art. 23

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

10 - 11 - 12 2005 #21

Belgique – België
PP 1000 Bruxelles 1
PB 1000 Brussel 1
N° 1/1837
Afgiftekantoor: 1000 Brussel 1
Bureau de dépôt: 1000 Bruxelles 1

L'allocation loyer
une solution pour les Bruxellois

De huurtoelage
een oplossing voor de Brusselaars

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

Dossier trimestriel du RBDH | Driemaandelijks dossier van de BBRoW
Expéditeur / Afzender: RBDH/BBRoW | rue du Grand-Serment | Grootsermentstraat 2, b. 1, Bruxelles 1000 Brussel

art. 23
"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."
"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

L'allocation loyer
une solution pour les Bruxellois

De huurtoelage
een oplossing voor de Brusselaars

Sommaire | Inhoud

Editorial	03	Editoriaal
Introduction	04 | 05	Inleiding
1. La montée de l'allocation loyer avant les élections régionales de 2004	06 | 12	1. De opgang van de huurtoelage voor de gewestverkiezingen van 2004
2. Quand l'allocation loyer prend du plomb dans l'aile	18 | 19	2. De neergang van de huurtoelage
3. Les tentatives de reconstruction	20 | 22	3. Pogingen om de huurtoelage opnieuw vlot te krijgen
4. Novembre 2005, débat au Parlement bruxellois	24 | 26	4. November 2005: de commissie huisvesting debatteert over de huurtoelage
5. Conclusion	28 | 29	5. Conclusie
Annexe	32	Bijlage

Secrétariat | Secretariaat:
Michel Renard,
Michèle Vanrokeghem,
Werner Van Mieghem

tél.: 02/502.84.63
mail: rbdh@skynet.be
website: www.rbdh-bbrow.be

Comité de rédaction | Redactiecomité:
Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard, André Lumpuvika,
Werner Van Mieghem.

Mise en pages | Lay-out:
max@macao.be

Impression | Druk:
Ciaco

Photos | Foto's:
RBDH/BBRoW

Éditeur responsable | Verantwoordelijk uitgever:
Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée avec l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement.
Deze publicatie wordt uitgegeven met de steun van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent Art.23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 20 Euro par an (4 numéros par an) sur notre numéro de compte 068-2298880-07 avec en communication "abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers per jaar) op ons rekeningnummer 068-2298880-07 en met de mededeling "abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170

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

Editorial

L'allocation loyer, une solution pour les Bruxellois.

Les Bruxellois sont de plus en plus nombreux à être littéralement étouffés par le paiement de leur loyer et cela d'autant plus que 58,7% de ceux-ci sont locataires. En effet, la part du loyer dans le budget des ménages ne fait que s'accroître pour atteindre des pourcentages intolérables rendant toute vie digne impossible.

Les constats des acteurs de terrain, les témoignages des publics défavorisés, les 8ème et 9ème rapports sur la pauvreté, appuient cette réalité.

L'observatoire des loyers 2004, avec son enquête menée auprès de 3020 ménages démontre que les Bruxellois les plus pauvres, ceux qui ont des revenus inférieurs à 500 ? par mois, consacrent plus de 79% de leur budget au paiement du loyer, quant à ceux qui ont des revenus allant de 500 à 1000 ? par mois, ils y consacrent plus de 41,4%.

En Région de Bruxelles-Capitale, les logements sociaux sont insuffisants et l'offre qui devrait atteindre 15% du parc actuel pour répondre à la demande sociale ne représente que 8%. Cette insuffisance impose aux ménages un temps d'attente moyen allant de quatre à huit ans suivant la taille du logement. Il y a actuellement 28 000 ménages inscrits sur les listes d'attente pour un logement social.

Le gouvernement régional bruxellois a choisi de répondre à ces problèmes qui touchent un nombre de plus en plus important de Bruxellois en renforçant le secteur public du logement social. Ainsi le Plan pour l'Avenir du logement prévoit la construction de 5000 logements dont 3500 sont des logements sociaux et 1500 de logements moyens. Il est également prévu de renforcer l'action des Agences Immobilières Sociales qui prennent en gestion ou en location des logements sur le marché locatif privé.

Ce numéro d'Art. 23 sera consacré à la mise en place d'une allocation loyer. Comme dans le numéro déjà consacré à ce sujet en 2002, le RBDH reste persuadé que seule la mise en place d'une allocation loyer peut apporter une solution rapide aux Bruxellois qui peinent de plus en plus à se loger dans des conditions décentes tant du point de vue de la qualité du logement que de celui des loyers.

Aujourd'hui en 2006, l'introduction d'une allocation loyer reste l'objet de débats, de polémiques, d'études et malgré qu'elle soit inscrite dans la déclaration du gouvernement, rien n'annonce sa mise en place ou son test. Ces derniers temps, l'idée même de l'allocation loyer semble reculer.

Nous avons voulu faire le point de la situation et tenter de montrer dans ce numéro Art. 23 les causes du blocage et les limites des solutions alternatives proposées par le gouvernement régional. Il en résulte pour le RBDH que la mise en place d'une allocation loyer correctement ciblée pourra répondre aux problèmes de logement des plus démunis dans notre ville, sans d'effets négatifs sur les loyers.

Berthe Severain

co-présidente

[1] I.N.S., enquête socio-économique 2001.

[2] Les A.I.S. gèrent actuellement 1 300 logements soit 0,24% du parc immobilier. ont une liste d'attente de 2000 ménages

Editoriaal

De huurtoelage: een oplossing voor de Brusselaars

Steeds meer Brusselaars worden verstikt door de hoge huurprijs die zij iedere maand voor hun woning moeten betalen. Meer dan de helft van de Brusselaars huren trouwens hun woning.[1] Het aandeel van de huurkosten in het inkomen neemt alleen maar toe en bereikt percentages die een menswaardig leven onmogelijk maken.

De vaststellingen die de sociale diensten op het terrein doen, getuigenissen, het 8e en 9e Brusselse Armoederapport bevestigen dit.

Het Observatorium van de huurprijzen 2004, op basis van een enquête bij 3020 gezinnen, toont aan dat de armste Brusselaars, met een maandelijks inkomen lager dan 500 euro, meer dan 79% van hun budget besteden aan de betaling van de huur, zij die een inkomen hebben tussen de 500 en 1000 euro per maand, besteden meer dan 40%.

Er zijn in het Brusselse Gewest onvoldoende sociale woningen (8% van het totale aantal woningen) en hun aantal zou moeten oplopen tot 15% van het woningpark om aan de sociale vraag te kunnen voldoen. 28.000 gezinnen zijn ingeschreven voor een sociale woning. Gevolg hiervan is dan de wachttijd voor een sociale woning gemiddeld tussen de 4 en 8 jaar bedraagt.

De huidige regering wil die problemen aanpakken door een versterking van de publieke sector. Het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting voorziet de bouw van 3.500 nieuwe sociale en 1.500 middelgrote woningen. De regering wil meer steun geven aan de sociale verhuurkantoren die woning op de privémarkt in beheer nemen.[2]

In deze Art. 23 willen we de stand van zaken over de invoering van een huurtoelage in Brussel schetsen. Reeds in 2002 schreven we in Art. 23 dat voor de BBRow enkel de huurtoelage een oplossing op kortere termijn kan betekenen voor de Brusselse huurders die alsmaar meer moeilijkheden ondervinden om een geschikte en betaalbare woning te vinden.

Vandaag in 2006 blijft de invoering van een huurtoelage het onderwerp van debatten, polemieken, studies. Ondanks het feit dat de huurtoelage is ingeschreven in het regeerakkoord van 2004, is zij nog niet uitgetest op het terrein. Het idee om een huurtoelage in te voeren, lijkt zelf op de achtergrond te verzeilen.

U zal kunnen lezen wat hiervan de oorzaken zijn, waarom de alternatieven geen afdoende antwoord kunnen bieden en waarom we van oordeel blijven dat de huurtoelage voor een beperkt doelpubliek een oplossing kan zijn zonder negatieve neveneffecten.

Geert De Pauw

co-voorzitter

[1] Meer precies: 58,7% (NIS, socio-economische enquête van 2001)

[2] De sociale verhuurkantoren beheren op dit ogenblik 1.200 woningen of 0,24% van het Brusselse woningpark.

Introduction

Ce numéro d'Art. 23 traite de l'allocation loyer. Même si ce thème a déjà été traité en 2003, l'allocation loyer a fait ce dernier temps de nouveau l'objet de discussions, d'études, débats.

Nous commencerons par ce qui s'est passé pour l'allocation loyer avant les élections régionales de 2004 où nous avions vu poindre un espoir.

Viennent ensuite les péripéties auxquelles l'idée même d'une allocation loyer se trouve confrontée après les élections ou comment l'allocation loyer prend du plomb dans l'aile.

Malgré ce recul, l'allocation loyer restant une de nos priorités, nous continuons à tenter de maintenir un dialogue, trouver des arguments, explorer des pistes valables et nous vous présentons deux nouvelles pistes.

Nous vous présentons ensuite les discussions les plus récentes au Parlement bruxellois sur cette thématique, notre analyse de ces discussions et notre conclusion.

Inleiding

In dit nummer van Art. 23 besteden we aandacht aan de huurtoelage. Hoewel we reeds in 2003 hierover geschreven hebben, zijn er de laatste tijd opnieuw studies, discussies gevoerd over de invoering ervan.

We beginnen met een overzicht van wat er met de verschillende wetsvoorstellen rond de huurtoelage is gebeurd tussen 2003 en de gewestverkiezingen.

Vervolgens komt een studie van het DULBEA (Département d'Economie Appliquée van de ULB) en de open brief van de BBRoW ter sprake.

U zal kunnen lezen welke standpunten en debatten er werden gevoerd over de huurtoelage na de gewestverkiezingen van 2004.

Het regeerakkoord tempert het enthousiasme over de huurtoelage, maar toch zet de BBRoW haar zoektocht naar dialoog, valabele gegevens en pistes verder.Voorbeelden hiervan zijn ons standpunt dat we verdedigen in de Adviesraad voor Huisvesting en de enquête die we voerden bij 250 huurgezinnen.

We besluiten dit nummer van Art. 23 met het laatste debat in de commissie huisvesting over de huurtoelage en onze analyse van dit debat.

1. La montée de l'allocation loyer avant les élections régionales de 2004

Le RBDH et ses associations-membres défendent depuis plusieurs années la mise en place d'une allocation loyer en Région bruxelloise.
Nos membres sont confrontés en effet dans leur pratique quotidienne aux difficultés que rencontrent les ménages. Le paiement d'un loyer représente pour beaucoup plus de 40% de leurs revenus. C'est pour nous l'argument majeur à prendre en compte afin d'apporter un soulagement à ces familles, qui bien souvent attendent de pouvoir accéder à un logement social.

L'allocation loyer fait aujourd'hui l'objet de polémiques. Entre 2002 et 2004 il y avait pourtant plusieurs signaux positifs qui donnait l'impression qu'on pourrait voir l'introduction d'une allocation loyer en Région bruxelloise.

1. Des propositions de loi

La période pré-électorale (avant les élections régionales de 2004) a vu fleurir quatre propositions de loi de trois familles politiques.

Michel Lemaire[1], **cdH** régional, dans l'opposition à ce moment, introduit une proposition d'ordonnance au Parlement bruxellois en 2002. Il y défend l'introduction d'une allocation loyer durant 5 ans pour tout locataire inscrit sur la liste d'attente d'un logement social. Il fixe le montant de l'allocation à un forfait mensuel de 75 euros.

Olivier de Clippele et Marion Lemesre[2], **M.R.**, et membres de la majorité politique en place à ce moment, réagissent et introduisent à leur tour une proposition. Ils prévoient de donner un chèque-logement au bailleur, sur base d'une demande du locataire qui ne dispose pas de logement, à condition que le logement réponde aux critères des normes minimales de qualité.

Cette proposition d'ordonnance sera réintroduite en 2005 et débattue au Parlement bruxellois.

Brigitte Grouwels, CD&V[3], réagit à son tour et avance une proposition d'ordonnance. Elle veut accorder une allocation loyer à chaque ménage inscrit pour un logement social depuis au moins 3 ans, mais aussi placer sous contrôle la qualité et le montant du loyer.
Jean-Jacques Viseur[4], **cdH** fédéral, finalement introduit une proposition de loi à la chambre en 2003. Il veut accorder à tout bénéficiaire du revenu d'intégration qui consacre plus d'un tiers de ce dernier à ses charges totales de logement (loyer, charges) un complément logement, en plus de son revenu d'intégration.

Cette proposition de loi sera réintroduite par la sénatrice Clotilde Nyssens le 15 octobre 2004 et débattue au sénat le 19/10/2005.

La motivation des auteurs est multiple

Pour Michel Lemaire, si l'idée s'impose pour le cdH, c'est parce que outre la situation inadmissible et intenable dans laquelle se trouvent de nombreux ménages, le refinancement du logement social prendra plusieurs années. La source de financement de cette allocation loyer serait la taxe sur les bureaux dont une partie devait être consacrée à une aide individuelle au logement via les C.P.A.S. au profit des plus défavorisés. Cette taxe bien perçue devrait rapporter 700 000 euros.
L'allocation loyer serait prioritairement destinée aux plus faibles qui consacrent plus de 50% de leurs revenus à leur logement.

Il s'agirait d'une mesure provisoire. Les loyers ne s'emballeraient pas de part le fait que l'allocation loyer serait versée au locataire sans en prévenir le propriétaire.

Pour le Groupe MR, instaurer une allocation loyer par la remise de chèques-logement constitue une réponse concrète aux problèmes de logement que connaissent les Bruxellois. Pour le MR l'augmentation du parc immobilier du logement social ne pourra raisonnablement pas absorber la demande actuelle. Le chèque-logement permet à tous d'accéder à un logement décent. Il serait attribué en fonction des revenus du demandeur et de ses proches et serait augmenté en fonction du nombre d'enfants à charge.

L'allocation loyer toucherait dans un premier temps 10 000 ménages avec une aide minimale de 100 euros par mois.

Pour Brigitte Grouwels du CD&V, suite au manque flagrant de logements sociaux disponibles à court terme à Bruxelles, il faut impliquer le secteur privé dans la politique du logement. L'allocation loyer doit permettre à des groupes vulnérables de louer un logement décent sur le marché privé. L'allocation loyer serait attribuée aux familles inscrites sur les listes d'attente des logements sociaux. Elle permettrait de ramener les dépenses du ménages pour le loyer à 30% des revenus. La famille gagnerait de la sorte en pouvoir d'achat.

Mais ce qui est aussi intéressant à lire – surtout vu la position du parti en 2005 vis à vis d'une allocation loyer - c'est la position officielle du groupe PS au parlement bruxellois qui, en mars 2004, à notre demande, rédige la position suivante:

«Pour le PS, la mise en place d'une allocation de logement doit aller de pair avec l'instauration d'un contrôle des loyers. L'objectif est d'annihiler tout risque d'augmentation de ces derniers. Bien que la politique de contrôle dépende du fédéral, des mécanismes de contrôle pourraient être relativement et facilement mis en place par la Région bruxelloise en conditionnant l'octroi de l'allocation loyer à la non augmentation par le propriétaire du loyer demandé en rapport au bail précédent et ce, pour la durée du bail. L'historique des loyers demandés par le propriétaire serait porté à la connaissance des pouvoirs publics par le biais de l'enregistrement qui serait rendu obligatoire pour les bailleurs.

[1] LEMAIRE, M., proposition d'ordonnance déposée le 24 octobre 2002 au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale visant à établir un système d'allocation au logement, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. Ord. 2002-2003, A-355/1.

[3] DE CLIPPELE, O., & LEMESRE, M., proposition d'ordonnance déposée le 19 décembre 2002 au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, instaurant une allocation loyer sous forme de chèque, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. Ord. 2002-2003, 1-386/1.

[3] GROUWELS, B., proposition d'ordonnance déposée le 19 février 2003 au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, introduisant un subside locatif à Bruxelles, Cons. Rég. Brux.-Cap., sess. Ordi. 2002-2003, A-410/1.

[4] VISEUR, J.J., proposition de loi déposée le 02 juillet 2003 à la Chambre des représentants, visant à instaurer un complément logement au revenu d'intégration, Doc. Parl., Ch. Repr., sess. Ord. 2002-2003, n° 0042/001.

2. Une carte blanche commune

Suite aux différentes propositions d'ordonnance, le groupe PS au parlement bruxellois prend l'initiative de réunir le cdH, Ecolo et notre association, le RBDH. Le but de ces rencontres est de dégager une position commune sur l'allocation loyer.

Cela donne lieu le 23 avril 2004 à la publication d'une carte blanche commune dans Le Soir et La Libre Belgique sous le titre : 'Une allocation loyer pour les plus défavorisés'.

Surtout pour le PS, la prise de position en faveur d'une allocation loyer pour un public très ciblé est remarquable. Le groupe s'était opposé encore en mars 2004 à une allocation loyer sans contrôle des loyers et était plus favorable à la construction de logements sociaux.

Voici le texte intégral de la carte blanche:

Une allocation loyer pour les plus défavorisés

Le principe de base
Le droit à un logement décent est consacré par la Constitution Belge. Cependant, la situation actuelle du logement en région bruxelloise pose toujours des problèmes pour un nombre toujours plus grand d'habitants. En effet, le revenu médian de la population bruxelloise s'élève à environ 1000 ? par mois, l'offre de grands logements ne représente que 10% du parc locatif et l'offre de logements de qualité et abordables est insuffisante. Ainsi, au fil des années, une liste d'attente d'un logement social s'est formée car l'offre actuelle de logements publics ne peut répondre à la demande. Aujourd'hui, 25.000 ménages sont inscrits sur ces listes en vue de se voir attribuer un logement social. Cette attente peut durer 5 à 6 ans, et même plus pour les grandes familles. Il est donc impératif de résorber cet arriéré afin que les demandeurs de logement social ne soient plus obligés de louer des logements qui ne correspondent pas à leurs besoins et dont les loyers représentent un poids excessif dans leur budget.

