLE**

- LA COMMISSION DU LOGEMENT ET DES POUVOIRS LOCAUX

DATE 10 OCTOBRE 2019

Personne de contact : Stéphanie Degembe - Tél : 081 24 06 69 - mailto : sdg@uvcw.be



PREAMBULE

À l'heure où le nouveau Gouvernement wallon prend place, la Fédération des CPAS a jugé le timing opportun pour soumettre son avis sur le dispositif de l'allocation-loyer.

Depuis plusieurs années maintenant, le dispositif de l'allocation-loyer fait parler de lui en Wallonie. Il permettrait de pallier temporairement le manque de logements disponibles dans le parc locatif public en facilitant l'accès à un logement du parc locatif privé à loyer modéré.

Le manque de logements d'utilité publique en Wallonie est criant. En effet, au 31 décembre 2018, 39 328 ménages étaient en attente de l'attribution d'un logement d'utilité publique, ce qui représente 88 734 personnes¹.

Ce dispositif était par ailleurs repris dans la déclaration de politique régionale 2017-2019, au sein duquel le Gouvernement wallon prévoyait : « *Un mécanisme d'allocation-loyer sera mis en place afin de faciliter l'accès à un logement à loyer modéré pour les familles en attente d'un logement social* ».

Ce dispositif n'ayant pas pu voir le jour sous la précédente législature, il est à nouveau inscrit dans la déclaration de politique régionale 2019-2024 sous la forme suivante : « *Parallèlement, le Gouvernement adoptera une allocation loyer pour les ménages disposant de revenus précaires et étant valablement inscrits sur la liste d'attente d'un logement social depuis une certaine durée, sur base de critères précis. L'allocation loyer octroyée au locataire ne pourra conduire à une augmentation du loyer par le propriétaire* ».

Sans plus attendre, la Fédération des CPAS souhaite faire part de son point de vue sur un tel mécanisme.

Toutefois, à défaut de proposition de texte à analyser, la Fédération ne peut à ce stade que pointer une série d'éléments de manière non exhaustive.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, la Fédération souhaite attirer l'attention sur le fait que la mise en place de ce dispositif ne peut être envisagée que parallèlement à un plan de financement en vue d'augmenter la capacité du parc locatif public wallon. En effet, le mécanisme de l'allocation-loyer doit être vu comme une solution temporaire dans l'attente qu'un nombre suffisant de logements d'utilité publique soient disponibles.

LES POINTS D'ATTENTION

LES CONDITIONS D'OCTROI ET LE PUBLIC CIBLE

Comme pour toute aide, il y a lieu de se pencher avant toute autre chose, sur les conditions à remplir pour pouvoir en bénéficier.

Dans la mesure où ce dispositif vise à remédier temporairement au manque de logements d'utilité publique, la Fédération des CPAS est d'avis qu'au minimum, le ménage doit respecter les mêmes conditions que celles que doivent respecter les candidats à un logement d'utilité publique, à savoir actuellement:

¹ Rapport d'activité 2018 de la Société wallonne du Logement, p. 49.



- **condition de revenus (pour 2020) :**

- 45 100 euros pour une personne isolée, augmentés de 2 700 euros par enfant à charge ;
- 54 500 euros pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 2 700 euros par enfant à charge.

- **condition de patrimoine :**

ne pas être propriétaire (ni en pleine propriété, ni usufruitier) d'un logement à moins que ce logement soit non améliorable, inhabitable, inadapté au handicap ou constitué d'un abri précaire.

Les conditions d'octroi de l'allocation-loyer doivent être adaptées de manière automatique lorsque les conditions d'accès à un logement d'utilité publique sont modifiées.

La Fédération des CPAS est d'avis qu'il ne faut pas limiter le bénéfice de l'allocation-loyer aux seuls ménages ayant introduit une demande en vue de se voir octroyer un logement d'utilité publique. En effet, la Fédération craint que cette condition entraîne une augmentation des demandes.

