745 (2007-2008) — N° 1

PARLEMENT WALLON

SESSION 2007-2008

19 MARS 2008

PROPOSITION DE DÉCRET

visant à introduire dans le Code wallon du logement un mécanisme d'indexation des montants sur la base desquels le revenu sera qualifié de précaire, de modeste ou de moyen

déposée par

MM. Ed. Stoffels et Consorts

site internet : www.parlement-wallon.be
email : mail@parlement-wallon.be

DÉVELOPPEMENT

L'article 1er du Code wallon du logement définit en ses points 29, 30 et 31 ce qu'il y a lieu d'entendre par «ménage en état de précarité», par «ménage à revenus modestes» et par «ménage à revenus moyens».

Textuellement, nous pouvons lire :

«29° ménage en état de précarité (1) :

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassant pas 10.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge ;

b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 13.650 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge ;

c. le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement.

Les personnes visées *sub* a., b. et c. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté (décret du 20 juillet 2005, article 5).

30° ménage à revenus modestes :

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassant pas 20.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge ;

b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 25.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

Les personnes visées *sub* a. et b. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté (décret du 20 juillet 2005, article 5) ;

31° ménage à revenus moyens :

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 31.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge ;

b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 37.500 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

Les personnes visées *sub* a. et b. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté (décret du 20 juillet 2005, article 5) ;».

Les montants, sur la base desquels on identifie si un ménage appartient à la catégorie des ménages en état de précarité, des ménages à revenus modestes ou à revenus moyens, ont donc été intégrés dans le Code et convertis par arrêté du Gouvernement wallon du 13 décembre 2001 en euros. La référence à prendre en compte est donc :

– soit la date du vote du C.W.L. (octobre 1998) ;

– soit son entrée en vigueur (mars 1999) ;

---

(1) Ce 29°, c., a été exécuté par :

– l'article 1er, 10°, c., de l'arrêté du Gouvernement wallon (A.G.W.) du 21 janvier 1999 (allocations de déménagement et de loyer) ;

– l'article 8 de l'A.G.W. du 11 février 1999 (aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion) ;

– l'article 8, § 1er, de l'A.G.W. du 11 février 1999 (aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit) ;

– l'article 8 de l'A.G.W. du 11 février 1999 (aide de la S.W.L. en vue de la création de logements d'insertion) ;

– l'article 8, § 1er, de l'A.G.W. du 11 février 1999 (aide de la S.W.L. en vue de la création de logements de transit).

– soit la moyenne de l'année 1996 (2) (selon la règle n-2 = 1998-2 = 1996) si on opte pour la date du vote comme date de référence ;

– soit la moyenne de l'année 1997 (3) (selon la règle n-2 = 1999-2 = 1997) si on opte pour la date d'entrée en vigueur comme date de référence.

Il en est de même en ce qui concerne la majoration de 1.860 euros par enfant à charge.

L'article 203 du Code wallon du logement dispose :

«*Art. 203.* – Le Gouvernement fixe les modalités d'indexation des montants visés à l'article 1er à l'évolution du coût de la vie.».

Bien que l'article 203 du Code wallon du logement dispose que le Gouvernement fixe les modalités d'indexation des montants (4) visés à l'article 1er à l'évolution du coût de la vie, ces montants n'ont jamais été indexés.

Un projet d'arrêté exécutant l'article 203 du Code de manière unique pour l'ensemble des réglementations a été adopté en première lecture le 16 novembre 2000 et soumis ensuite à l'avis du Conseil d'Etat. Mais il n'est jamais repassé en deuxième lecture.

Notons, par ailleurs, que, par arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2006, les loyers applicables dans les sociétés locales de logement social sont indexés chaque janvier. Ce qui est applicable dans un sens, doit l'être aussi dans le sens inverse.

Tout le monde admettra que la notion de précarité ou de revenu modeste ou moyen doit être une notion évolutive, liée à l'indexation des revenus et répondant ainsi mieux à l'évolution du coût de la vie.

A l'inverse, si lesdites notions n'ont pas de caractère évolutif, on arrive à exclure de plus en plus de ménages des avantages auxquels ils devraient avoir accès vu leur revenu réel (à ne pas confondre avec le revenu nominal).