La seule solution durable pour répondre à la demande est d'augmenter le parc locatif public et à caractère social. Il est nécessaire d'augmenter la part de ce type de logement afin qu'elle atteigne une masse critique qui permettra d'influencer le marché locatif dans son ensemble. Il s'agit donc d'une politique structurelle lourde (le Plan logement) à laquelle doivent être réservés des moyens financiers importants dans un budget régional qui, lui, n'est pas extensible à l'infini.

Dans l'attente de la création de logements publics, il est nécessaire de mettre en place des mesures temporaires, et ce sans mettre en péril les moyens financiers à moyen et long terme mis à la disposition des investissements dans la construction-rénovation de logements publics.

L'allocation loyer devra donc être une mesure à court terme, transitoire, répondant à l'urgence (mais qui n'apporte pas de solution à la hausse du marché locatif).

L'aide à la location peut prendre trois formes:

- Aide financière qui a pour but de diminuer le poids du loyer du logement occupé sur le revenu du locataire. (il s'agira d'allocation loyer)

- Aide financière qui permet à des personnes de quitter un logement qui est fermé parce que non conforme aux critères minimums de salubrité du code du Logement (il s'agira d'aides prévues par le Fonds de Solidarité du Code du logement)

- Aide financière qui permet au locataire de louer un logement adapté en terme de taille et d'espace aux besoin d'une famille (il s'agira des ADIL)

En d'autres termes, l'allocation loyer, telle que présentée, permettra de compléter le dispositif d'aide au logement. Il sera donc nécessaire d'harmoniser les procédures et les organes de gestion de ces trois formes d'aide.

Le public cible

L'allocation loyer sera octroyée selon un certain nombre de critères auxquels les demandeurs devront satisfaire:

- être *inscrit comme demandeur de logement social ou d'un logement AIS, depuis un certain nombre d'années, et le rester*

Ce critère répond à l'urgence de la situation étant donné le déficit de logements sociaux en RBC. L'allocation loyer offre une solution immédiate aux demandeurs de logement social qui, en moyenne, attendent 5 à 6 ans pour se voir attribuer un logement. L'allocation loyer permet également de répondre aux problèmes des demandeurs qui ne trouvent pas, à l'heure actuelle, de logement adapté en terme d'espace (ex: familles nombreuses). L'obligation de rester inscrit comme demandeur d'un logement social garantit que les bénéficiaires de l'allocation loyer sortiront du système d'aide financière dès qu'un logement leur sera attribué par les pouvoirs publics. De plus, cette inscription permet de verser directement l'allocation loyer au locataire.

Cependant, on peut s'attendre à ce qu'il y ait toujours plus de personnes entrant dans les critères d'octroi de l'allocation loyer que de personnes qui sortent du système. Ainsi, le risque existe que cette mesure ne finisse par grever les moyens budgétaires mis à la disposition de la politique du logement. Raison pour laquelle un délai d'inscription est nécessaire. De plus, celui-ci permettra d'éviter les inscriptions conditionnées à l'octroi de l'allocation loyer par accord entre propriétaire et locataire. Ce délai d'inscription sera d'un an à trois ans selon les moyens budgétaires disponibles, le délai souhaité étant de un an.

Selon le délai d'inscription et prenant en compte une allocation loyer moyenne de 100 euros, l'impact budgétaire sera différent:

- Un délai d'inscription de 1 an en 2003 représente 22.000 demandes et le coût budgétaire pour une allocation loyer égale à 100 euros est de 26,4 millions d'euros

- Un délai d'inscription de 2 ans en 2003 représente 14.000 demandes et le coût budgétaire pour une allocation loyer égale à 100 euros est de 16,8 millions d'euros

- Un délai d'inscription de 3 ans en 2003 représente 7.000 demandes et le coût budgétaire pour une allocation loyer égale à 100 euros est de 8,4 millions d'euros

- *Ne pas dépasser les critères de revenu des ADIL*

Pour pouvoir bénéficier des ADIL le revenu maximum d'un ménage est de 15.232 euros par an avec une majoration de 1020 ? par personne à charge et par personne handicapée. Cette échelle de revenu permet de s'adresser aux personnes les plus défavorisées. En effet, l'allocation loyer est une aide financière permettant de diminuer le poids du loyer sur le revenu des bénéficiaires de cette allocation. C'est donc bien une aide sociale. Dès lors, il est logique qu'elle s'adresse directement aux couches de la population les plus défavorisées. Le critère des revenus ADIL répond à cet objectif. Cependant, il est nécessaire de s'assurer que ce complément de revenu ne pénalisera pas les bénéficiaires du revenu minimum d'existence. En effet, le revenu d'intégration ne devra en aucun cas être amputé d'une somme correspondant à l'allocation loyer.

Critères de qualité du logement
Étant donné la promulgation du Code du logement, il est logique que l'allocation loyer ne soit accordée que dans le cadre du respect des critères minima de salubrité. Cette exigence permettra de promouvoir le contrôle des logements et de retirer petit à petit du marché les logements insalubres.
Ceci implique que l'allocation loyer doit être compatible avec les aides au logement déjà existantes.

Ainsi, une aide à la location sera versée dans tous les cas de figure:

- Si le logement est conforme ou en délai de mise en conformité aux normes du Code: le locataire reste dans son logement et reçoit une allocation loyer.

- Si le logement est déclaré non conforme: le locataire déménage et reçoit une aide liée au Fonds de Solidarité institué par le Code du logement.

Montant et modalités de l'allocation loyer
La base de calcul de l'allocation loyer sera fonction d'un loyer de référence (qui peut être par exemple les loyers AIS). L'allocation loyer sera dans tous les cas octroyée au demandeur quel que soit le loyer qu'il paie mais elle ne prendra pas en charge la différence entre loyer réel et loyer de référence. Ainsi, l'allocation loyer doit couvrir la différence entre ce loyer de référence et un tiers de l'ensemble des revenus du ménage. Ne pas se référer au loyer réel permet de ne pas devoir vérifier les loyers antérieurs pratiqués par un propriétaire. Ce système élimine toutes possibilités de connivence entre propriétaire et locataire. De plus, il permet de ne pas grever les crédits accordés à la politique du logement car il ne faudrait pas entrer dans un système où ces crédits seraient directement déterminés par la loi du marché.

Nécessité d'un contrôle des loyers
L'octroi d'une allocation loyer pourrait conduire à une hausse plus ou moins généralisée des loyers. En effet, l'allocation loyer entraînera une augmentation de la demande de certaines catégories de logements car les ménages bénéficiaires pourront obtenir un logement plus cher ou mieux adapté à leurs besoins, et ce sans effet sur le budget familial. A offre égale de logement, une augmentation de la demande conduit à une augmentation des prix, c'est-à-dire des loyers. Cependant, les ménages qui ne seront pas bénéficiaires de cette allocation loyer seront dans l'incapacité de payer les nouveaux loyers. Ils devront donc se tourner vers des logements moins chers, ce qui engendre également une augmentation de la demande pour ce type de logement. Ce phénomène se répercutera en cascade, pour, au final, engendrer une augmentation du prix des loyers sur l'ensemble du marché et une inadéquation plus grande encore entre la taille des logements et les besoins des ménages, en particulier les grandes familles.

L'étude du Dulbéa, analysant les effets de l'allocation loyer dans plusieurs pays où celle-ci est en vigueur, démontre que mettre en place un système d'allocation loyer sans encadrement provoque une augmentation des loyers sur l'ensemble du marché qui affecte différemment la population:

- Le système affecte directement le budget de ceux qui ne touchent pas d'allocation loyer en diminuant leur pouvoir d'achat (augmentation de la charge financière du loyer sur leur revenu)

- Le système n'affecte pas le budget de ceux qui touchent une allocation loyer car elle compense l' augmentation du loyer. Ainsi, l'allocation loyer tombera au final dans la poche du propriétaire et la mesure est sans effet pour le bénéficiaire.

Il est donc important de mettre en place un système de contrôle des loyers. Ce contrôle pouvant se faire de manière impérative ou fiscale. Ceci permettra, d'une part, de mettre en adéquation prix et qualité des logements. D'autre part, il permettra de décourager les propriétaires d'augmenter de manière intempestive les loyers. Le but étant d'éviter de mettre le doigt dans un engrenage qui consommerait tout les crédits budgétaires de la politique du logement. L'idée n'est donc pas de mettre en place l'allocation loyer sans contrôle car sans cela, dans 5 ans, aucun des problèmes du logement en RBC n'aura été résolu.

1. La montée de l'allocation loyer avant les élections régionales de 2004

Ce contrôle des loyers peut être réalisé au niveau régional par:

- La mise en place de loyers de référence par type d'habitation (taille), en fonction de la qualité du logement et de son environnement. On pourrait utiliser les enquêtes du futur Observatoire de l'Habitat.

- Une détermination du revenu cadastral au niveau régional qui servira de base aux impôts régionaux et communaux. Les revenus cadastraux – d'après lesquels sont établis les impôts fonciers – n'ont plus été actualisés depuis 1975 et n'ont donc plus aucun rapport avec la qualité et le confort actuels des logements.

Ce contrôle des loyers peut être réalisé au niveau fédéral par:

- Une fiscalité immobilière adaptée: nous demandons une fiscalité immobilière harmonieuse basée sur les revenus locatifs réels des logements. Ceci en accordant des avantages fiscaux aux propriétaires-bailleurs qui demandent des loyers modérés et qui mettent en location des grands logements ou adaptés aux personnes handicapées. C'est pourquoi nous demandons aussi l'obligation pour les bailleurs de déclarer leurs revenus locatifs réels dans leur déclaration à l'impôt sur les personnes physiques.

- La mise en place de commissions de loyer: les commissions de loyer paritaires sont composées de représentants des locataires et des propriétaires, présidées par un juge de paix – et décident si le loyer demandé correspond avec la qualité offerte.

- L'enregistrement généralisé et gratuit des baux: nous demandons la généralisation et la gratuité de l'enregistrement des baux écrits ou oraux, par présentation d'un bail écrit ou par présentation du reçu du loyer.

Cette carte blanche était signée par Nicolas Bernard, co-président du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, Alain Daems, député bruxellois, pour le groupe Ecolo, Isabelle Emmery, député bruxellois, pour le groupe PS et Michel Lemaire, député bruxellois, pour le groupe cdH.

3. Une première étude 'économique'

En mars 2004, le département d'Economie Appliquée de l'Université Libre de Bruxelles (DULBEA), publie une analyse exploratoire d'un programme d'allocations loyer en Région de Bruxelles-Capitale.
Cette étude était demandée par le Secrétaire d'Etat au Logement en place à ce moment, Alain Hutchinson (PS).

Le DULBEA étudie trois scénarios:

- Une allocation loyer versée à 5000 demandeurs de logements sociaux, tirés au sort ;

- Une allocation loyer accordée à tous les bénéficiaires du revenu d'intégration soit 17 000 ménages ;

- Une allocation loyer accordée à tous les ménages disposant d'un revenu inférieur à 50% du revenu médian, soit environ 52.000 ménages.

Pour calculer les coûts, l'étude prend en compte des loyers moyens relevés auprès d'Immoweb. Ce qui donne comme résultat un coût allant de 45 millions d'euros à 213 millions d'euros par an selon le scénario privilégié.

Cette même étude met en évidence les risques d'augmentation des loyers liés à l'introduction d'une allocation loyer générale mais conclu aussi que l'introduction d'une allocation loyer pour un public-cible restreint de 7000 ménages - n'entraînerait pas d'inflation supplémentaire sur les loyers.

1. De opgang van de huurtoelage voor de gewestverkiezingen van 2004

De BBRoW en haar leden-verenigingen verdedigen al jaren het idee om een huurtoelage in te voeren in het Brusselse Gewest.
In hun dagelijkse werking zijn onze leden geconfronteerd met steeds meer gezinnen die het moeilijk hebben om hun huurprijs te betalen. De huurkost bedraagt in veel gevallen meer dan 40% van het inkomen. De invoering van een huurtoelage met huurprijscontrole voor de gezinnen met een beperkt inkomen kan hierop een antwoord zijn.

De huurtoelage staat momenteel echter zwaar ter discussie. Tussen 2002 en 2004 waren er nochtans verschillende positieve signalen die ons deden geloven dat de invoering van een huurtoelage in Brussel mogelijk zou zijn.

1. Wetsvoorstellen

In de periode voor de gewestverkiezingen van 2004 zagen we 4 wetsvoorstellen over een huurtoelage tot stand komen op initiatief van 3 politieke partijen.

Michel Lemaire[1], brussels parlemetlid voor cdH, in de oppositie op dat moment, dient in 2002 een voorstel van ordonnantie in bij het Brusselse parlement.
Hij wil dat iedere huurder die op de wachtlijst staat voor een sociale woning gedurende 5 jaar een forfaitaire huurtoelage van 75 Euro ontvangt.

Olivier de Clippele et Marion Lemesre[2], brusselse parlementsleden voor M.R., op dat ogenblik lid van de meerderheid, reageren hierop en dienen ook een voorstel in.
Zij willen op vraag van de huurder die geen woning heeft een huurcheque gedurende 1 jaar geven aan de verhuurder, op voorwaarde dat de woning beantwoordt aan de minimale kwaliteitscriteria.
Dit voorstel van ordonnantie zal in 2005 opnieuw worden ingediend en besproken in het Brusselse parlement.

Brigitte Grouwels, brussels parlementlid voor CD&V[3], reageert ook en dient een voorstel van ordonnantie in waarmee zij een huurtoelage wil toekennen aan ieder gezin dat minstens 3 jaar is ingeschreven voor een sociale woning, gekoppeld aan een reeks voorwaarden inzake huurprijs en kwaliteit van de woning.

Tenslotte zien we ook dat **Jean-Jacques Viseur**[4], volkvertegenwoordiger in de Kamer voor **cdH**, in 2003 een wetsvoorstel indient. Hij wil iedere leefloner die meer dan één derde van zijn leefloon besteedt aan de totale woonkosten (huur, maar ook kosten en lasten) het recht geven op een woontoeslag. Dit wetsvoorstel zal door senatrice Clotilde Nyssens op 15 oktober 2004 opnieuw worden ingediend en besproken in de commissie sociale zaken op 19 oktober 2005.

De argumenten van de indieners zijn divers

Voor Michel Lemaire en cdH, is de invoering van een huurtoelage noodzakelijk omdat niet alleen veel gezinnen zich in onaanvaardbare en onhoudbare situaties bevinden, maar ook omdat de herfinanciering van de sociale huisvesting nog vele jaren in beslag zal nemen.
De huurtoelage kan gefinancierd worden met de kantoortaks waarvan een deel kan worden besteed aan individuele huurhulp voor de allerarmsten via de OCMW's. De kantoortaks zou gemakkelijk 700 000 euro kunnen opbrengen.

Hij wil de huurtoelage prioritair bestemmen voor de gezinnen die meer dan 50% van hun inkomen aan hun huisvesting besteden. Het zou om een tijdelijke maatregel gaan. Omdat de huurtoelage aan de huurder wordt uitbetaald, zonder de verhuurder hiervan op de hoogte te stellen, ziet hij geen gevaar voor een stijging van de huurprijzen.

Voor de MR-fractie is de invoering van een huurtoelage via de huurcheque een concreet antwoord op de problemen waarmee de Brusselaars geconfronteerd worden. Een verhoging van het aantal sociale woningen kan de huidige vraag niet absorberen. De huurcheque zou aan iedereen de mogelijkheid bieden om een degelijke woning te huren. Hij zou worden verleend in functie van de inkomens. De huurtoelage zou in eerste instantie 10.000 gezinnen kunnen hulpen met 100 euro.

Voor Brigitte Grouwels van CD&V, moet de private sector betrokken worden bij het sociale woonbeleid, gezien het gebrek aan sociale woningen. De huurtoelage laat kwetsbare groepen toe om een degelijke woning te huren op de privé-markt. De huurtoelage zou worden uitgekeerd aan de gezinnen ingeschreven voor een sociale woning en zou toelaten om de uitgaven voor huisvesting te verminderen tot 33% van de inkomens.

Wat ook interessant om lezen is, is het officiële standpunt van de PS-fractie in het Brusselse parlement, die in maart 2004 op onze vraag, de volgende tekst opstellen:

«Pour le PS, la mise en place d'une allocation de logement doit aller de pair avec l'instauration d'un contrôle des loyers. L'objectif est d'annihiler tout risque d'augmentation de ces derniers. Bien que la politique de contrôle dépende du fédéral, des mécanismes de contrôle pourraient être relativement et facilement mis en place par la Région bruxelloise en conditionnant l'octroi de l'allocation loyer à la non augmentation par le propriétaire du loyer demandé en rapport au bail précédent et ce, pour la durée du bail. L'historique des loyers demandés par le propriétaire serait porté à la connaissance des pouvoirs publics par le biais de l'enregistrement obligatoire du bail (cet enregistrement devra donc être rendu obligatoire pour les bailleurs)».

[1] LEMAIRE, M., Voorstel van ordonnantie ingediend op 24 oktober 2002 bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad tot invoering van een woontoelage in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Bruss. Hoofd. Raad, gew. zitting 2002-2003, A-355/1

[2] DE CLIPPELE, O., & LEMESRE, M., Voorstel van ordonnantie ingediend op 19 december 2002 bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad tot de invoering van een woontoelage in de vorm van een cheque, Bruss. Hoofd. Raad, gew. zitting 2002-2003, A-386/1

[3] GROUWELS, B., Voorstel van ordonnantie ingediend op 19 februari 2003 bij de Brusselse Hoofdstedelijke Raad tot instelling van een huursubsidie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Bruss. Hoofd. Raad, gew. zitting, A-410/1

[4] VISEUR, J.J., Wetsvoorstel ingediend op 14 januari 2003 bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers tot instelling van een woontoeslag op het leefloon, Doc. Parl., Kamer van Volksvert., 2223/001.