En effet, à l'heure actuelle, toutes les personnes remplissant les conditions pour bénéficier d'un logement d'utilité publique n'en font pas automatiquement la demande.

Par ailleurs, la formule choisie dans le cadre de la DPR laisse apparaître une volonté du Gouvernement de prévoir que pour pouvoir bénéficier de l'allocation loyer, le demandeur doit être inscrit sur les listes d'attente d'un logement d'utilité publique depuis une certaine durée.

Cette condition ne semble pas correspondre à l'objectif poursuivi par cette mesure qui est de soulager financièrement les ménages précarisés qui se voient contraints, faute d'attribution immédiate d'un logement d'utilité publique, de prendre en location un logement dans le secteur privé et ce, pour plusieurs années.

En effet, à moins de bénéficier d'un nombre élevé de points de priorité, toute personne introduisant une demande de logement d'utilité publique sait d'avance qu'elle devra faire preuve de patience et faire face directement, sans délai, au paiement d'un loyer ne correspondant pas aux ressources de son ménage.

Comme indiqué dans le préambule, 39 328 ménages sont actuellement dans l'attente de l'attribution d'un logement d'utilité publique et occupent pour l'instant un logement privé.

En ce qui concerne les conditions d'octroi du futur mécanisme, la Fédération des CPAS est favorable à ce qu'elles soient au minimum identiques à celles prévues pour bénéficier d'un logement d'utilité publique.

La Fédération des CPAS est également d'avis, dans un souci de stabilité des personnes précarisées, que cette allocation puisse s'appliquer pour les baux déjà en cours au moment de l'entrée en vigueur de cette aide.

Par contre, la Fédération est d'avis qu'il ne faut pas limiter le bénéfice de l'allocation-loyer aux seuls ménages ayant introduit une demande en vue de bénéficier d'un logement d'utilité publique.

LA DURÉE DE L'OCTROI

Lorsqu'on parle de l'octroi d'une aide, une question qui se pose après celle des conditions, est celle de savoir pendant combien de temps l'octroyer.



Dans le cadre de l'allocation-loyer, prévoir une durée limitée pour l'octroi de l'aide pourrait mettre en difficulté les ménages qui en bénéficient.

En effet, faute de logements d'utilité publique disponibles en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la population wallonne, les ménages remplissant les conditions prévues ci-dessus se voient contraints de prendre en location un logement du secteur privé dont ils devront continuer à payer le loyer malgré l'arrêt de l'aide.

Dès lors, l'octroi de l'aide devrait à notre sens être prévue tant que le ménage remplit toujours les conditions prévues pour l'octroi de l'aide. Afin de vérifier cela, une révision annuelle du dossier du ménage nous semble indispensable.

La Fédération des CPAS est d'avis que l'allocation loyer doit être octroyée tant que le ménage remplit les conditions, une révision annuelle du dossier devant être prévue à cet effet.

LE MONTANT DE L'AIDE

Déterminer le montant de l'aide n'est pas chose aisée.

Dans un premier temps, il y aura lieu de faire un choix entre d'une part, un montant forfaitaire et d'autre part, un montant variable.

Le montant forfaitaire présente l'avantage d'être fixé une fois pour toute et de ne nécessiter que très peu de calcul. L'avantage existe tant pour l'administration que pour l'allocataire qui peut facilement déterminer le montant de l'aide à laquelle il pourra prétendre.

A contrario, le forfait peut être également perçu négativement. En effet, le montant des loyers pouvant fortement varier d'une province à une autre, voire même d'une commune à une autre, le bénéfice tiré par un ménage est inférieur à un autre ménage alors que tous deux bénéficient des mêmes ressources, à savoir par exemple un revenu d'intégration au taux famille à charge.

Faut-il dès lors préférer un montant variable ? Celui-ci pourrait être déterminé sur base du différentiel existant entre le montant du loyer social que le ménage paierait s'il se voyait attribuer un logement d'utilité publique et le loyer réellement payé pour le logement privé.