A titre d'exemple et d'information, le nombre de demandes de primes à la réhabilitation en faveur du propriétaire occupant, clôturées favorablement en 2006, est le suivant :

	Nombre de primes à 20 %	**Nombre de primes à 30 %**	**Nombre de primes à 40 %**	**Total**
Introduites en 2004	1.214	626	453	**2.293**
Introduites en 2005	4.154	2.065	1.057	**7.276**
Introduites en 2006	1.486	660	288	**2.434**
Total	**6.854**	**3.351**	**1.798**	**12.003**

L'indexation des montants qui servent comme référence sur la base de laquelle un demandeur sera classé parmi ceux qui ont droit à 20, 30 ou 40 % provoquera un glissement d'un certain nombre de ménages d'une catégorie moins favorable vers une catégorie plus favorable.

La présente proposition de décret vise donc à ce que les montants en question soient indexés afin de mieux corréler avec la réalité sociale qui est en permanente évolution. A cette fin, il vise à remplacer l'actuel dispositif de l'article 203 du Code wallon du logement par un nouveau dispositif.

Selon la logique que le revenu de référence est celui de l'année n-2 et qu'il s'agit d'un revenu calculé sur une base annuelle, les auteurs de la présente proposition de décret optent que l'index-santé moyen de l'année n-2 serve de base pour le calcul de l'indexation des montants inscrits à l'article 1er, 29° à 31°.

---

(2) Pour les aides aux particuliers, le revenu de référence à prendre en considération est le revenu annuel tel que mentionné dans l'avertissement extrait de rôle, exercice année n-1, revenus année n-2.

(3) *Idem.*

(4) Une indexation spécifique est d'application pour certaines réglementations particulières (ADEL, prêts S.W.C.S. et F.L.W.).

L'indice tel que prévu dans l'arrêté royal du 24 décembre 1993 et communément appelé «indice-santé» (5) (indexations des loyers) est le suivant :

1996 = 100	1997	2006
Moyenne	101,29	118,26

Les montants à prendre en considération en 2008 devraient être les montants tels que d'application depuis l'entrée en vigueur du dispositif et indexés en fonction de l'index moyen de l'année n-2 = 2006 (année de référence pour toute demande introduite en 2008), l'année de départ étant l'année 1997 (= année n-2 pour toute demande introduite depuis mars 1999, moment d'entrée en vigueur du dispositif).

		Montants à prendre en référence pour toute demande introduite en 1999 (convertis en euros)	Montants à prendre en référence pour toute demande introduite en 2008 (en euros)
Revenu précaire	Isolé	10.000	11.675,39 > 11.676
	Cohabitants	13.650	15.936,90 > 15.937
Revenu modeste	Isolé	20.000	23.350,78 > 23.351
	Cohabitants	25.000	29.188,47 > 29.189
Revenu moyen	Isolé	31.000	36.193,70 > 36.194
	Cohabitants	37.500	43.782,70 > 43.783
Majoration pour enfant à charge		1.860	2.171,62 > 2.172

A titre d'exemple : la réalité sociale d'un couple disposant en 2006 d'un revenu ne dépassant pas 15.937 euros correspond mieux à la notion de «ménage en état de précarité» qu'elle ne correspond à la notion de «ménage à revenu modeste», alors que la non-indexation des montants oblige de le classer parmi les ménages à revenus modestes.

Afin de ne pas trop complexifier les dispositifs et dans le but de laisser à l'administration et aux autres opérateurs le temps d'adapter leurs formulaires, notices explicatives et programmes informatiques, il est proposé que le revenu réel de l'année n-2 du demandeur (qui servira de revenu de référence) soit comparé aux montants tels que mentionnés à l'article 1er, 29° à 31°, mais indexés en fonction de l'indice-santé moyen tel que renseigné par le S.P.F. Economie pour la même année n-2, ce qui permettrait de fonctionner dès le 1er janvier de l'année n (année d'introduction de la demande) avec les nouveaux montants indexés.

L'année 2008 étant déjà entamée et afin de laisser une période de transition suffisamment longue permettant aux opérateurs d'adapter leur fonctionnement aux nouveaux modes de calcul, il est proposé que ce nouveau dispositif entre en vigueur dès le 1er janvier 2009.

(5) Source : S.P.F. Economie.