2. Een gezamenlijke open brief

Als reactie op de verschillende voorstellen van ordonnantie, neemt de PS-fractie van het Brusselse parlement het initiatief om CHD, Ecolo en onze vereniging, de BBRoW/RBDH rond de tafel te brengen. Bedoeling van dit initiatief is om een gezamenlijk standpunt over de huurtoelage uit te werken

Deze bijeenkomsten resulteren op 23 april 2004 in de publicatie van een gezamenlijke open brief in La Soir en La Libre Belgique onder de titel: 'Une allocation loyer pour les plus défavorisés'.

Vooral van de PS is het opmerkelijk dat zij met de ondertekening van deze open brief standpunt innemen voor een huurtoelage bestemd voor een beperkt doelpubliek.
De group had zich immers nog maar in maart uitgeproken tegen een huurtoelage die niet gepaard zou gaan met een contrôle van de huurprijzen en voor de bouw van sociale woningen.

U vindt hieronder de integrale tekst in het Frans van deze open brief:

Une allocation loyer pour les plus défavorisés

Le principe de base
Le droit à un logement décent est consacré par la Constitution Belge. Cependant, la situation actuelle du logement en région bruxelloise pose toujours des problèmes pour un nombre toujours plus grand d'habitants. En effet, le revenu médian de la population bruxelloise s'élève à environ 1000 ? par mois, l'offre de grands logements ne représente que 10% du parc locatif et l'offre de logements de qualité et abordables est insuffisante. Ainsi, au fil des années, une liste d'attente d'un logement social s'est formée car l'offre actuelle de logements publics ne peut répondre à la demande. Aujourd'hui, 25.000 ménages sont inscrits sur ces listes en vue de se voir attribuer un logement social. Cette attente peut durer 5 à 6 ans, et même plus pour les grandes familles. Il est donc impératif de résorber cet arriéré afin que les demandeurs de logement social ne soient plus obligés de louer des logements qui ne correspondent pas à leurs besoins et dont les loyers représentent un poids excessif dans leur budget.

La seule solution durable pour répondre à la demande est d'augmenter le parc locatif public et à caractère social. Il est nécessaire d'augmenter la part de ce type de logement afin qu'elle atteigne une masse critique qui permettra d'influencer le marché locatif dans son ensemble. Il s'agit donc d'une politique structurelle lourde (le Plan logement) à laquelle doivent être réservés des moyens financiers importants dans un budget régional qui, lui, n'est pas extensible à l'infini.

Dans l'attente de la création de logements publics, il est nécessaire de mettre en place des mesures temporaires, et ce sans mettre en péril les moyens financiers à moyen et long terme mis à la disposition des investissements dans la construction-rénovation de logements publics.

L'allocation loyer devra donc être une mesure à court terme, transitoire, répondant à l'urgence (mais qui n'apporte pas de solution à la hausse du marché locatif).

L'aide à la location peut prendre trois formes:

- Aide financière qui a pour but de diminuer le poids du loyer du logement occupé sur le revenu du locataire. (il s'agira d'allocation loyer)

- Aide financière qui permet à des personnes de quitter un logement qui est fermé parce que non conforme aux critères minimum de salubrité du code du Logement (il s'agira d'aides prévues par le Fonds de Solidarité du Code du logement)

- Aide financière qui permet au locataire de louer un logement adapté en terme de taille et d'espace aux besoin d'une famille (il s'agira des ADIL)

En d'autres termes, l'allocation loyer, telle que présentée, permettra de compléter le dispositif d'aide au logement. Il sera donc nécessaire d'harmoniser les procédures et les organes de gestion de ces trois formes d'aide.

Le public cible

L'allocation loyer sera octroyée selon un certain nombre de critères auxquels les demandeurs devront satisfaire:

- être *inscrit comme demandeur de logement social ou d'un logement AIS, depuis un certain nombre d'années, et le rester*

Ce critère répond à l'urgence de la situation étant donné le déficit de logements sociaux en RBC. L'allocation loyer offre une solution immédiate aux demandeurs de logement social qui, en moyenne, attendent 5 à 6 ans pour se voir attribuer un logement. L'allocation loyer permet également de répondre aux problèmes des demandeurs qui ne trouvent pas, à l'heure actuelle, de logement adapté en terme d'espace (ex: familles nombreuses). L'obligation de rester inscrit comme demandeur d'un logement social garantit que les bénéficiaires de l'allocation loyer sortiront du système d'aide financière dès qu'un logement leur sera attribué par les pouvoirs publics. De plus, cette inscription permet de verser directement l'allocation loyer au locataire.

Cependant, on peut s'attendre à ce qu'il y ait toujours plus de personnes entrant dans les critères d'octroi de l'allocation loyer que de personnes qui sortent du système. Ainsi, le risque existe que cette mesure ne finisse par grever les moyens budgétaires mis à la disposition de la politique du logement. Raison pour laquelle un délai d'inscription est nécessaire. De plus, celui-ci permettra d'éviter les inscriptions conditionnées à l'octroi de l'allocation loyer par accord entre propriétaire et locataire. Ce délai d'inscription sera d'un an à trois ans selon les moyens budgétaires disponibles, le délai souhaité étant de un an.

Selon le délai d'inscription et prenant en compte une allocation loyer moyenne de 100 euros, l'impact budgétaire sera différent:

- Un délai d'inscription de 1 an en 2003 représente 22.000 demandes et le coût budgétaire pour une allocation loyer égale à 100 euros est de 26,4 millions d'euros

- Un délai d'inscription de 2 ans en 2003 représente 14.000 demandes et le coût budgétaire pour une allocation loyer égale à 100 euros est de 16,8 millions d'euros

- Un délai d'inscription de 3 ans en 2003 représente 7.000 demandes et le coût budgétaire pour une allocation loyer égale à 100 euros est de 8,4 millions d'euros

- *Ne pas dépasser les critères de revenu des ADIL*

Pour pouvoir bénéficier des ADIL le revenu maximum d'un ménage est de 15.232 euros par an avec une majoration de 1020 ? par personne à charge et par personne handicapée. Cette échelle de revenu permet de s'adresser aux personnes les plus défavorisées. En effet, l'allocation loyer est une aide financière permettant de diminuer le poids du loyer sur le revenu des bénéficiaires de cette allocation. C'est donc bien une aide sociale. Dès lors, il est logique qu'elle s'adresse directement aux couches de la population les plus défavorisées. Le critère des revenus ADIL répond à cet objectif. Cependant, il est nécessaire de s'assurer que ce complément de revenu ne pénalisera pas les bénéficiaires du revenu minimum d'existence. En effet, le revenu d'intégration ne devra en aucun cas être amputé d'une somme correspondant à l'allocation loyer.

Critères de qualité du logement
Étant donné la promulgation du Code du logement, il est logique que l'allocation loyer ne soit accordée que dans le cadre du respect des critères minima de salubrité. Cette exigence permettra de promouvoir le contrôle des logements et de retirer petit à petit du marché les logements insalubres.
Ceci implique que l'allocation loyer doit être compatible avec les aides au logement déjà existantes.

Ainsi, une aide à la location sera versée dans tous les cas de figure:

- Si le logement est conforme ou en délai de mise en conformité aux normes du Code: le locataire reste dans son logement et reçoit une allocation loyer.

- Si le logement est déclaré non conforme: le locataire déménage et reçoit une aide liée au Fonds de Solidarité institué par le Code du logement.

Montant et modalités de l'allocation loyer
La base de calcul de l'allocation loyer sera fonction d'un loyer de référence (qui peut être par exemple les loyers AIS). L'allocation loyer sera dans tous les cas octroyée au demandeur quel que soit le loyer qu'il paie mais elle ne prendra pas en charge la différence entre loyer réel et loyer de référence. Ainsi, l'allocation loyer doit couvrir la différence entre ce loyer de référence et un tiers de l'ensemble des revenus du ménage. Ne pas se référer au loyer réel permet de ne pas devoir vérifier les loyers antérieurs pratiqués par un propriétaire. Ce système élimine toutes possibilités de connivence entre propriétaire et locataire. De plus, il permet de ne pas grever les crédits accordés à la politique du logement car il ne faudrait pas entrer dans un système où ces crédits seraient directement déterminés par la loi du marché.

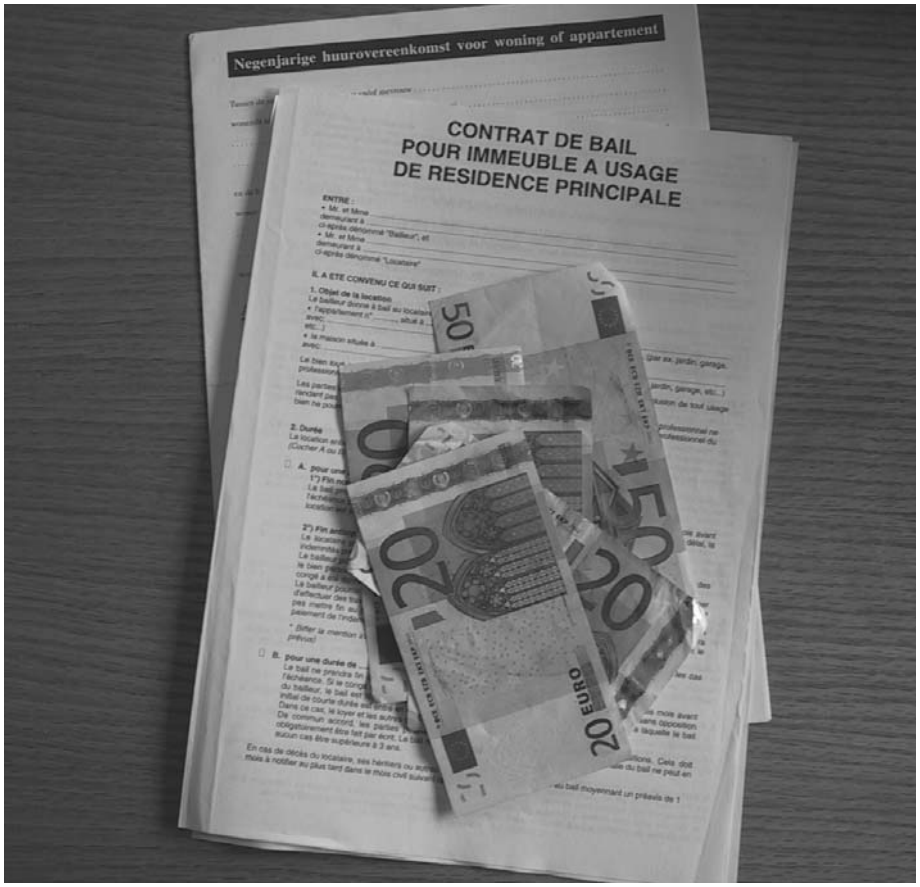
Nécessité d'un contrôle des loyers
L'octroi d'une allocation loyer pourrait conduire à une hausse plus ou moins généralisée des loyers. En effet, l'allocation loyer entraînera une augmentation de la demande de certaines catégories de logements car les ménages bénéficiaires pourront obtenir un logement plus cher ou mieux adapté à leurs besoins, et ce sans effet sur le budget familial. A offre égale de logement, une augmentation de la demande conduit à une augmentation des prix, c'est-à-dire des loyers. Cependant, les ménages qui ne seront pas bénéficiaires de cette allocation loyer seront dans l'incapacité de payer les nouveaux loyers. Ils devront donc se tourner vers des logements moins chers, ce qui engendre également une augmentation de la demande pour ce type de logement. Ce phénomène se répercutera en cascade, pour, au final, engendrer une augmentation du prix des loyers sur l'ensemble du marché et une inadéquation plus grande encore entre la taille des logements et les besoins des ménages, en particulier les grandes familles.

L'étude du Dulbéa, analysant les effets de l'allocation loyer dans plusieurs pays où celle-ci est en vigueur, démontre que mettre en place un système d'allocation loyer sans encadrement provoque une augmentation des loyers sur l'ensemble du marché qui affecte différemment la population:

- Le système affecte directement le budget de ceux qui ne touchent pas d'allocation loyer en diminuant leur pouvoir d'achat (augmentation de la charge financière du loyer sur leur revenu)

- Le système n'affecte pas le budget de ceux qui touchent une allocation loyer car elle compense l' augmentation du loyer. Ainsi, l'allocation loyer tombera au final dans la poche du propriétaire et la mesure est sans effet pour le bénéficiaire.

Il est donc important de mettre en place un système de contrôle des loyers. Ce contrôle pouvant se faire de manière impérative ou fiscale. Ceci permettra, d'une part, de mettre en adéquation prix et qualité des logements. D'autre part, il permettra de décourager les propriétaires d'augmenter de manière intempestive les loyers. Le but étant d'éviter de mettre le doigt dans un engrenage qui consommerait tout les crédits budgétaires de la politique du logement. L'idée n'est donc pas de mettre en place l'allocation loyer sans contrôle car sans cela, dans 5 ans, aucun des problèmes du logement en RBC n'aura été résolu.



Ce contrôle des loyers peut être réalisé au niveau régional par:

- La mise en place de loyers de référence par type d'habitation (taille), en fonction de la qualité du logement et de son environnement. On pourrait utiliser les enquêtes du futur Observatoire de l'Habitat.

- Une détermination du revenu cadastral au niveau régional qui servira de base aux impôts régionaux et communaux.. Les revenus cadastraux – d'après lesquels sont établis les impôts fonciers – n'ont plus été actualisés depuis 1975 et n'ont donc plus aucun rapport avec la qualité et le confort actuels des logements.

Ce contrôle des loyers peut être réalisé au niveau fédéral par:

- Une fiscalité immobilière adaptée: nous demandons une fiscalité immobilière harmonieuse basée sur les revenus locatifs réels des logements. Ceci en accordant des avantages fiscaux aux propriétaires-bailleurs qui demandent des loyers modérés et qui mettent en location des grands logements ou adaptés aux personnes handicapées. C'est pourquoi nous demandons aussi l'obligation pour les bailleurs de déclarer leurs revenus locatifs réels dans leur déclaration à l'impôt sur les personnes physiques.

- La mise en place de commissions de loyer: les commissions de loyer paritaires sont composées de représentants des locataires et des propriétaires, présidées par un juge de paix – et décident si le loyer demandé correspond avec la qualité offerte.

- L'enregistrement généralisé et gratuit des baux: nous demandons la généralisation et la gratuité de l'enregistrement des baux écrits ou oraux, par présentation d'un bail écrit ou par présentation du reçu du loyer

Deze open brief werd ondertekend door Nicolas Bernard, co-voorzitter van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, Alain Daems, brussels parlementslid, voor de Ecolo-fractie Isabelle Emmery, brussels parlementslid, voor de PS-fractie en Michel Lemaire, brussels parlementslid, voor de cdH-fractie.

3. Een eerste economische studie

In maart 2004, publiceert het 'Département d'Economie Appliquée de l'Université Libre de Bruxelles (DULBEA), een analyse over de invoering van een huurtoelage in het Brusselse Gewest. De studie was besteld door de toenmalige Staatssecretaris voor Huisvesting, Alain Hutchinson (PS).

Het DULBEA onderzoekt de kostprijs van 3 scenario's:

- Een huurtoelage voor 5.000 gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning;
- Een huurtoelage voor alle 17.000 gezinnen die moeten rondkomen met een leefloon;
- Een huurtoelage voor alle gezinnen waarvan het inkomen lager is dan 50% van het mediaaninkomen, wat neerkomt op ongeveer 52.000 gezinnen.

Om de kostprijs van de huurtoelage te berekenen, gebruiken de onderzoekers gemiddelde huurprijzen afkomstig van 'Immoweb'. Uit hun berekeningen komt naar voor dat een huurtoelage in Brussel jaarlijks tussen de 45 en 213 miljoen euro zou kosten.

De studie bevestigt dat de invoering van een algemene huurtoelage voor een ruim doelpubliek risico's inhoudt voor een stijging van de huurprijzen. Maar de onderzoekers besluiten ook het toekennen van een huurtoelage aan een beperkt doelpubliek – zij spreken van 7.000 gezinnen – niet zou leiden tot een toenemende stijging van de huurprijzen.

2. Quand l'allocation loyer prend du plomb dans l'aile

1. L'accord gouvernemental

Avec les élections régionales de 2004 et la formation de la nouvelle majorité bruxelloise où sont présents les partis qui avaient souscrit à la carte blanche du 23 avril 2004, nous croyons que la mise en place d'une allocation loyer va se faire très rapidement, juste une question de quelques mois.

Il s'agissait là d'un faux espoir. Le 19 juillet 2004, l'accord gouvernemental arrive comme une douche froide. Sous le titre

«Imaginer l'aide locative» nous lisons: «*Un système d'allocation loyer sera progressivement expérimenté, pour des personnes entrant dans les critères du logement social et bénéficiant d'allocations du CPAS. La viabilité de cette allocation sera examinée, compte tenu des risques liés à un effet d'aubaine dont les propriétaires bénéficieraient et qui consisterait en une hausse supplémentaire des loyers.*

Le dispositif sera transitoire et réservé aux catégories sociales qui rencontrent les difficultés les plus importantes quant à l'accès au logement.

Enfin et surtout, cette aide ne sera actionnée que dans un contexte d'encadrement des loyers. C'est pourquoi, de manière prioritaire, l'opération se fera par le biais de conventionnement avec le secteur public du logement.»

Nous interprétons ce texte très vague de la sorte: seuls ceux qui louent nouvellement un bien du C.P.A.S. ou un bien communal pourront avoir droit à cette allocation. Dans le meilleur des cas – vu le faible taux de rotation dans ce type de logements – nous parlons de 100 ménages par an.

L'idée d'une allocation loyer destinée à par exemple 7000 ménages qui attendent un logement social, couplée à un encadrement des loyers disparaît du paysage.

Entre le moment de la publication de la carte blanche et l'approbation de l'accord gouvernemental, quelque chose a fait que le PS, plus particulièrement, ne soutienne plus l'introduction d'une allocation loyer.

Nous voyons deux raisons possibles:

- Les personnes qui ont négocié et signé la carte blanche n'ont pratiquement pas pesé dans les négociations gouvernementales. La carte blanche n'apparaît finalement que comme une manière sympathique et facile pour quelques parlementaires de faire parler d'eux, mais n'était pas la position portée par le parti voire même l'entièreté du groupe parlementaire.
- L'étude Dulbéa qui avance des coûts allant de 45 millions à 213 millions d'euros pour une allocation loyer à Bruxelles a créé l'image d'une allocation loyer qui représente des coûts astronomiques et ce au détriment de la construction de logements sociaux.
  Alors que justement en ce qui concerne la construction de 3500 logements sociaux et 1500 logements moyens un accord venait d'être conclu durant les négociations gouvernementales.