Considérant que cette méthode est celle choisie, faut-il plafonner le montant du loyer pris en compte dans le calcul ? Faut-il prévoir un plafond unique pour l'ensemble du territoire wallon ou au contraire, le faire varier en raison des différences pouvant exister ? Faut-il se référer à la grille indicative des loyers pour déterminer ce plafond ?

Dans l'hypothèse d'une fixation d'un plafond, peu importe la base choisie pour le déterminer, un incitant serait-il mis en place à l'égard des propriétaires bailleurs ? En effet, ces derniers n'auraient aucun avantage à limiter le montant du loyer demandé.

Faut-il prévoir un loyer plancher en deçà duquel l'aide ne serait pas octroyée en raison du trop faible différentiel ?

Les deux méthodes présentant des avantages tout en soulevant des questions, la Fédération laisse au Gouvernement le soin de trouver la méthode la plus favorable au public concerné.



LA SUPPRESSION DE LA PRIME ADEL

Parallèlement aux réflexions menées autour de l'instauration d'une allocation-loyer, se pose la question du maintien ou de la suppression de la prime ADEL, dans son aspect « allocation loyer ».

Nous plaidons pour le maintien de la prime ADEL dans la mesure où le public cible n'est pas le même. En effet, les primes ADEL encouragent notamment les locataires à quitter un logement inhabitable ou surpeuplé pour prendre en location un logement salubre. La prime ADEL vise donc la qualité du logement pris en location et les logements d'utilité publique n'entrent pas en ligne de compte.

Le public cible n'étant pas le même, la Fédération plaide pour le maintien de la prime ADEL parallèlement à l'octroi d'une allocation loyer.

LES MODALITÉS DE PAIEMENT

Dans le cadre du paiement de l'aide, la littérature sur le sujet présente deux options : soit au locataire, soit au propriétaire-bailleur.

Bien que présentant l'avantage d'être certain que l'allocation loyer soit utilisée aux fins de paiement du loyer, le paiement de l'aide entre les mains du propriétaire-bailleur ne va pas dans le sens de la responsabilisation du locataire.

Par ailleurs, il est important de souligner que, même si la somme n'est pas directement affectée au paiement du loyer, celle-ci augmentera les ressources globales du ménage et permettra de soulager les finances de ce ménage qui aurait, par conséquent, plus de facilité pour payer son loyer ainsi que ses autres dépenses.

Pour finir, le paiement entre les mains du propriétaire-bailleur revête un caractère stigmatisant pour le locataire.

En conséquence, dans un esprit de responsabilisation du bénéficiaire et de déstigmatisation des aides octroyées aux personnes précarisées, la Fédération plaide pour le paiement de l'aide directement entre les mains du locataire.

La Fédération des CPAS plaide pour que l'allocation loyer soit directement payée entre les mains du locataire et ce, dans un esprit de responsabilisation du bénéficiaire et de déstigmatisation de l'aide octroyée.

LES MOYENS HUMAINS MIS À DISPOSITION

Lorsqu'une nouvelle aide est prévue, il y a lieu de réfléchir aux moyens tant humains que financiers qui seront nécessaires à la bonne application de la mesure.

En effet, de nombreux aspects peuvent entrer en ligne de compte, notamment :

- Après de quel organisme les demandes devront-elles être introduites ? Si le mécanisme de l'allocation-loyer venait à être conditionnée à l'introduction d'une demande de logement d'utilité publique, existera-t-il un automatisme entre l'introduction d'une telle demande et une demande d'allocation-loyer ?



- Les demandes d'attribution de logements d'utilité publique sont à renouveler tous les ans, en sera-t-il de même pour l'allocation-loyer ou un automatisme entre les deux demandes sera-t-il prévu ?
- Des contrôles seront-ils organisés durant la période d'octroi pour vérifier que le ménage remplit toujours les conditions ?