La mesure proposée concernera :

1. Le régime des aides aux particuliers (6)

Le nombre de demandeurs d'une aide au logement se répartit pour l'année 2007 de la façon suivante :

Principales aides au logement 2007/budget 2008

	Dossiers introduits en 2007	**Dossiers clôturés favorablement en 2007** (1)	**Estimation budget 2008 (d'après le programme justificatif)**
Primes à la construction	150	52	500.000 €
Primes à l'acquisition	200	261	300.000 €
Primes à la réhabilitation (propriétaires)	16.662	16.148	29.200.000 €
Primes à la restructuration	78	45	200.000 €
Allocations de déménagement et de loyer	3.340	2.028	8.657.000 € (2)
Assurance contre la perte de revenus	3.725	2.972	4.178.000 € (3)
Prêts jeunes	5.400	3.738	28.316.000 € (3)

(1) Un dossier clôturé en 2007 peut avoir été introduit en 2006, 2005 …

(2) En ce compris les allocations de loyer relatives aux dossiers acceptés au cours des années antérieures.

(3) N.B. : le paiement des dossiers est étalé sur huit ans.

N.B. Les allocations de déménagement et de loyer ne sont pas gérées par la Direction des aides aux particuliers mais par la Direction de la qualité de l'habitat.

2. L'accès au logement social et le calcul du loyer

Par différents dispositifs, le Gouvernement – habilité par le Code wallon du logement – modalise l'accès du particulier au logement social locatif ainsi que le calcul du loyer en fonction du revenu disponible et de la composition familiale. Rappelons l'article 94 qui dispose dans son paragraphe 1er, 3°, g. :

«Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe, s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil, les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public.

Ces conditions concernent :

…

3° les clauses des conventions de bail ou d'occupation relatives :

…

g. au mode de calcul des loyers ou des indemnités, en tenant compte des ressources des ménages locataires, du nombre d'enfants à charge ainsi que du degré de confort et d'équipement du logement ;».

L'A.G.W. du 6 septembre 2007 dispose, en son article 30, que le loyer mensuel pour un logement social est calculé en fonction du loyer de base et du revenu annuel du locataire.

La formule adoptée est : Loyer = 0.4 Loyer de Base + x (7) Revenu Annuel/12

Le loyer pour un logement moyen est calculé selon une formule analogue à celle du logement social.

---

(6) Notons toutefois que seule la prime à la réhabilitation engendre suffisamment de dossiers pour permettre de tirer des conclusions à partir des statistiques.

(7) Pour fixer la valeur de x en fonction de R.A., la société fait choix annuellement de deux valeurs de x :
- l'une, x1, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre : 0,035 au minimum et 0,060 au maximum ;
- l'autre, x2, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre : 0,090 au minimum et 0,120 au maximum.

La valeur de x, en fonction de R.A., est alors définie au moyen des formules suivantes :
Si R.A. est inférieur ou égal à 7.500 euros, x = x1.
Si R.A. est supérieur à 7.500 euros et inférieur à 15.000 euros, x = x1 + (x2 - x1) (R.A. - 7.500)/7.500.
Si R.A. est égal ou supérieur à 15.000 euros, x = x2.

Dans les articles suivants, il autorise cependant des abattements de loyers en fonction du nombre d'enfants à charge ou encore dans son article 34 :

«*Art. 34.* – Le loyer annuel, hors les abattements visés à l'article 32, établi conformément aux articles 30 à 32, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant un an au moins, de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent ceux d'un ménage à revenus modestes, n'est pas limité par la valeur locative normale.».

Pour le calcul du loyer, le Gouvernement a donc opté pour une autre formule qui ne s'inspire pas des notions de revenu précaire, modeste ou moyen. Il réintroduit cette notion cependant pour déterminer si le locataire peut faire valoir des abattements sur son loyer. Ce serait donc en termes d'abattements sur le loyer que le présent décret aurait un impact.

Sont concernés les logements sociaux gérés par une S.L.S.P. mais aussi ceux qui sont subventionnés en tant que logements sociaux et moyens aux communes.

Estimation du public visé dans le secteur du logement social en Région wallonne

Pour ce qui concerne le logement social locatif, la mesure concernerait actuellement 97.000 personnes selon le tableau suivant (cfr tableau annexé).

En comparant les revenus annuels moyens par catégorie de loyer, nous constatons que la très grande majorité des locataires correspond aux catégories de revenus précaires ou modestes.