Que les coûts avancés par l'étude Dulbéa soient une des causes du recul de l'allocation loyer est regrettable. D'autant plus que l'étude Dulbéa utilise, en effet, des loyers de référence trop élevés (les loyers moyens du chic Immoweb) et aucun loyer plafonné. Cela fait augmenter les coûts de manière irréaliste.

Dans la deuxième étude que le Dulbéa mènera par après à la demande du Conseil Consultatif du Logement, des loyers plafonnés ont été utilisés. Les coûts avancés sont alors jusqu'à quatre fois plus bas. Mais cette deuxième étude vient trop tard. Avec l'accord gouvernemental, l'allocation loyer reçoit du plomb dans l'aile.

2. Discussions avec les parlementaires

Le niveau le plus bas est atteint quand, dans le courant des mois de janvier et février 2005, nous essayons au cours de deux réunions d'amener à nouveau les parlementaires du PS, d'Ecolo et du cdH à discuter ensemble de l'allocation loyer, de la différence entre les positions prises avec la carte blanche et la déclaration de politique gouvernementale.

Il apparaît rapidement que les différents groupes ne veulent pas prendre de position indépendante, chacun se retranche derrière l'accord gouvernemental et ils nous font comprendre que l'initiative de l'introduction d'une allocation loyer est du ressort de la Secrétaire d'Etat, Madame Françoise Dupuis.

Nous avons alors demandé en mai 2005 par courrier un entretien au sujet de l'allocation loyer auprès de Madame Dupuis, courrier auquel nous n'avons pas reçu de réponse.

2. De neergang van de huurtoelage

1. Het regeerakkoord

Meteen na de gewestverkiezingen van 2004 en de vorming van de nieuwe meerderheid denken we dat de invoering van een huurtoelage slechts een kwestie zal zijn van een paar maanden. Alle partijen die op 23 april 2004 de open brief in het dagblad Le Soir en La Libre Belgique hadden ondertekend, maken immers deel uit van de meerderheid.

Het blijkt valse hoop te zijn. Op 19 juli 2004 raakt de tekst van het regeerakoord bekend en die is voor ons een koude douche.
Onder de titel «Huurondersteuning projecteren» lezen we:

«Voor de personen die aan de criteria van de sociale huisvesting beantwoorden en die OCMW-bijstand ontvangen zal er geleidelijk aan een huurtoelagenstelsel beproefd worden. De haalbaarheid van deze toelage moet onderzocht worden, gezien de risico's verbonden aan een eventueel onbedoeld voordeel voor de eigenaars als de maatregel een bijkomende verhoging van de huurprijzen zou betekenen.

Het moet een overgangsmaatregel zijn die wordt voorbehouden aan de sociale categorieën die de meeste moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning.
Ten slotte, mag deze steun enkel doorgang vinden als tegelijk de huurprijzen worden omkaderd. Daarom moet deze operatie bij voorrang gebeuren via conventionering met de openbare huisvestingssector.»

Deze vage verklaring interpreteren wij als volgt: enkel die personen die vanaf nu een woning huren bij een OCMW of een gemeente zouden in eerste instantie toegang krijgen tot een huurtoelage. In het beste geval – gezien het kleine verloop bij dit soort woningen – spreken we over 100 gezinnen per jaar.

Het idee van een huurtoelage voor bijvoorbeeld 7.000 gezinnen die op wachtlijst staan voor een sociale woning, gekoppeld aan een omkadering van de huurprijzen, is van de aardbodem verdwenen.

Tussen het moment van publicatie van de open brief en de goedkeuring van het regeerakkoord zijn er met andere woorden dingen gebeurd waardoor in het bijzonder de PS niet meer achter de invoering van een huurtoelage in Brussel stond.

Wij zien twee mogelijke redenen:

- de personen die de tekst van de open brief mee hebben onderhandeld en ondertekend hebben nauwelijks gewogen op de regeringsonderhandelingen. De open brief is uiteindelijk niet meer gebleken dan een sympatieke en gemakkelijke manier voor een paar parlementsleden om zich te profileren, maar werd niet gedragen door de voltallige fractie, laat staan door de partij als een van de prioriteiten voor de nieuwe regering.

- de studie van Dulbea waarin sprake is van een jaarlijkse kostprijs tussen de 45 en 213 miljoen Euro voor een huurtoelage in Brussel creëerde het beeld dat een huurtoelage handenvol geld kosten en dat ten koste van de bouw van sociale woningen.

En juist over de bouw van 3.500 sociale en 1.500 middelgrote woningen in het kader van het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting werd tijdens dezelfde regeringsonderhandelingen een akkoord gesloten.

Dat de kostprijs die de studie van Dulbéa naar voor schuift een van de oorzaken is voor het terugkrabbelen voor de huurtoelage is jammerlijk. De studie van Dulbéa gebruikt immers té hoge huurprijzen (de gemiddelde huurprijzen van het chique Immoweb) en geen redelijke huurprijzenplafonds. Dat drijft uiteraard de kostprijs op.
In een tweede studie die het Dulbéa later zal uitvoeren op vraag van de Adviesraad voor Huisvesting worden wel redelijke huurprijzenplafonds gebruikt. De geraamde kostprijs ligt dan ook tot bijna 4 keer lager.
Maar deze tweede studie komt te laat, met de bekendmaking van het regeerakkoord wordt de positieve, stijgende lijn voor invoering van een huurtoelage afgebroken en omgebogen in een neerwaartse spiraal.

Gesprekken met de parlementairen

Die neerwaartse spiraal bereikt een (voorlopig) dieptepunt wanneer we in de loop van januari en februari 2005 proberen om tijdens 2 vergaderingen opnieuw vertegenwoordigers van PS, Ecolo en cdH bij elkaar te brengen om te discuteren over de huurtoelage, het verschil tussen de open brief en het regeerakoord.
Al snel wordt duidelijk dat de parlementaire fracties geen onafhankelijk standpunt kunnen innemen. Er wordt vol lof gesproken over het regeerakkoord en verklaard dat het initiatief voor invoering van een huurtoelage volledig bij de staatssecretaris voor Huisvesting, mevrouw Françoise Dupuis, ligt.

Op een brief die we naar de Staatssecretaris versturen met de vraag om een onderhoud over de huurtoelage, krijgen we geen antwoord.

3. Les tentatives de reconstruction

L'idée d'introduire à court terme une allocation loyer à Bruxelles n'a fait que perdre du terrain depuis les élections régionales de 2004, c'est le constat que vous pourrez faire en lisant les lignes suivantes. Et parce que nous ne pouvons que constater l'insuffisance d'alternatives à court terme, l'introduction d'une allocation loyer reste une des priorités du RBDH.

C'est pourquoi nous continuons la lutte et cherchons le dialogue, des arguments, de nouvelles données valables.

C'est alors que s'ouvre de nouvelles pistes:

1. Le groupe de travail allocation loyer mis en place au sein du Conseil Consultatif du logement

Au sein du Conseil Consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, un groupe de travail «allocation loyer» s'est mis en place. Ce groupe est assez équilibré. On y retrouve une représentante des Agences Immobilières Sociales, une représentante du syndicat des propriétaires, un juriste et un représentant du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH).

Le groupe de travail n'a pas encore terminé son travail sur cette thématique et présentera début 2006 une proposition finale lors de la séance plénière du Conseil Consultatif.

Ce que nous pouvons déjà annoncer, ce qu'au sein de ce groupe de travail, le RBDH endosse une proposition qui vise l'introduction d'une allocation loyer en région bruxelloise pour un public-cible limité et qui prévoit un encadrement des loyers.

Sont compris dans le public déterminé les locataires sur le marché privé dont les revenus ne sont pas plus haut que le revenu minimal d'insertion ou qui ont un montant équivalent et les grandes familles dont les revenus ne sont pas supérieurs aux conditions d'accès pour un logement social. Il s'agit dans un premier temps de 21 000 familles.

L'encadrement des loyers serait réalisé en accordant l'allocation loyer aux bailleurs qui consentent, en contrepartie, à donner à bail le bien à un loyer conventionné qui correspond à maximum 115% du loyer que les AIS[1] peuvent accorder.

Une première estimation réaliste est que compte tenu, notamment, de la limitation de loyer imposée aux propriétaires bailleurs, 15% d'entre eux devraient accepter de participer à un système d'allocation loyer que le RBDH a voulu facultatif et volontaire. Ce qui correspond à un public touché de 3.150 ménages bruxellois et un poids budgétaire de 6,3 millions d'euros par an.

Nous ne pouvons que remarquer les ressemblances entre cette proposition et la position du groupe parlementaire PS avant les élections:

«*...la mise en place d'une allocation de logement doit aller de pair avec l'instauration d'un contrôle des loyers...des mécanismes de contrôle pourraient être relativement et facilement mis en place par la Région bruxelloise en conditionnant l'octroi de l'allocation loyer à la non augmentation par le propriétaire du loyer demandé en rapport au bail précédent et ce, pour la durée du bail...*»

2. L'enquête du R.B.DH. auprès des ménages inscrits sur liste d'attente des S.I.S.P et des A.I.S. et des simulation d'allocation loyer

Les associations membres du RBDH reçoivent tous les jours des appels et chacun nous rappelle la dure réalité que des personnes vivent:

«Je vis dans un appartement avec mes trois enfants, je suis au C.P.A.S. et quand j'ai payé mon loyer, il ne me reste pas la moitié et je dois encore payer mes charges. La situation est très dure.
Je cherche un appartement ailleurs, moins cher. Je me suis inscrite pour avoir un logement social, auprès de l'Agence Immobilière Sociale, je vais voir à la Régie foncière de ma commune, je me balade dans les rues tous les jours à la recherche d'un appartement que je puisse m'offrir avec mes revenus, il y a maintenant plus de 6 mois que je cherche et je ne trouve rien. Comment faire? J'ai de plus en plus de dettes, je vais finir par perdre mon appartement.»

Afin de démonter que la situation du logement des familles à revenus limités qui sur le marché privé est devenue difficile, nous avons mené une enquête limitée à 250 familles qui sont inscrites sur les listes d'attente des logements sociaux ou sur celles des A.I.S.
Il s'agit de familles dont les revenus sont inférieurs aux conditions d'accès pour un logement social.

Nous pouvions de la sorte aussi confronter les chiffres de loyer, de revenus et d'allocation loyer qui avaient jusqu'alors été avancés par l'étude Dulbéa à la réalité.

Avec les données issues de l'enquête, nous avons essayé ensuite d'évaluer ce que seraient les coûts et les effets des différentes formes d'allocation loyer.

[1] Il s'agit des loyers maximaux versés par l'A.I.S. au propriétaire: 310 euros pour un studio, 360 euros pour un appartement comprenant une chambre à coucher, 415 euros pour un logement de deux chambres, 505 euros pour un logement de trois chambres, 595 euros pour un logement de quatre chambres et 745 euros pour un logement de cinq chambres et plus.

Les résultats de cette enquête

Les chiffres recueillis concernant 250 ménages concrétisent ce que notre quotidien nous indique: les personnes qui sont inscrites auprès des Agences Immobilières Sociales et auprès des sociétés de logements sociaux – en d'autres mots les ménages à bas revenus - vivent des situations difficiles.

Nous avons séparé les 250 familles en quatre groupes (quartiles) en fonction de leurs revenus. Dans le premier groupe on retrouve les familles à bas revenus, les troisièmes et quatrièmes groupes sont les familles aux revenus les plus élevés.

Les familles de notre enquête consacrent en moyenne entre 30 et 40% de leurs revenus au loyer. Pour les familles du premier quartile, celles qui ont les revenus les plus bas, il s'agit de 50% ou plus.

Ce qui est également frappant, c'est que les candidats locataires inscrits auprès d'une agence immobilière sociale paient des loyers plus importants sur le marché privé que les candidats locataires inscrits auprès d'une Société Immobilière de Service Public.

Il ressort aussi de nos calculs que si les familles peuvent louer un logement social, le prix de location représentera alors 33% de leurs revenus, sauf pour le premier quartile.

		Revenus minimums	Revenus maximums	revenus moyens	loyer actuel	% loyer actuel/ revenus	loyer social*	% loyer social/ revenus
Quartile 1	AIS	486	750	619,1	348,9	56%	231,6	37%
Quartile 2		756,81	977,62	888,5	390,9	44%	303,2	34%
Quartile 3		984	1187	1073,3	419,0	39%	336,1	31%
Quartile 4		1187	2494,5	1419,7	416,2	29%	339,6	24%
Quartile 1	SISP	381,48	727,33	617,0	295,7	48%	222,9	36%
Quartile 2		727,33	1000	849,5	331,5	39%	222,6	26%
Quartile 3		1002	1425	1172,7	361,0	31%	202,2	17%
Quartile 4		1441	2608,9	1796,1	398,0	22%	245,1	14%

* Le «loyer social» est le loyer que devrait payer les ménages (observations) du groupe dans le logement social qu'ils attendent.

Les simulations d'octroi d'une allocation loyer:

Dans nos calculs, nous avons fait quatre simulations différentes de sorte que le loyer représente 20%,25%, 33% et 40% des revenus. Vous trouvez ci-dessous une simulation d'octroi d'une allocation loyer pour que le loyer ne représente que 33% des revenus.

		revenus moyens	loyer actuel	% loyer actuel/ revenus	Allocation loyer 33%	revenus + allocation loyer
Quartile 1	AIS	619,1	348,9	56%	428	1047
Quartile 2		888,5	390,9	44%	284	1172,5
Quartile 3		1073,3	419,0	39%	184	1257,3
Quartile 4		1419,7	416,2	29%	-	1419,7
Quartile 1	SISP	617,0	295,7	48%	268	885
Quartile 2		849,5	331,5	39%	145	994,5
Quartile 3		1172,7	361,0	31%	-	1172,7
Quartile 4		1796,1	398,0	22%	-	1796,1

Parce que nous n'avons pu enquêter que sur 250 familles, les chiffres cités sont naturellement à prendre avec précaution.

Mais de cette simulation, nous apprenons quand même que:

- que les familles du quatrième quartile n'auraient pas droit à l'allocation loyer
- que le montant de l'allocation loyer va de 145 euros à 428 euros par mois
- que surtout les familles du premier quartile devraient recevoir l'allocation loyer la plus élevée
- que si nous extrapolons la simulation pour les 250 familles (avec toutes les limites) aux 28 000 familles qui sont actuellement sur les listes d'attente pour un logement social, l'introduction d'une allocation loyer représenterait un coût annuel de 54 millions d'euros par an.

Vous trouverez un résumé de cette étude dans l' annexe de ce numéro d'Art. 23.

3. Pogingen om de huurtoelage opnieuw vlot te krijgen

Het idee om op korte termijn in Brussel een huurtoelage in te voeren heeft sinds de gewestverkiezingen van 2004 alleen maar terrein verloren. Dat kan u hierboven lezen. Omdat we onvoldoende alternatieven zien op korte termijn, blijft de invoering van een huurtoelage nochtans een van de hoofdeisen van de BBRoW.

Daarom heeft de BBRoW verdergezocht naar dialoog, argumenten, nieuwe gegevens.

1. De werkgroep huurtoelage van de Adviesraad voor Huisvesting

Binnen de Adviesraad voor Huisvesting van het Brusselse Gewest werd een werkgroep 'huurtoelage' opgericht, met daarin ondermeer een vertegenwoordigster van de sociale verhuurkantoren, van het Algemeen Eigenaarssyndicaat, een jurist en een vertegenwoordiger van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBRoW).

De werkgroep heeft haar werkzaamheden nog niet beëindigd en zal begin 2006 een finaal voorstel voorleggen aan de voltallige vergadering van de Adviesraad.

Wat we wel al kunnen vertellen is dat de BBRoW binnen die werkgroep het idee verdedigt om een huurtoelage in het Brusselse Gewest in te voeren voor een beperkt doelpubliek en met een vorm van omkadering van de huurprijzen.

Onder een beperkt doelpubliek verstaan we de huurders op de private huurmarkt met een inkomen dat niet hoger is dan het leefloon of daaraan gelijkgesteld bedrag en de grote gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan de inkomensvoorwaarden voor een sociale woning. In eerste instantie spreken we daarbij over 21.000 gezinnen.

Een omkadering van de huurprijzen kan volgens ons op het niveau van het Brusselse Gewest worden gerealiseerd door een huurtoelage enkel toe te kennen aan de verhuurder die bereid is om zijn woning te verhuren aan een huurprijs die niet hoger ligt dan 115% van de maximale huur die een sociaal verhuurkantoor kan betalen.[1]

Omdat we denken dat maximum 15% van de verhuurders bereid zouden zijn om in dit systeem te stappen, zouden we hiermee uiteindelijk een doelpubliek van 3.150 gezinnen. De kostprijs van een huurtoelage voor hen zou per jaar 6,3 miljoen euro per jaar.

Dit voorstel ligt dichtbij het standpunt van de PS-fractie van maart 2004:

«... de invoering van een huurtoelage moet gepaard gaan met een huurprijscontrole (...). Een vorm van huurprijscontrole kan in het Brusselse Gewest worden ingevoerd door de huurtoelage enkel toe te kennen wanneer de verhuurder er zich toe verbind om zijn huurprijs niet te verhogen gedurende de duur van de huurovereenkomst ...»

2. Onze enquête bij de gezinnen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning of bij een sociaal verhuurkantoor en simulatie voor een huurtoelage

Iedere dag worden de leden-verenigingen van de BBRoW geconfronteerd met vragen om bijstand, waar zij alsmaar moeilijker een snel antwoord kunnen bieden.