PROPOSITION DE DÉCRET

visant à introduire dans le Code wallon du logement un mécanisme d'indexation des montants sur la base desquels le revenu sera qualifié de précaire, de modeste ou de moyen

Article premier

L'article 203 du Code wallon du logement est remplacé par le dispositif suivant :

«*Art. 203.* – Les montants mentionnés aux points 29°, 30° et 31°de l'article 1er sont indexés chaque année au 1er janvier selon la formule suivante :

$$\text{montant indexé} = \text{montant en vigueur en mars 1999} \times \frac{\text{indice-santé annuel moyen de l'année n-2}}{\text{indice-santé annuel moyen de 1997}}$$

L'indice-santé est celui qui est prévu dans l'arrêté royal du 24 décembre 1993.

Les montants ainsi obtenus sont arrondis à l'unité supérieure.

Les montants ainsi indexés sont d'application dès le 1er janvier de l'année n.».

Art. 2

L'article précédent est applicable pour la première fois à toute demande introduite à partir de l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 3

Le présent décret entre en vigueur le 1er janvier suivant son adoption par le Parlement wallon.

Ed. STOFFELS
A. BOUCHAT
A. ONKELINX
L. DEVIN
M. BAYENET

III Revenus des locataires de logements SOCIAUX

Distribution du nombre de locataires de logements SOCIAUX en fonction du loyer net payé et de leurs revenus

Revenus annuels FB / Loyer mensuel FB	<= 300.000	300.001 à 400.000	400.001 à 500.000	500.001 à 600.000	600.001 à 700.000	700.001 à 800.000	800.001 à 900.000	900.001 à 1.000.000	1.000.001 à 1.100.000	1.100.001 à 1.200.000	1.200.001 à 1.300.000	1.300.001 et plus	TOTAL	MOYENNE de re par catégorie de FB
0-2000	53	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	58	236.207
2.001-2.500	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	150.000
2.501-3.000	102	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154	217.532
3.001-3.500	263	249	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	513	247.661
3.501-4.000	447	608	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.140	279.035
4.001-4.500	600	1278	384	0	1	0	0	1	1	0	0	0	2.265	314.680
4.501-5.000	3036	2127	1130	15	2	1	2	2	0	0	0	1	6.316	272.894
5.001-5.500	42	3677	2092	26	2	0	1	0	0	0	0	4	5.844	386.123
5501-6000	33	4400	3971	117	5	1	2	4	0	0	0	0	8.533	399.127
6.001-6.500	64	4533	6945	299	18	5	2	2	1	1	0	5	11.875	413.798
6.501-7.000	26	963	8234	649	47	24	8	12	4	3	2	3	9.955	449.538
7.001-7.500	7	1	4713	1069	81	25	15	14	4	2	1	9	5.941	475.938
7.501-8.000	7	1	3325	1658	189	37	26	12	7	8	1	13	5.314	497.836
8.001-8.500	7	2	810	2882	371	90	42	28	13	9	7	30	4.091	558.678
8501-9000	13	2	3	2805	660	197	56	46	16	15	7	28	3.648	599.068
9.001-9.500	5	2	1	1905	968	244	106	46	20	22	15	36	3.372	626.097
9.501-10.000	7	7	4	937	1647	452	192	98	45	37	22	84	3.532	684.371
10.001-10.500	10	2	4	2	1987	539	203	127	50	39	24	64	3.051	723.648
10.501-11.000	10	5	2	0	1339	783	305	168	80	82	46	96	2.896	767.610
11.001-11.500	11	1	0	1	683	923	504	238	118	139	69	215	2.902	845.451
11.501-12.000	20	2	2	2	94	1075	544	265	139	119	67	222	2.551	883.359
12.001-12.500	22	1	1	0	1	693	559	291	127	95	59	174	2.023	903.287
12.501-13.000	8	1	1	0	1	407	595	367	156	102	68	180	1.916	940.971
13.001-13.500	20	1	3	2	2	89	666	437	250	143	108	351	2.072	1.009.122
13.501-14.000	8	0	0	0	0	1	350	359	245	114	99	242	1.428	1.041.877
14.001-14.500	4	0	0	0	0	1	150	336	265	172	121	345	1.424	1.100.140
14.501-15.000	6	4	1	0	1	1	53	186	203	131	82	196	844	1.104.028
> 15.000	521	6	1	2	2	2	3	244	459	486	488	1725	3.939	1.091.280
TOTAL	**5.353**	**17.926**	**31.693**	**12.001**	**8.101**	**5.590**	**4.424**	**3.285**	**2.233**	**1.699**	**1.266**	**4.027**	**97.598**	**569.645**
FB	5.728	5 503	6.527	8.312	9.879	11 036	12.006	12 627	13.302	13.315	13.639	13.690	5.166	