«Ik woon in een appartement met mijn 3 kinderen, ik ontvang een leefloon van het OCMW, wanneer ik mijn huur heb betaald moet ik de rest van de maand zien rond te komen met nog de helft van mijn leefloon. Ik heb me ingeschreven voor een sociale woning, bij een sociaal verhuurkantoor, ik zoek bij mij in de buurt naar te huur-affiches. Nu al 6 maanden en ik vind niets betaalbaar. Ik maak alsmaar meer schulden. Ik zie geen uitweg.»

Om aan te tonen dat de woonsituatie van gezinnen op de privémarkt met een beperkt inkomen nijpend is geworden, hebben we een beperkte enquête gerealiseerd onder 250 gezinnen die op de wachtlijst staaan voor een sociale woning of voor een woning beheerd door een sociaal verhuurkantoor. Het gaat daarbij om gezinnen waarvan het inkomen lager ligt dan de inkomensvoorwaarden voor toegang tot een sociale woning.

Op die manier konden we ook de cijfers die tot nu toe werden verspreid over de huurprijzen, inkomsten en huurtoelage, ondermeer in de economische studie van het Dulbéa, toetsen aan de realiteit en het doelpubliek.

Met de gegevens van de enquête hebben we vervolgens geprobeerd uit te rekenen wat de kostprijs en de effecten van verschillende vormen van huurtoelage zouden zijn.

[1] Dit komt neer op de volgende bedragen: voor een studio: 356,50 euro; 1 kamer: 414 euro; 2 kamers 477 euro; 3 kamers: 580 euro; 4 kamers: 684 euro; 5 kamers en een huis met 4 kamers en meer: 865 euro.

De resulaten van de enquête

De cijfers die wij bij 250 gezinnen hebben ingezameld en die u hieronder in de tabel vindt, tonen aan dat gezinnen die zijn ingechreven voor een sociale woning of bij een sociaal verhuurkantoor en die het op de private huurmarkt financieel heel moeilijk hebben.

We hebben 250 gezinnen ingedeeld in vier groepen (kwartielen) in functie van hun inkomen. De eerste groep zijn de gezinnen met de laagste inkomens, de 3e en 4e groep zijn die met het hoogste inkomen.

De gezinnen uit onze enquête betalen gemiddeld tussen de 30% en 40% van hun inkomen aan de huur. Voor de gezinnen uit de 1e kwartiel, met de laagste inkomens, loopt dit zelfs op tot 50% of meer.

Opvallend is ook dat de kandidaat-huurders bij een sociaal verhuurkantoor hogere privéhuurprijzen betalen dan de kandidaat-huurders voor een sociale woning.

Uit onze berekeningen blijkt ook dat indien de gezinnen een sociale woning zouden huren, hun huurprijs inderdaad minder dan 33% van hun inkomen zou bedragen, behalve voor de 1e kwartielen.

		Laagste inkomen in de groep	Hoogste inkomen in de groep	Gemiddeld inkomen	betaalde huurprijs	% huurprijs/ gemiddelde inkomens	Sociale huur*	% sociale huur/ inkomen
kwartiel 1	SKV	486	750	619,1	348,9	56%	231,6	37%
kwartiel 2		756,81	977,62	888,5	390,9	44%	303,2	34%
kwartiel 3		984	1187	1073,3	419,0	39%	336,1	31%
kwartiel 4		1187	2494,5	1419,7	416,2	29%	339,6	24%
kwartiel 1	OVM	381,48	727,33	617,0	295,7	48%	222,9	36%
kwartiel 2		727,33	1000	849,5	331,5	39%	222,6	26%
kwartiel 3		1002	1425	1172,7	361,0	31%	202,2	17%
kwartiel 4		1441	2608,9	1796,1	398,0	22%	245,1	14%

* de sociale huur is de huurprijs die de gezinnen zouden betalen indien ze zouden beschikken over een sociale woning.

Simulatie huurtoelage

Voor onze berekeningen van de huurtoelage hebben we 4 verschillende simulaties gedaan zodat de huurprijs overeenkomt met respectievelijk 20%, 25%, 33% en 40% van het inkomen.
Hieronder vindt u in tabel de simulatie van een huurtoelage die ervoor zorgt dat de huurprijs niet meer bedraagt dan 33% van de inkomsten.

		Gemiddeld inkomen	betaalde huurprijs	% huur/ gemiddeld inkomen	Huurtoelage 33%	Inkomen + huurtoelage
kwartiel 1	SKV	619,1	348,9	56%	428	1047
kwartiel 2		888,5	390,9	44%	284	1172,5
kwartiel 3		1073,3	419,0	39%	184	1257,3
kwartiel 4		1419,7	416,2	29%	-	1419,7
kwartiel 1	OVM	617,0	295,7	48%	268	885
kwartiel 2		849,5	331,5	39%	145	994,5
kwartiel 3		1172,7	361,0	31%	-	1172,7
kwartiel 4		1796,1	398,0	22%	-	1796,1

Omdat we slechts 250 gezinnen hebben geënqueteerd zijn de geciteerde cijfers uiteraard met de nodige voorzichtigheid te behandelen.

Maar deze simulatie leert ons toch:

- dat de gezinnen uit het 4e kwartiel geen recht zouden hebben op een huurtoelage
- dat een huurtoelage tussen de 145 Euro en 428 Euro per maand bedraagt
- dat vooral de gezinnen uit het 1e kwartiel een hoge huurtoelage zouden krijgen.
- dat indien we de simulatie voor 250 gezinnen extrapoleren (met alle limieten) naar de 28.000 gezinnen die op de wachtlijst staan voor een sociale woning, de invoering van een huurtoelage per jaar 54 miljoen Euro zou kosten.

In de bijlagen van dit nummer van Art. 23 vindt u een synthese van de enquête die we hebben gevoerd. Daar vindt u ook nog andere simulaties.

4. Novembre 2005, débat au Parlement bruxellois

Les arguments avancés pour et contre une allocation loyer

Le 8 novembre 2005, les membres de la commission logement du Parlement bruxellois menèrent un débat avec vote concernant l'introduction d'une allocation loyer pour les locataires à faibles revenus. A l'origine de ce débat se trouvait la proposition d'ordonnance introduite par les parlementaires MR de Clippele et Lemesre.[1]

Après le débat, la proposition a été repoussée par les représentants de la majorité (PS, cdH, Ecolo, CD&V, SP-A Spirit) par 10 voix contre 4.

C'est le premier débat de fond entre les groupes politiques sur le sujet après l'accord gouvernemental. C'est pourquoi il est intéressant de bien lire les arguments des uns et des autres.

Le dépositaire de la proposition, M. de Clippele, voit trois raisons principales pour l'introduction d'une allocation loyer:

- la première raison est qu'une allocation loyer ne crée pas de discrimination. En effet, aujourd'hui celui qui a la chance de disposer d'un logement social bénéficie de 100 % d'aide, alors que celui qui, se trouvant dans les conditions du logement social, est demandeur d'un logement social mais n'en obtient pas, dispose de 0 % d'aide. C'est donc tout ou rien. A côté du logement social il faudrait introduire une allocation loyer pour les personnes ne disposant pas de logement social.

- L'instauration d'un chèque-logement permettrait d'éviter les ghettos: en effet, grâce à ce chèque-logement, les bénéficiaires pourraient se fixer là où ils le souhaitent et non plus dans les grands ensembles comme actuellement. Une allocation loyer induit donc une plus grande mixité sociale.

- Une allocation loyer permettrait de vérifier l'état du bien loué.

Concernant l'effet sur les loyers, M. de Clippele pense qu'il sera marginal en comparaison avec la tendance actuelle à la hausse des loyers.

La Secrétaire d'Etat au logement, Françoise Dupuis, réagit à ce point de vue par les arguments suivants:

1. Elle n'est pas convaincue que l'introduction d'une allocation loyer apporte des solutions plus rapides que la construction de logements sociaux.

   L'attribution d'une allocation loyer doit être contrôlée administrativement. Mais l'administration ne pourrait pas y faire face pour le moment. Rien que pour les ADIL (allocations de déménagement, installation et loyer, destinées aux personnes qui quittent un logement insalubre), qui constituent 3.500 dossiers actifs et contrôlés tous les cinq ans, l'administration a besoin de huit équivalents temps plein. Combien de collaborateurs extérieurs faudra-t-il pour une allocation loyer?

   Ensuite, selon la Secrétaire d'Etat au logement, le logement pour lequel une allocation loyer est accordée doit correspondre aux normes de qualité. Le service régional d'inspection ne dispose pas de personnel spécial pour assurer ce contrôle et est déjà maintenant à peine en mesure de remplir ses missions dans le cadre du Code du Logement.

2. Elle craint une augmentation des loyers après l'introduction d'une allocation loyer généralisée. C'est la raison pour laquelle elle veut en premier lieu un encadrement des loyers. Dans les autres pays où l'allocation loyer existe, cette mesure est toujours assortie d'un encadrement des loyers.

3. La Secrétaire d'Etat renvoie aux débats menés au Conseil Consultatif du Logement et elle extrait de leurs discussions un calcul qui indique qu'à terme la construction de logements sociaux est toujours meilleur marché qu'une allocation loyer.

   Sur trente ans, on devrait débourser par famille 77.647 euros d'allocation loyer (une moyenne de 215 euros par mois) contre seulement 54.000 euros pour la construction d'un logement social.

4. La Secrétaire d'Etat remarque enfin que le gouvernement bruxellois veut plutôt apporter un soutien supplémentaire aux Agences Immobilières Sociales. Celles-ci donnent aussi une forme d'allocation loyer: à savoir qu'elles peuvent assurer la différence entre le loyer que le locataire paie et ce que le bailleur reçoit.
   La Secrétaire d'Etat voudrait augmenter le loyer maximal qu'une A.I.S. peut payer au propriétaire pour convaincre ainsi plus de propriétaires de donner leur logement en gestion à une agence immobilière sociale.

De plus, les C.P.A.S. accordent également des allocations de logement.

1 Doc. Parl. Brux. A-21/1, 2005/2006, proposition d'ordonnace instaurant une allocationloyer sous forme de chèque.

Les commentaires du RBDH:

Ce qui ressort de l'ensemble du débat, c'est le manque d'arguments de fond.

Commencer en disant qu'une allocation loyer ne peut être introduite parce que l'administration dispose d'un personnel insuffisant, n'est pas un argument.

Vouloir coupler l'introduction d'une allocation loyer à une forme d'encadrement des loyers est correct, quand on parle d'une allocation loyer généralisée. La même étude Dulbéa citée par la Secrétaire d'Etat conclut néanmoins qu'une allocation loyer pour un public ciblé (7.000 ménages) n'aura aucun effet supplémentaire sur l'augmentation des loyers.

Dire que les C.P.A.S. accordent une allocation de logement, c'est donner l'impression que pour une famille aux revenus limités il suffit de se rendre dans un C.P.A.S. et d'y encaisser l'allocation de logement. Ca ne fonctionne pas ainsi: ce n'est qu'en de très rares circonstances qu'un C.P.A.S. accorde une telle allocation de logement.

Le soutien supplémentaire aux Agences Immobilières Sociales ne peut être que bienvenu, toutefois il ne peut apporter une réponse suffisante à la crise du logement.

A première vue le seul argument valable est le fait que la construction de logements sociaux est, à terme, meilleure marché que l'octroi d'une allocation loyer.

Les chiffres de la Secrétaire d'Etat:

«Après trente ans, on aurait dépensé, par ménage, 77.647 euros en allocations loyers, tandis que 54.000 euros seulement seraient nécessaires dans un système de construction. Sans compter qu'après 33 ans, la Région est propriétaire du patrimoine, et peut continuer sa politique sans plus investir, tout en percevant des loyers.»

Il est cependant étrange que le chiffre cité de 54 000 euros ne se retrouve nulle part dans l'étude citée. D'autant plus que les prix avancés concernant les coûts de construction de logements sociaux sont trop bas. Le coût de construction d'un logement social sur trente ans est bien plus élevé que 54 000 euros et doit plutôt osciller autour de 100 000 euros auxquels ne sont même pas encore inclus les frais d'entretien et de réparation nécessaires.

Que cette réaction ne prête pas à équivoque: pour le RBDH la construction de beaucoup de logements sociaux supplémentaires est la solution la plus durable et absolument nécessaire pour répondre à la demande sociale.

Le problème provient du fait que ce long terme est vraiment très long: pour créer 25.000 logements sociaux supplémentaires – telle est la demande et personne ne prétend que la demande va se réduire – il faudra à la Région bruxelloise au minimum 30 ans.

A la fin du débat nous n'avons finalement rien appris sur la manière dont le gouvernement mettra en place son propre accord. Dans celui-ci figure l'introduction d'une allocation loyer à titre expérimental pour les familles qui louent un logement d'une commune ou d'un C.P.A.S.
En effet même les logements mis en location par les C.P.A.S. sont loués à des loyers et à des conditions de revenus qui ne sont pas supportables pour beaucoup de ménages aux revenus modestes. Via une allocation loyer pour ces ménages et des contrats avec les communes et C.P.A.S., le gouvernement bruxellois pourrait déjà soulager ces familles. Mais comme il a été dit, la réunion de la commission du 8 novembre n'en a pas parlé.

La commission logement de la Région bruxelloise a pour nous raté une occasion unique d'introduire une discussion importante, fondamentale et de trouver des réponses pratiques – libres de tout dogmatisme – sur la manière dont la Région veut effectivement travailler sur l'une de ses priorités et sur le droit au logement pour tous.

Le rapport complet de ce débat est disponible sur le site web du parlement bruxellois:
http://www.weblex.irisnet.be/data/crb%5CDoc%5C2005-06%5C108427%5Cimages.pdf

4. November 2005: de commissie huisvesting debatteert over de huurtoelage

Op 8 november 2005 voerden de leden van de commissie huisvesting van het Brusselse parlement een debat en werd er gestemd over de invoering van een huurtoelage voor huurders met een beperkt inkomen. Aanleiding daartoe was het voorstel van ordonnantie ingediend door de MR-parlementsleden de Clippele en Lemesre.[1]

Het voorstel werd na het debat door de vertegenwoordigers van de meerderheidspartijen (PS, cdH, Ecolo, CD&V, SP-A Spirit) 10 tegen 4 weggestemd.

Omdat een van de belangrijke eisen van de BBRoW/RBDH juist de invoering van een huurtoelage is, is het interessant om het verslag van dit debat door te nemen en na te gaan waarom het voorstel werd weggestemd.

Indiener Olivier de Clippele ziet drie hoofdredenen voor de invoering van een huurtoelage.

De eerste reden is dat een huurtoelage niet discriminerend is. Degene die een sociale woning heeft, krijgt 100 % huisvestingsbijstand, terwijl degene die geen sociale woning heeft, 0 % krijgt. Het is dus alles of niets. Naast de sociale huisvesting zou er een huurtoelage moeten worden ingevoerd voor de personen zonder sociale woning.

Sociale woningen creëren getto's. Men zou dat kunnen vermijden door een huurtoelage in te voeren. De mensen zouden dan immers zelf hun eigen woning kunnen kiezen. Een huurtoelage bevordert bijgevolg de sociale gemengdheid.

- Een huurtoelage zou het mogelijk zou maken de staat van het gehuurde pand te controleren.

Wat het effect op de huurprijzen betreft, meent de Clippele dat die marginaal zal zijn in vergelijking met de huidige stijgende trend van de huurprijzen.

Staatssecretaris van Huisvesting Françoise Dupuis reageert hierop met de volgende argumenten:

1. De staatssecretaris is er niet van overtuigd dat de invoering van een huurtoelage sneller oplossingen zal brengen dan de bouw van sociale woningen.
   De toekenning van een huurtoelage moet administratief gecontroleerd worden. Op dit ogenblik is het bestuur huisvesting daar niet toe in staat. Alleen al voor de huidige VIHT's (verhuis-, installatie- en huurtoelagen bestemd voor degenen die een ongezonde woning verlaten), die goed zijn voor 3.500 openstaande dossiers die om de vijf jaar gecontroleerd moeten worden, heeft het bestuur acht voltijdse personeelsleden nodig.
   Hoeveel extra werknemers zouden er dan wel niet nodig zijn voor een algemene huurtoelage?

2. Voorts moet volgens de staatssecretaris de woning waarvoor een huurtoelage verleend wordt, in overeenstemming met de kwaliteitsnormen zijn. De gewestelijke inspectiedienst beschikt niet over extra personeel om deze controle uit te voeren en is nu al nauwelijks in staat om zijn opdrachten in het kader van de huisvestingscode te vervullen.

3. De staatssecretaris vreest een verhoging van de huurprijzen na invoering van een algemene huurtoelage en wil daarom dat de huurprijzen eerst omkaderd worden. In de andere landen waar een algemene huurtoelage bestaat, gaat deze maatregel steeds gepaard met een omkadering van de huurprijzen
   De staatssecretaris verwijst naar een studie die werd besteld door de Adviesraad voor Huisvesting waarin een berekening aantoont dat op termijn de bouw van sociale woningen goedkoper is dan een huurtoelage.
   Op een termijn van dertig jaar zou men per gezin 77.647 euro aan huurtoelagen uitgeven tegenover slechts 54.000 euro voor de woningbouw.
   De kosten zijn dus geen goed argument voor invoering van een huurtoelage.

4. De staatssecretaris merkt tenslotte op dat de Brusselse regering de sociale verhuurkantoren verder wil ondersteunen. Ook de SVK's geven een vorm van huurtoelage: namelijk zij passen het verschil bij tussen de huur die de huurder betaalt en hetgeen de verhuurder ontvangt.
   De staatssecretaris zou de maximale huurprijs die een SVK aan de eigenaar kan betalen, willen optrekken om zo meer eigenaars te overtuigen hun woning in beheer te geven aan een sociaal verhuurkantoor.
   Bovendien verlenen ook de OCMW's woontoelagen.

[1] A-21/1, voorstel van ordonnantie tot de invoering van een woontoelage in de vorm van een cheque.

Commentaar van BBRoW/RBDH:

Wat in het hele debat opvalt is het gebrek aan terzake doende argumenten.

Beginnen met te zeggen dat een huurtoelage niet kan worden ingevoerd omdat de administratie over onvoldoende personeel beschikt, is geen argument.

De invoering van een huurtoelage koppelen aan een vorm van omkadering van de huurprijzen is juist, wanneer sprake is van een algemene huurtoelage. Dezelfde studie waaruit de staatssecretaris citeert, concludeert echter dat een huurtoelage voor een beperkt doelpubliek (7.000 gezinnen) geen effect zal hebben op de huurprijzen.

Zeggen dat de OCMW's een woontoelage geven, is de indruk wekken dat het voor een gezin met een laag inkomen volstaat om naar een OCMW te trekken en daar de woontoelage te incasseren. Dat klopt niet: slechts in zeer uitzonderlijke omstandigheden geeft een OCMW een dergelijke woontoelage.

De bijkomende steun voor de sociale verhuurkantoren is belangrijk en nodig, maar dit alleeen zal de grote vraag naar betaalbare woningen niet oplossen.

Het enige valabele argument – toch op het eerste zicht – dat naar voor wordt geschoven – is het feit dat de bouw van sociale woningen op lange termijn goedkoper zou zijn dan een huurtoelage.
De Staatssecretaris citeert daarvoor de volgende cijfers:
«Na 30 jaar zou men voor de huurtoelage per gezin 77.647 euro hebben uitgegeven, terwijl de bouw van een sociale woning slechts 54.000 euro zou gekost hebben. Daarbij wordt het Gewest eigenaar van die woning, en worden er huurinkomsten geïnd.»

We vinden het wel vreemd dat het cijfer van 54.000 euro nergens te vinden is in de geciteerde studie. Dat cijfer lijkt ons trouwens laag ingeschat en zou eerder moeten schommelen rond de 100.000 euro. Hierin zijn dan niet eens de onderhouds- en renovatiekosten begrepen.

Maar laat hierover geen misverstand bestaan: voor de BBRow is de bouw van sociale woningen inderdaad noodzakelijk en een oplossing op lange termijn.

Probleem is dat die lange termijn wel héél lang is: om 25.000 sociale woningen bij te creëren – zo groot is de vraag en niemand beweert dat de vraag zal afnemen - zal het Brusselse Gewest minstens 30 jaar nodig hebben.

Op het einde van het debat zijn we nog altijd niet wijzer geworden op welke manier de regering dan wel de regeerverklaring wil uitvoeren. Hierin is sprake van om bij wijze van experiment een huurtoelage in te voeren voor die gezinnen die een woning huren van een gemeenten of OCMW.
Het is immers zo dat zelfs huurwoningen van gemeenten en OCMW's worden verhuurd aan huurprijzen en tegen inkomensvoorwaarden die voor veel gezinnen met een bescheiden inkomen niet haalbaar zijn.
Via een huurtoelage voor die gezinnen en overeenkomsten met gemeenten en OCMW's zou de Brusselse regering dit toch haalbaar willen maken.

Maar zoals gezegd, in de commissievergadering van 8 november is dat niet ter sprake gekomen.

De commissie huisvesting van het Brusselse Gewest heeft hiermee een unieke gelegenheid gemist om een belangrijke, principiële discussie te voeren en praktische antwoorden te vinden – vrij van dogmatische principes – over hoe het Gewest effectief werk kan maken van één van haar prioriteiten en van het recht op wonen voor ieder.

Het volledige verslag van de commissievergadering vindt u
op de website van het Brusselse parlement en draagt als referentie A-21/2.
http://www.weblex.irisnet.be/data/crb%5CDoc%5C2005-06%5C108427%5Cimages.pdf

5. Conclusion

Dans ce numéro d'Art.23 nous avons voulu esquisser la manière dont le débat sur l'introduction d'une allocation loyer a évolué ces derniers temps à Bruxelles.
Nous l'avons montré, une des difficultés majeures des Bruxellois disposant de faibles revenus est de trouver un logement dont le loyer resterait en dessous du seuil de 33 % de l'ensemble de leurs ressources. Il s'agit donc de permette à ceux-ci de vivre dignement et l'on est plus qu'en droit de se demander comment par exemple, un isolé qui dispose de 625 ? chaque mois peut vivre dignement quand il doit consacrer plus de 50% de ses ressources à son loyer sans compter les charges éventuelles, l'eau, le gaz et l'électricité.

Depuis plusieurs années le RBDH demande la mise en place d'une allocation loyer en conditionnant toutefois celle-ci à un encadrement des loyers.

Avant les élections régionales de juin 2004, la mise en place d'une allocation loyer était accueillie positivement dans le monde politique et présentée comme une solution pour répondre rapidement à la crise du logement à Bruxelles. Différents députés régionaux avaient introduit un projet d'ordonnance, d'autres signaient avec notre association une lettre ouverte qui plaidait en faveur d'une allocation loyer au bénéfice de 7.000 ménages.

A la suite des élections régionales de juin 2004, l'accord gouvernemental est arrivé comme une douche froide. La mise en place d'une allocation loyer y est bien inscrite, mais à titre expérimental pour un nombre de ménages bien trop limité louant un logement appartenant à un CPAS ou à une commune. Pour répondre à la crise du logement, la nouvelle majorité en place a choisi de privilégier la construction de logements sociaux dans le cadre d'un plan dit pour l'avenir du logement.

Pour le RBDH il s'agit là effectivement d'une voie importante et indispensable à mettre en ?uvre. Il est d'ailleurs regrettable que la production de nouveaux logements sociaux ait été si faible ces dix dernières années. Aux vues du développement actuel du plan pour l'avenir du logement, il est probable qu'il faudra encore des dizaines d'années pour que la demande sociale de logements puisse être satisfaite. C'est pourquoi le RBDH maintient son exigence d'introduire d'une allocation loyer. Il s'agit certes d'une solution partielle, voire temporaire, mais il s'agit de la seule solution pour répondre rapidement à la crise du logement qui touche les plus démunis. Le RBDH continuera donc à défendre l'allocation loyer et à dialoguer avec le monde politique pour sa mise en place.

Un dialogue constructif est possible et il s'est entre autre développé dans le groupe de travail « allocation loyer » du Conseil consultatif du Logement. Le RBDH y soutient, même si elle ne répond pas à toutes ses exigences, la proposition d'une allocation loyer à accorder à un public cible (grands ménages et bénéficiaires d'un revenu d'insertion) en la couplant à une forme d'encadrement des loyers au niveau bruxellois. Le coût de cette proposition est évalué à 6,3 millions d'euros par an et pourrait aider 3.150 ménages. Ce coût est largement inférieur à celui des évaluations antérieures faites dans les études commanditées par la Région et nous semble défendable dans le budget bruxellois.

Avec une allocation loyer, on aide directement et concrètement ces familles qui vivent pour l'instant des situations très difficiles. Cette aide directe aura très probablement, à terme, des effets indirects en terme de scolarité, de santé, d'emploi, voire même de sécurité.

Le débat sur l'allocation loyer est loin d'être terminé car il s'inscrit dans le débat plus large de la lutte contre la dualisation sociale grandissante. Nous osons donc espérer que le gouvernement bruxellois dépassera ses clivages pour répondre rapidement à la crise du logement.

5. Conclusie

We hebben in dit nummer van artikel 23 willen schetsen op welke manier het debat rond de invoering van een huurtoelage in Brussel de laatste tijd is geëvolueerd.

U heeft kunnen lezen dat het voor Brusselaars met een laag inkomen ontzettend moeilijk is geworden om nog een huurwoning te vinden waaraaan ze minder dan 33% van hun inkomen moeten besteden. Hoe kan bijvoorbeeld een alleenstaande die over 625 Euro beschikt nog menswaardig leven wanneer hij meer dan 50% van zijn inkomsten moet besteden aan de huur.

De Brusselse Bond voor het Recht op Wonen is al jaren vragenden partij voor een dergelijke huurtoelage, op voorwaarde dat zij is gekoppeld aan een omkadering van de huurprijzen.

Tot voor de gewestverkiezingen in 2004, wezen meerdere signalen erop dat ook de politici de invoering van een huurtoelage zagen als een snellere oplossing voor de huisvestingscrisis. Verschillende parlementsleden hadden een voorstel van ordonnantie ingediend, anderen tekenden samen met onze vereniging een open brief waarin werd gepleit voor een huurtoelage voor 7.000 gezinnen.

Na de gewestverkiezingen van 2004, komt het regeerakkoord als een koude douche. Er is wel sprake van invoering van een huurtoelage, maar dan enkel bij wijze van experiment voor een heel beperkt aantal huurgezinnen die een woning huren van OCWM of gemeente.
De nieuwe meerderheid kiest voluit voor de bouw van meer sociale woningen, ondermeer via het Plan voor de Toekomst van de Huisvesting.

Voor de BBRoW is dat effectief een belangrijke en noodzakelijke piste. Maar we zijn van oordeel dat de bouw van veel meer sociale woningen te traag verloopt en dat het nog tientallen jaren zal duren vooraleer de sociale vraag naar betaalbare huisvesting kan worden opgevangen.

Daarom blijft de BBRoW bij haar eis voor invoering van een huurtoelage als snellere, gedeeltelijke oplossing voor de huisvestingscrisis en zetten we onze zoektocht verder naar argumenten, dialoog met het beleid.

Die opbouwende dialoog vinden we ondermeer in de werkgroep 'huurtoelage' van de Adviesraad voor Huisvesting. Daar steunt de BBRoW het voorstel om een huurtoelage toe te kennen aan een beperkt doelpubliek (grote gezinnen en leefloners) en gekoppeld aan een vorm van huurprijsomkadering op Brussels niveau. De kostprijs van dit voorstel wordt geraamd op 6,3 miljoen Euro per jaar en zou 3.150 gezinnen kunnen helpen(1,1 % van de Brusselse huurders).

De kostprijs hiervan ligt veel lager dan eerdere ramingen voor een huurtoelage die in officiële studies opduiken en lijkt ons haalbaar voor de Brusselse begroting.

Met een dergelijke huurtoelage helpt men onmiddelijk een paar duizend gezinnen die het momenteel op de Brusselse private huurmarkt financieel ontzettend moelijk hebben en geeft men hen de mogelijkheid om misschien uit te kijken naar een betere woning wat dan weer gevolgen heeft voor de gezondheid, de studie-omstandigheden van de kinderen, werk vinden.

Het debat over de huurtoelage is met andere woorden nog lang niet voltooid en situeert zich ook in het ruimere debat ter bestrijding van de toenemende armoede. De bal ligt nu in het kamp van de Brusselse meerderheid die snel moet bekendmaken op welke manier zij op een snelle manier de huisvestingscrisis wil bestrijden.

Annexe

Synthèse de l'enquête du R.B.DH. auprès des ménages inscrits sur liste d'attente des S.I.S.P. et des A.I.S. et des simulations d'allocation loyer.

Le R.B.D.H. a constaté que

1. aucune étude existante ne permet de déterminer le coût de l'allocation loyer comme décrite dans la carte blanche (public cible, loyer et revenus pris en compte).
2. aucune étude ne fournit d'informations fiables liant la structure des ménages, les loyers actuels en logement privé et les revenus.

Le R.B.D.H. a décider de procéder à sa propre analyse en travaillant sur un échantillon de la population inscrite en 2004 sur les listes d'attente des logements sociaux (Sociétés Immobilières de Service Public (S.I.S.P.) et Agences Immobilières sociales (A.I.S.))
Pour cette population, il fallait savoir ce qu'apporterait le déménagement en logement social et avons décidé d'évaluer le coût d'introduction de l'allocation loyer telle que décrite dans la carte blanche (public-cible: les personnes inscrites sur liste d'attente, loyer de loyer de référence, le loyer A.I.S.), les revenus s'entendant l'ensemble des revenus de la famille allocations-familiales incluses).

1. Stratégie d'échantillonnage

Nous avons demandé aux S.I.S.P. et aux A.I.S. un extrait aléatoire de la liste d'attente.

2. L'enquête

Informations recueillies sur les listes d'attentes des S.I.S.P et des A.I.S.:
- la date de la demande
- la taille du ménage (nombre de personnes)
- le nombre de personnes à charge
- la situation du logement actuel
- le loyer actuel sur le marché privé (les revenus pris en compte seront les revenus totaux, y compris les allocations familiales, celles-ci faisant partie intégrante des revenus disponibles.
- les causes du départ
- et enfin, le loyer qui serait payé en logement social pour ce ménage.

3. Les informations obtenues auprès des S.I.S.P.

Pour les S.I.S.P., les informations sur les revenus, les causes du départ, date de la demande, composition du ménage faisant partie des renseignements obligatoires pour l'inscription auprès des S.I.S.P., ont été obtenues sans difficulté.

Les informations sur le loyer actuel sur le marché privé et la situation du logement actuel étant des données facultatives, n'ont été traité que les demandeurs inscrits en 2004 (afin d'avoir le loyer le plus actuel) et où l'on pouvait identifier clairement le loyer et les charges liées à la location. Nous n'avons tenu compte que des loyers, pas des charges

L'information sur le loyer qui serait payé en logement social a été plus difficile à obtenir, celle-ci impliquant pour la S.I.S.P une simulation adaptée à chaque cas, chaque demandeur étant spécifique.
Toutefois, le RBDH a pu extrapoler cette donnée par le calcul suivant: le total des loyers de base (S.I.S.P.) des logements occupés divisé par le nombre de logements occupés ainsi que le total des loyers réels des logements occupés divisé par le nombre de logements occupés sur base des rapports annuels de la S.L.R.B. en 2002 et 2003.

4. Les informations obtenues auprès des A.I.S.

Pour les A.I.S., les informations sur les revenus, la date de la demande, la composition du ménage ont pu être obtenues mais nous n'avons pas pu prendre en compte les causes de départ, celles-ci n'étant pas collectées de manière systématique.
Pour les loyers actuellement payés sur le marché privé et la localisation du bien loué, nous avons opéré le même calcul que pour les S.I.S.P.
En ce qui concerne les loyers qui seraient payés en A.I.S., le R.B.D.H. a pu obtenir les informations de 2/3 des répondants.

5. Les répondants à l'enquête

– Pour les S.I.S.P.:
  - le Foyer Bruxellois (centre ville);
  - le Foyer Jettois (Jette);
  - Ieder zijn huis (Evere);
  - le Foyer Saint-Gillois (Saint-Gilles);
  - le Home Familial Bruxellois (Evere).

Nous avons contacté dix autres S.I.S.P. qui ont refusé de collaborer.

– Pour les A.I.S.:
  - A.I.S. Iris (centre ville);
  - A.I.S. Saint-Josse (Saint-Josse);
  - A.I.S. Habitat et Rénovation (Ixelles).

Nous avons contacté deux autres A.I.S. qui n'ont pas collaboré.

6. Description des échantillons:

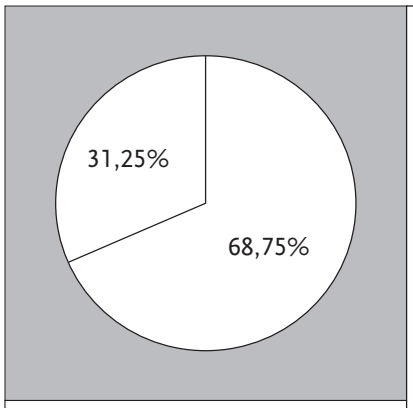
Nous avons analysé les données venant de la population inscrite auprès des SISP et la population inscrite auprès des AIS.

7. Les données des Sociétés Immobilières de Service Public

7.1. La taille des ménages
24% des ménages sont des isolés, 29% des «ménages» sont des personnes seules avec un ou plusieurs enfants, 23% sont des ménages avec un ou plusieurs enfants, 10% sont des couples sans enfants, 14% sont des ménages de plus de 2 adultes avec ou sans enfants.

7.2. Le loyer sur le marché privé et les revenus

Le graphique suivant illustre, pour notre population, le loyer moyen sur le marché privé et leurs revenus mensuels moyens:



Part du loyer actuel, hors charges locatives, dans les revenus, population S.I.S.P.

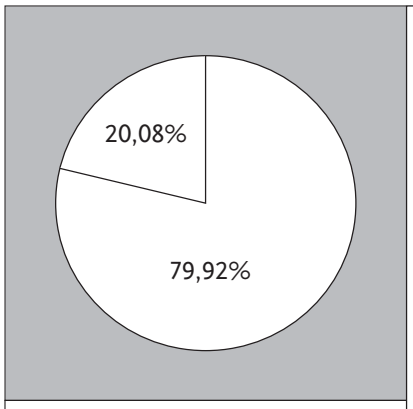
Pour notre population, le loyer mensuel moyen sur le marché privé est de 346,55€ et les revenus mensuels moyens de 1108,8€. Les ménages consacrent 31,25% de leurs revenus, allocations familiales comprises à leur loyer, hors charges locatives.

L'écart type des loyers est de 112,77€ et celui des revenus est de 212,25€.

7.3. Apport du déménagement de la population du logement privé vers le logement S.I.S.P.

Le R.B.D.H. a voulu connaître quels changements dans leurs conditions de vie apporterait le déménagement de notre public vers le logement social:

Pour rappel, cette donnée a été extrapolée par le calcul suivant: le total des loyers de base des logements occupés divisé par le nombre de logements occupés ainsi que le total des loyers réels des logements occupés divisé par le nombre de logements occupés sur base des rapports annuels de la S.L.R.B. en 2002 et 2003.



Part du loyer en logement social dans le revenu+allocations familiales (attention: hors charges)

Le loyer moyen en logement social serait de 223,20[1]€, ce qui représenterait 20% des revenus (allocations familiales comprises)

On peut donc constater que les ménages consacrent une part importante au paiement de leur loyer et que l'accès au logement social apporte une aide substantielle.

Le déménagement en logement social permettrait donc à notre échantillon de pouvoir bénéficier de 22% de pouvoir d'achat supplémentaire hors logement, la location d'un bien sur le marché privé représentant 1 480€ par an.

8. Les données des Agences immobilières sociales

Le R.B.D.H. a recherché les informations suivantes dans les listes d'attente 2004 des trois A.I.S.:

- la date de la demande;
- la composition du ménage (nombre de personnes et personnes à charge);
- la situation du logement actuel;
- le loyer actuel sur le marché privé;
- les revenus;
- le loyer qui serait payé en A.I.S.

Les causes du départ n'ont pas été prises en compte, l'information n'étant pas collectée de manière systématique par les A.I.S. répondantes.

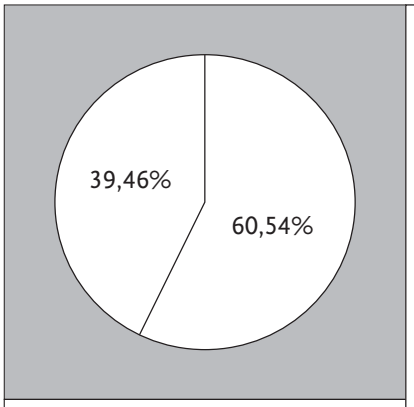
Nous avons pu au total rassembler des données pour 118 ménages, inscrits sur les listes d'attente des A.I.S.

8.1. La taille des ménages

32% sont des isolés, 35% sont des personnes seules avec un enfant ou plus,
27% sont des couples avec un enfant ou plus, 6% sont des couples sans enfants.

8.2. Le loyer sur le marché privé et les revenus

Le graphique suivant illustre, pour notre population, le loyer moyen sur le marché privé et leurs revenus mensuels moyens



Part du loyer actuel dans le revenu, population 'A.I.S.'

Le loyer mensuel moyen de notre échantillon sur le marché privé est de 393,59€ pour des revenus mensuels moyens de 997,5€.

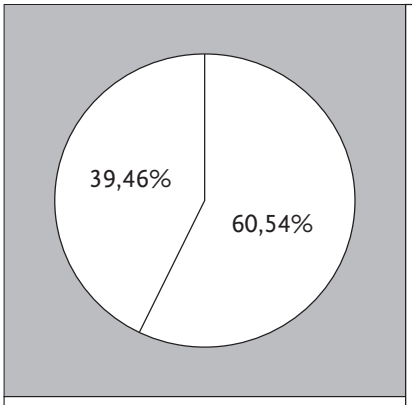
Les ménages consacrent 39% de leurs revenus à leur loyer, hors charges locatives.

L'écart type des loyers est de 86,38€ et celui des revenus est de 329,93€.

8.3. Apport du déménagement de la population du logement privé vers le logement de l'AIS

Le R.B.D.H. a voulu connaître quels changements apporterait le déménagement de notre public en A.I.S. dans leurs conditions de vie

Pour rappel, le R.B.D.H a pu obtenir les informations de 2/3 des répondants.



Part du loyer en logement social dans le revenu+allocations familiales (attention: hors charges)

Le loyer moyen en A.I.S. serait de 321,4[3]€, ce qui représenterait 32% des revenus.

On peut donc constater que les ménages consacrent 39% de leurs revenus au paiement de leur loyer et que l'accès aux logements gérés par les A.I.S. apporte une aide substantielle.

Le déménagement vers les logements type «A.I.S.» permettrait donc à notre population de pouvoir bénéficier de 5% de pouvoir d'achat supplémentaire, la location d'un bien sur le marché privé représentant un surcoût de 866€ par an.

Les deux populations ont été comparée de sorte à savoir si un seul scénario d'introduction d'allocation loyer était applicable à une seule population ou si les deux populations démontraient des différences, nécessitait

9. Comparaison des échantillons et de la population du logement social

Synthèse des informations présentées précédemment:

Tableau 1. Comparaison des échantillons listes attentes 2004 S.I.S.P. et A.I.S.

	Echantillon S.I.S.P. (a)	Echantillon A.I.S.(b)	Populations confondues
Nombre d'observations	132	118	250
Revenus moyens, hors allocations familiales	813,0€	837,8€	824,7€
Revenus moyens, allocations familiales comprises	1108,82€	997,5€	1.056,28€
Loyer moyen sur le marché privé	346,55€	393,59€	368,75€
% revenus moyens, allocations familiales comprises consacrés au loyer	31,25%	39%	34,9%
Loyer moyen dans le logement S.I.S.P (a) et A.I.S. (b)	223,20€	321,37€	269,54€
% revenus moyens, allocations familiales comprises consacrés au loyer S.I.S.P. (a) ou A.I.S. (b)	20%	32%	25,5%
Surcoût annuel dans le logement privé	1 480€	866€	1 190,6€

Source: calculs propres

Ce tableau permet d'observer que notre population inscrite sur les listes d'attente A.I.S. a des revenus supérieurs hors allocations familiales, que la population inscrite sur les listes d'attente des S.I.S.P. a des revenus plus élevés avec les allocations familiales et que la population liste d'attente A.I.S. paie un loyer plus élevé sur le marché privé. Pour comparaison, le revenu moyen de la population actuelle S.I.S.P. (voir calcul ci-dessous) est de 1 143,7€.

9.1. Estimation du revenu moyen, population S.I.S.P. actuelle

Tableau 2: revenus des locataires par tranche de revenus

Tranche de revenus (revenus annuels sans allocations-familiales)		Nombre de ménages	revenu moyen	Revenus totaux des ménages de la tranche
0	2500	202	1.250	252.500
2500	6250	598	4.375	2.616.250
6250	12500	21 702	9.375	203.456.250
12500	14670	3 380	13.585	45.917.300
14670	18750	4 436	16.710	74.125.560
18750	25000	3 368	21.875	73.675.000
25000	31250	1 444	28.125	40.612.500
31250	37500	732	34.375	25.162.500
37500	43750	397	40.625	16.128.125
43750	50000	210	46.875	9.843.750
50000	50000	240	50.000	12.000.000
		36709	13 723,9	

Source: calculs propres sur la base du rapport annuel de la S.L.R.B. 2003.

Et le revenu mensuel moyen est de 13 723,9 / 12 soit 1 143,7 euros.

9.2. Estimation du revenu moyen, population inscrite sur les listes d'attente S.I.S.P. actuelle

Une estimation du revenu moyen des demandeurs inscrits sur la liste d'attente S.L.R.B. a été calculée dans la deuxième étude du DULBEA. Le revenu moyen allocations-familiales comprises est estimé à 907€ par mois alors que dans l'échantillon S.I.S.P. les revenus moyens allocations-familiales comprises s'élèvent à 1108, 82€.

9.3. Structure des ménages

Le tableau ci-dessous donne la structure des ménages inscrits sur les listes d'attente 2004 des S.I.S.P. et des A.I.S. en fonctions du nombre d'adultes et du nombre d'enfants à charge.

Tableau 3. Structure des ménages inscrits sur les listes d'attente 2004 des S.I.S.P. et des A.I.S.

	Pourcentage du total				
	S.I.S.P.	S.I.S.P.[(1)]	A.I.S.	Total	DULBEA2
Un ou deux adultes sans enfants à charge	34%	39%	38%	36%	53%
Un adulte avec 29% enfants à charge	34%	35%	32%	47%	
Deux adultes avec enfants à charge	23%	27%	27%	25%	
Plus de deux adultes avec ou sans enfants	14%	0%	0%	7%	
	100%	100%	100%	100%	100%

Source: nos analyses (un tableau complet est en annexe 1)

(1) S.I.S.P. sans les ménages de plus de deux adultes, pour permettre la comparaison avec les A.I.S. (voir texte ci-dessous).

Tant en S.I.S.P. qu'en A.I.S. les ménages isolés sans enfants forment la première catégorie de demandeurs. Par contre, il n'y a pas de demandeur d'un «ménage» de plus de deux adultes en A.I.S. Il faut noter que les A.I.S. qui ont accepté de participer à notre enquête ne proposent pratiquement pas de logements de plus de 4 chambres, ces demandeurs sont donc envoyés vers d'autres A.I.S. ou vers les S.I.S.P.

Notons que le même raisonnement semble s'appliquer aux ménages avec beaucoup d'enfants (trois et plus), ceux-ci représentent 12% des demandes en A.I.S. et 27% des demandes en S.I.S.P. (32% des demandes corrigées).

Les ménages composés d'un adulte, avec ou sans enfants représentent environ 65% des demandeurs et les ménages composés de deux adultes, avec ou sans enfants, représentent environ 35% des demandeurs.

9.4. Comparaison de la structure des ménages de notre échantillon à la population S.I.S.P. 2003

Tableau 4. Comparaison de la structure de ménage de notre échantillon avec la population S.I.S.P. 2003

	L'échantillon de l'enquête du R.B.D.H.		**Population S.I.S.P.**	
Nbr enfants à charge	En nombre	En % du total	En nombre	En % du total
0 (ménages sans enfant)	98	39%	25 056	68,2%
1	55	22%	4 382	11,9%
2	45	18%	3 794	10,3%
3	19	8%	2 160	5,9%
4	16	6%	908	2,5%
5 et plus	17	7%	439	1,2%
Total	250	100,0%	36 739	100,0%

Source: nos analyses et le rapport annuel de la S.L.R.B. 2003

Le taux élevé de ménages sans enfant en population S.I.S.P. peut s'expliquer par le fait que plus de 50% des ménages habitants en S.I.S.P. ont un chef de ménage âgé de plus de 55 ans (et 43% de ces ménages ont un chef de ménage de plus de 60 ans)

Conclusion

Si l'on compare les revenus imposables sans allocations familiales des personnes inscrites sur les listes d'attente des A.I.S. et des S.I.S.P. (populations confondues), ceux-ci sont en moyenne de 824,7€ alors que les personnes en logement social ont des revenus de 1 143,7€.

La population inscrite sur les listes d'attente des A.I.S. et des S.I.S.P. a plus d'enfants, la moyenne d'âge étant plus jeune que la population actuellement locataire des S.I.S.P.

10. Constitution des groupes d'observations en quartile

Pour chaque type d'observations (S.I.S.P. et A.I.S.), quatre groupes ont été constitué de la manière suivante (en utilisant la répartition en quartile de revenus totaux comme guide):

1. les observations ont été triées par revenus (alloc fam. inclues) mensuels;
2. nous avons retenu un nombre équivalent d'observations dans chaque groupe.

Le premier groupe représente les revenus les plus faibles, le dernier (quatrième) groupe représente les revenus les plus élevés.

Le résultat de cette classification est donné dans le tableau ci-dessous:

Tableau 5. classification des revenus en quartiles

	A.I.S.			**S.I.S.P.**		
	Revenus minimums dans le groupe	Revenus maximums dans le groupe	#observations	Revenus minimums dans le groupe	Revenus maximums dans le groupe	#observations
Quartile 1	486	750	30	381,48	727,33	33
Quartile 2	756,81	977,62	29	727,33	1000	33
Quartile 3	984	1187	30	1002	1425	33
Quartile 4	1187	2494,5	29	1441	2608,9	33

Source: calculs propres

La colonne «#observations» contient le nombre d'observations contenu dans chaque groupe.

Le revenu moyen pour chaque quartile a été ensuite calculé, le loyer actuel moyen et le loyer social moyen, ainsi que la part que représente ces loyers dans les revenus actuels (allocations familiales comprises):

Tableau 6. Revenu moyen par quartile.

		Revenus mini. dans le groupe	Revenus maxi. dans le groupe	Revenus moyens	loyer actuel	% loyer actuel des revenus	loyer social* des revenus	% loyer social
Quartile 1	AIS	486	750	619,1	348,9	56%	231,60	37%
Quartile 2		756,81	977,62	888,5	390,9	44%	303,24	34%
Quartile 3		984	1187	1073,3	419,0	39%	336,10	31%
Quartile 4		1187	2494,5	1419,7	416,2	29%	339,55	24%
Quartile 1	SISP	381,48	727,33	617,0	295,7	48%	222,85	36%
Quartile 2		727,33	1000	849,5	331,5	39%	222,64	26%
Quartile 3		1002	1425	1172,7	361,0	31%	202,22	17%
Quartile 4		1441	2608,9	1796,1	398,0	22%	245,11	14%

• Source: calculs propres

* Le «loyer social» est le loyer que devrait payer les ménages (observations) du groupe dans le logement social qu'ils attendent. Pour les S.I.S.P. nous avons obtenu ce chiffre en faisant le total des loyers de base des logements occupés divisé par le nombre de logements occupés ainsi que le total des loyers réels des logements occupés divisé par le nombre de logements occupés (Rapports SLRB 2002 et 2003) et pour les A.I.S., le loyer a été estimé à partir des loyers moyens par type de logements communiqués par l'A.I.S. IRIS et l'A.I.S.S.J.

Conclusion

Les ménages repris dans l'enquête du R.B.D.H. consacrent une part importante de leurs revenus à leur loyer payé sur le marché privé, entre 30% et 40% en moyenne. La situation devient plus dramatique lorsque l'on analyse ces informations par quartile de revenus, le loyer moyen représente 56% des revenus moyens, allocations familiales incluses, pour les ménages ayant les revenus les plus faibles. Le passage vers le logement social, en S.I.S.P. ou en A.I.S. permet de ramener la part du loyer dans le budget du ménage à un niveau plus acceptable, entre 20% et 32%, cependant, même dans ces conditions, la situation reste difficile pour les ménages à faibles revenus pour lesquels le nouveau loyer représentera encore plus de 35% des revenus, allocations familiales incluses.

11. Simulation de l'octroi d'une allocation loyer

La proposition retenue dans la carte blanche limite la population bénéficiaire aux 28 000 ménages inscrits sur les listes d'attente des logements sociaux.

Nous faisons l'hypothèse que la population de notre échantillon est représentative de ces ménages.

Nous allons tenter d'estimer le coût de l'introduction de l'allocation loyer pour notre échantillon en reprenant les règles d'éligibilité suivantes: la population concernée sera les ménages inscrits sur les listes d'attente dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de l'aide au déménagement soit 15 235€ /an par ménage.

11.1. Les principes de la simulation

Deux types de simulation ont été effectuées:

1. Sur base de la proposition de la carte blanche, c'est-à-dire en calculant le montant de l'allocation loyer à partir d'un loyer de référence
2. Et en calculant le montant de l'allocation loyer à partir du loyer réellement payé.

1. En ce qui concerne le premier type de simulation, le principe de l'allocation loyer est de prendre en charge la différence entre un loyer de référence et la charge maximale que peut représenter le logement pour un ménage exprimée à partir d'un pourcentage des revenus, allocations familiales comprises.

Nous avons attribué à chaque ménages de notre échantillon (c'est-à-dire toutes les observations incluses: ménages sur les listes d'attente des logements sociaux et ménages sur les listes d'attente des A.I.S.), un type de logement suivant la composition du ménage.

Ce type de logement donne alors un loyer de référence. Pour le calcul du loyer de référence, il s'agit du loyer maximum payé aux propriétaires par les A.I.S. par type de logement, définit par l'ordonnance instituant les A.I.S. comme dans la proposition commune de la carte blanche.

Le montant de l'allocation loyer pour le ménage est obtenu par la différence entre le loyer de référence et un pourcentage des revenus totaux.

2. En ce qui concerne la deuxième simulation, le R.B.D.H. avons également voulu, sur base des loyers réellement payés, savoir quelle allocation devrait-on octroyer pour que la charge du loyer représente 33% des revenus.

11.1.1. Règles d'attribution d'un type de logement

Le tableau ci-dessous reprend les règles utilisées pour l'attribution d'un type de logement en fonction de la composition de ménage.

Tableau 7.: règles d'attrition de type de logement

Nombre d'adulte	Nombre d'enfants	Type de logement
1	0	Studio
1	1	2 chambres
1	2	3 chambres
1		Etc.
2	0	1 chambre
2	1	2 chambres
2		Etc.

Source: R.B.D.H. 2004

Dans la pratique, lorsqu'un ménage est constitué de plusieurs enfants de même sexe, il leur est souvent proposé un logement avec un nombre de chambres inférieur au nombre d'enfants (deux enfants de même sexe peuvent occuper la même chambre).

11.1.2. Les loyers de référence utilisés

Le tableau ci-dessous reprend les loyers de référence utilisés (le loyer maximum payé aux propriétaires par les A.I.S. par type de logement, défini par l'ordonnance instituant les A.I.S.)

Pour les structures de ménages nécessitant plus de cinq chambres, le R.B.D.H. a utilisé le loyer de référence d'un appartement cinq chambres, puisque nous ne disposons pas des informations pour les appartements plus grands.

Tableau 7. Loyers de références utilisés (loyer maximum que les A.I.S. peuvent payer au propriétaire)

Type logement	Loyer (euros/mois)
Studio	320,22
Appartement 1 ch	371,87
Appartement 2 ch	428,68
Appartement 3 ch	521,65
Appartement 4 ch	614,62
Appartement 5 ch	767,00

Source: rapport annuel AISSJ

Note: le loyer pour un appartement de 5 chambres a été estimé à partir des loyers moyens en Région de Bruxelles-Capitale en 2002 (Bourse du Logement) et du différentiel de loyer entre les loyers maxima de l'ordonnance et ceux de la Bourse de logement pour les types de logements dont le loyer est connu.

11.1.3 Estimation du montant de l'allocation loyer

Les observations de chaque type (S.I.S.P. et A.I.S.) ont été divisée en quatre groupe, sur base des revenus. Chaque groupe comporte un nombre équivalent d'observations, le premier groupe représente les revenus les plus faibles, le dernier (quatrième) groupe représente les revenus les plus élevés.

Un paramètre de la simulation est le pourcentage que peut représenter le loyer de référence dans le budget du ménage. Nous avons estimé le montant de l'allocation loyer par ménage lorsque nous limitons la part du loyer de référence dans les revenus actuels (allocations familiales comprises) à 20%, 25%, 33% et 40%.

Pour les ménages dont le loyer actuellement payé représente respectivement un poids inférieur à 20%, 25%, 33% et 40%, nous n'avons pas octroyé d'allocation loyer.

11.1.4 Résultats des simulations

Les résultats des simulations sont présentés en deux sections:
- la première section présente les résultats de chaque scénario du point de vue des bénéficiaires: «que va leur apporter l'allocation loyer?»;
- la deuxième section résume le coût de la mesure appliquée à notre échantillon, puis extrapolée aux 28 000 ménages.

Résultats des scénarios de simulation: impact pour les bénéficiaires

Vous trouverez ci-après les résultats des différents scénarios.

12.1.4.1. Résultats du premier scénario: 20%

Pour la simulation du système d'allocation loyer, en limitant le loyer de référence à 20% des revenus actuels, le R.B.D.H. obtient les résultats présentés au tableau ci-dessous. Les premières colonnes contiennent les revenus moyens des ménages du groupe, allocations familiales comprises, hors allocation loyer, le pourcentage que représente le loyer actuel dans ces revenus, le même calcul pour le «loyer social» (loyer en logement social), le montant, l'impact du versement de l'allocation loyer sur les revenus disponibles et la part du loyer actuel dans les revenus totaux (revenus + allocations familiales + allocation loyer).

Pour le premier quartile de revenu, pris dans la population inscrite sur les listes d'attente des A.I.S. en 2004, le revenu moyen est de 619,1€ et le loyer actuel est de 348,9€. Ce loyer représente donc 56% des revenus moyens. Le loyer moyen que paierait ce premier quartile en logement social s'élèverait à 231,6€, ce qui ne représente plus que 37% des revenus.

moyens disponibles (ces informations sont reprises dans le tableau sous le titre «loyer social»).

Les ménages de ce premier quartile recevraient dans ce premier scénario une allocation loyer de 207,3€ en moyenne. Le revenu moyen passe alors de 619,1€ (colonne 3) à 826,3€ (colonne 9). Le loyer actuel représente 42% des revenus complétés de l'allocation loyer (colonne 10).

		revenus moyens	loyer actuel	% loyer actuel revenus	loyer social	% loyer social	Allocation loyer (A.L.) 20%	revenus avec A.L. 20%	Loyer en *% revenus avec A.L. 20%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Quartile 1	AIS	619,1	348,9	56%	231,6	37%	207,3	826,3	42%
Quartile 2		888,5	390,9	44%	303,2	34%	230,9	1119,3	35%
Quartile 3		1073,3	419,0	39%	336,1	31%	236,1	1309,4	32%
Quartile 4		1419,7	416,2	29%	339,6	24%	285,4	1705,1	24%
Quartile 1	SISP	617,0	295,7	48%	222,9	36%	276,8	893,8	33%
Quartile 2		849,5	331,5	39%	222,6	26%	257,4	1106,9	30%
Quartile 3		1172,7	361,0	31%	202,2	17%	354,3	1527,0	24%
Quartile 4		1796,1	398,0	22%	245,1	14%	368,8	2164,9	18%

Source: calculs propres

1	
2	
3	Revenus moyens de la population (ménages) du quartile
4	Loyer moyen actuellement payé par la population (ménages) du quartile
5	(4) en pourcentage de (3)
6	Loyer moyen que paierait la population du quartile (ménages) en logement social
7	(6) en pourcentage de (3)
8	Montant moyen de l'allocation loyer pour la population (ménages) du quartile
9	Revenus moyens, allocation loyer incluse
10	(4) en pourcentage de (9)

On constate que:

- pour les observations A.I.S., le loyer actuel représente un pourcentage des revenus totaux (revenus + allocations-familiales + allocation loyer) semblable au pourcentage que représente le loyer A.I.S. dans les revenus actuels (revenus + allocations-familiales). C'est-à-dire que, pour les ménages concernés, le versement d'une allocation loyer constitue une amélioration semblable à celle qu'ils obtiendront en passant de leur logement actuel vers un logement A.I.S. (sauf pour le premier groupe);
- pour les observations S.I.S.P., l'amélioration est sensible: par exemple, le deuxième groupe voit la part du loyer dans ses revenus totaux (revenus + allocations-familiales + allocation loyer) passer de 39% à 30%, mais cette amélioration n'est pas aussi sensible que si les ménages accèdent aux logements sociaux (la part du loyer du deuxième groupe descendrait à 26%).

L'allocation loyer moyenne est de 279€ pour notre échantillon. L'allocation loyer versée aux ménages sans enfants, qui représentent 36% de notre échantillon, est de 181,7€, soit 65% de l'allocation loyer moyenne.

12.1.4.2. Résultats du deuxième scénario: 25%

Ci-dessous, le même tableau pour une allocation loyer qui limite le loyer de référence à 25% des revenus disponibles. Pour permettre la comparaison, nous avons reproduit en dernière colonne la dernière colonne (part du loyer actuel dans les revenus totaux) du tableau précédent.

Pour le premier quartile de revenu pris dans la population inscrite sur les listes d'attente des A.I.S. en 2004, le revenu moyen est de 619,1€ et le loyer actuel est de 348,9€. Ce loyer représente donc 56% des revenus moyens. Le loyer moyen que paierait ce premier quartile en logement social s'élèverait à 231,6€ ce qui ne représente plus que 37% des revenus moyens disponibles (ces informations sont reprises dans le tableau sous le titre «loyer social»). Les ménages de ce premier quartile recevraient dans ce deuxième scénario une allocation loyer de 176,3€ en moyenne. Le revenu moyen passe alors de 619,1€ (colonne 3) à 795,4€ (colonne 9). Le loyer actuel représente 44% des revenus complétés de l'allocation loyer (colonne 10)

		revenus moyens	loyer actuel	% loyer actuel revenus	loyer social	% loyer social revenus	Allocation loyer 25%	revenus avec A.L. 25%	Loyer en % revenus avec A.L. 25%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Quartile 1	AIS	619,1	348,9	56%	231,6	37%	176,3	795,4	44%
Quartile 2		888,5	390,9	44%	303,2	34%	186,4	1074,9	36%
Quartile 3		1073,3	419,0	39%	336,1	31%	182,4	1255,7	33%
Quartile 4		1419,7	416,2	29%	339,6	24%	216,8	1636,5	25%
Quartile 1	SISP	617,0	295,7	48%	222,9	36%	246,0	862,9	34%
Quartile 2		849,5	331,5	39%	222,6	26%	214,9	1064,4	31%
Quartile 3		1172,7	361,0	31%	202,2	17%	296,6	1469,3	25%
Quartile 4		1796,1	398,0	22%	245,1	14%	-	-	19%

1	
2	
3	Revenus moyens de la population (ménages) du quartile
4	Loyer moyen actuellement payé par la population (ménages) du quartile
5	(4) en pourcentage de (3)
6	Loyer moyen que paierait la population du quartile (ménages) en logement social
7	(6) en pourcentage de (3)
8	Montant moyen de l'allocation loyer pour la population (ménages) du quartile
9	Revenus moyens, allocation loyer incluse
10	(4) en pourcentage de (9)

La part maximum du loyer de référence dans les revenus actuels (25% au lieu de 20%) étant plus élevée que dans la simulation précédente, le montant de l'allocation loyer est plus faible. Avec un loyer moyen qui représente 44% des revenus totaux, la situation devient plus difficile pour le premier groupe A.I.S.

L'allocation loyer moyenne est de 226,64€ pour notre échantillon. L'allocation loyer versée aux ménages sans enfants, qui représentent 36% de notre échantillon, est de 145,25€, soit 64% de l'allocation loyer moyenne.

12.1.4.3. Résultats du troisième scénario: 33%

Ci-dessous, le même tableau pour une allocation loyer qui limite le loyer de référence à 33% des revenus actuels. Pour permettre la comparaison, nous avons reproduit en dernière colonne la dernière colonne (part du loyer actuel dans les revenus totaux) des tableaux précédents.

Pour le premier quartile de revenu, pris dans la population inscrite sur les listes d'attente des A.I.S. en 2004, le revenu moyen est de 619,1€ et le loyer actuel est de 348,9€. Ce loyer représente donc 56% des revenus moyens. Le loyer moyen que paierait ce premier quartile en logement social s'élèverait à 231,6€ ce qui ne représente plus que 37% des revenus moyens disponibles (ces informations sont reprises dans le tableau sous le titre «loyer social»). Les ménages de ce premier quartile recevraient dans ce troisième scénario une allocation loyer de 126,8€ en moyenne. Le revenu moyen passe alors de 619,1€ (colonne 3) à 745,8€ (colonne 9). Le loyer actuel représente 47% des revenus complétés de l'allocation loyer (colonne 10), contre 44% et 42% dans les scénarios précédents.

		revenus moyens	loyer actuel	% loyer actuel revenus	loyer social	% loyer social revenus	Allocation loyer 33%	revenus avec A.L. 33%	Loyer en % revenus avec A.L.33%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Quartile 1	AIS	619,1	348,9	56%	231,6	37%	126,8	745,8	47%
Quartile 2		888,5	390,9	44%	303,2	34%	115,4	1003,8	39%
Quartile 3		1073,3	419,0	39%	336,1	31%	99,0	1172,3	36%
Quartile 4		1419,7	416,2	29%	339,6	24%	-	-	27%
Quartile 1	SISP	617,0	295,7	48%	222,9	36%	196,6	813,6	36%
Quartile 2		849,5	331,5	39%	222,6	26%	147,2	996,8	33%
Quartile 3		1172,7	361,0	31%	202,2	17%	-	-	31%
Quartile 4		1796,1	398,0	22%	245,1	14%	-	-	22%

1	
2	
3	Revenus moyens de la population (ménages) du quartile
4	Loyer moyen actuellement payé par la population (ménages) du quartile
5	(4) en pourcentage de (3)
6	Loyer moyen que paierait la population du quartile (ménages) en logement social
7	(6) en pourcentage de (3)
8	Montant moyen de l'allocation loyer pour la population (ménages) du quartile
9	Revenus moyens, allocation loyer inclue
10	(4) en pourcentage de (9)

L'allocation loyer moyenne est de 146,77€ pour notre échantillon. L'allocation loyer versée aux ménages sans enfants, qui représentent 36% de l'échantillon de l'enquête, est de 91,4€, soit 62% de l'allocation loyer moyenne.

12.1.4.4. Résultats du quatrième scénario: 40%

Ci-dessous, le même tableau pour une allocation loyer qui limite le loyer de référence à 40% des revenus disponibles. Pour permettre la comparaison, nous avons reproduit en dernière colonne la dernière colonne (part du loyer actuel dans les revenus totaux) du tableau précédent.

Pour le premier quartile de revenu, pris dans la population inscrite sur les listes d'attente des A.I.S. en 2004, le revenu moyen est de 619,1€ et le loyer actuel est de 348,9€. Ce loyer représente donc 56% des revenus moyens. Le loyer moyen que paierait ce premier quartile en logement social s'élèverait à 231,6€ ce qui ne représente plus que 37% des revenus moyens disponibles (ces informations sont reprises dans le tableau sous le titre «loyer social»). Les ménages de ce premier quartile recevraient dans ce quatrième scénario une allocation loyer de 83,4€ en moyenne. Le revenu moyen passe alors de 619,1€ (colonne 3) à 702,5€ (colonne 9). Le loyer actuel représente 50% des revenus complétés de l'allocation loyer (colonne 10), contre 42% dans le premier scénario (20%).

		revenus moyens	loyer actuel	% loyer actuel revenus	loyer social	% loyer social revenus	Allocation Loyer 40%	revenus avec A.L.40%	Loyer en % revenus avec A.L. 40%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
Quartile 1	AIS	619,1	348,9	56%	231,6	37%	83,4	702,5	50%
Quartile 2		888,5	390,9	44%	303,2	34%	58,0	946,5	41%
Quartile 3		1073,3	419,0	39%	336,1	31%	-	1073,3	39%
Quartile 4		1419,7	416,2	29%	339,6	24%	-	1419,7	29%
Quartile 1	SISP	617,0	295,7	48%	222,9	36%	153,4	770,4	38%
Quartile 2		849,5	331,5	39%	222,6	26%	-	849,5	39%
Quartile 3		1172,7	361,0	31%	202,2	17%	-	1172,7	31%
Quartile 4		1796,1	398,0	22%	245,1	14%	-	1849,3	22%

Source: calculs propres

1	
2	
3	Revenus moyens de la population (ménages) du quartile
4	Loyer moyen actuellement payé par la population (ménages) du quartile
5	(4) en pourcentage de (3)
6	Loyer moyen que paierait la population du quartile (ménages) en logement social
7	(6) en pourcentage de (3)
8	Montant moyen de l'allocation loyer pour la population (ménages) du quartile
9	Revenus moyens, allocation loyer incluse
10	(4) en pourcentage de (9)

L'allocation loyer moyenne est de 85,13€ pour notre échantillon. L'allocation loyer versée aux ménages sans enfants, qui représentent 36% de l'échantillon de l'enquête, est de 52,3€, soit 61% de l'allocation loyer moyenne.

11. 2. Simulation d'octroi d'une allocation loyer sur base des loyers réellement payés sur le marché privé:

Bien que la méthodologie utilisée était de se baser sur un loyer de référence, le loyer AIS, le R.B.D.H également voulu, sur base des loyers réellement payés, savoir quelle allocation devrait-on octroyer pour que la charge du loyer représente 33% des revenus. Dans ces calculs, l'allocation loyer n'a pas été attribuée aux ménages pour lesquels la charge du loyer sans allocation loyer représentait moins de 33% des revenus.

		revenus moyens	loyer actuel	% loyer actuel/ revenus	Allocation loyer 33%	revenus + allocation loyer
Quartile 1	AIS	619,1	348,9	56%	428	1047
Quartile 2		888,5	390,9	44%	284	1172,5
Quartile 3		1073,3	419,0	39%	184	1257,3
Quartile 4		1419,7	416,2	29%	-	1419,7
Quartile 1	SISP	617,0	295,7	48%	268	885
Quartile 2		849,5	331,5	39%	145	994,5
Quartile 3		1172,7	361,0	31%	-	1172,7
Quartile 4		1796,1	398,0	22%	-	1796,1

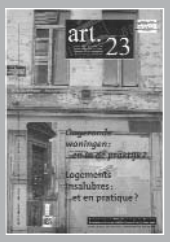
Conclusion:

Les ménages doivent consacrer une part importante de leur budget au paiement du loyer.
L'allocation loyer pourrait leur apporter une aide, toutefois, il ressort de ces scénarios qu'il est clair que pour les revenus les plus faibles, l'allocation loyer, même dans le scénario «20%», est insuffisante, alors que pour le quatrième groupe, le scénario «40%» reste acceptable, avec un loyer qui représenterait entre 22% et 28% des revenus totaux (revenus, allocation familiale, allocation loyer).

art. 23 #05

Achat ou rénovation:
accessible pour les faibles revenus?

Aankoop en renovatie van de gezinswoning:
ook voor personen met een beperkt inkomen?



art. 23 #06

Logements insalubres:
... et en pratique?

Ongezonde woningen:
... en in de praktijk?

art. 23 #07

Impôts
et taxes du logement

Belastingen
en taksen op de woning

art. 23 #08

Agences Immobilières Sociales:
Quand le privé devient
un partenaire social...

Sociale Verhuurkantoren:
Wanneer de privé-markt
een sociale partner wordt...

art. 23 #09

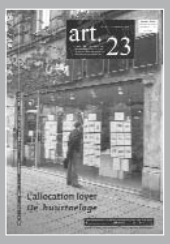
Deux mois pour un toit:
Campagne pour le droit au logement

Twee maand onderdak:
Campagne voor het recht op wonen

art. 23 #10

Le droit au logement en Belgique:
d'un point de vue bruxellois

Het recht op wonen in België:
vanuit Brussel bekeken



art. 23 #11

L'allocation loyer

De huurtoelage

art. 23 #12

Les projets de cohésion sociale

De sociale cohesieprojecten

art. 23 #13

Le Code Bruxellois du Logement, (1e partie)
ou la lutte contre les logements insalubres

De Brusselse Huisvestingscode, (1ste deel)
of de strijd tegen ongezonde woningen

art. 23 #14

Le Code Bruxellois du Logement, (1e partie)
Le droit de gestion publique

De Brusselse Huisvestingscode, (1ste deel)
Het openbaar beheersrecht

art. 23 #15

La politique du logement à Bruxelles:
promesses, dépenses, réalisations

Het woonbeleid in Brussel:
beloftes, uitgaven, realisaties

art. 23 #16

Mémorandum
Droit au logement

Memorandum
Recht op Wonen

art. 23 #17

Coup d'œil sur le logement de transit
à Bruxelles

Een blik op de transitwoningen
in Brussel

art. 23 #18

Les logement vides
à Bruxelles

Leegstand
in Brussel

art. 23 #19

Pistes concrètes
pour un encadrement
des loyers

Concrete pistes
voor een omkadering
van de huurprijzen

art. 23 #20

5 ans d'Art. 23

5 jaar Art. 23

Membres | Leden
RBDH | BBRoW

- ☐ AIS IRIS SVK
- ☐ AISSJ (AIS St Josse)
- ☐ AIS Logement pour Tous/Ieder zijn Woning SVK
- ☐ AIS Quartiers/Wijken SVK
- ☐ ALMK
- ☐ ATD Quart Monde/Wallonie-Bruxelles
- ☐ Bij Ons - Chez Nous
- ☐ BRAL
- ☐ Brusselse welzijn en gezondheidraad
- ☐ Buurtwerk Molenbeek Centrum
- ☐ CAFA
- ☐ Caritas International
- ☐ CIRE
- ☐ Comité de la Samaritaine
- ☐ Compagnons dépanneurs
- ☐ Convivence/Samenleven
- ☐ Convivial
- ☐ Coordination Gaz-Elec-Eau
- ☐ De Boei
- ☐ Entraide des Travailleuses
- ☐ Espace Sociale Télé-Service
- ☐ FEBUL
- ☐ Groot-Eiland
- ☐ Habitat et Rénovation
- ☐ Habiter Bruxelles
- ☐ Imavo
- ☐ Inter-centres d'action sociale globale
- ☐ Inter-Environnement Bruxelles
- ☐ La Rue
- ☐ La Vague
- ☐ Ligue des Droits de l'Homme/section Bruxelles
- ☐ Logement pour tous
- ☐ Maison d'accueil "Les petits riens"
- ☐ Rénovassistance
- ☐ RisoBrussel
- ☐ Source
- ☐ Talita
- ☐ UL de Forest
- ☐ UL Schaerbeek
- ☐ ULAC
- ☐ Wijkontwikkeling Kuregem
- ☐ Wijkpartenariaat Brabantwijk 'De Schakel'
- ☐ Zorgwonen

RBDH BBRoW

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