



Conseil supérieur du logement

Avis n° 16 du 11 février 2009 du Conseil supérieur du logement sur la proposition de décret visant à compléter le dispositif en matière d'assurance contre la perte de revenus, déposée par MM. Stoffels et Consorts.

Le Code wallon du logement dispose en son article 23, §1^{er}, que des aides sont accordées aux personnes physiques sous forme, notamment, d'assurance contre la perte de revenus du ménage contractant un prêt hypothécaire.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une assurance contre le risque de perte de revenus pour cause de perte d'emploi ou d'incapacité de travail, tel que modifié à ce jour¹, fixe les modalités d'application de cette disposition.

Ainsi, l'assurance garantit le paiement de trois années de charges hypothécaires pendant une durée de huit ans prenant cours à la date du premier prélèvement sur le prêt hypothécaire destiné à financer la construction ou l'achat d'un logement, avec éventuellement le réalisation de travaux de réhabilitation.

L'intervention de l'assurance est déterminée en fonction des revenus de remplacement, et est limitée à 18.600 € pour l'ensemble des périodes de perte de revenus.

Le Conseil supérieur du logement a été amené à examiner, en vue d'une audition par la Commission de l'Aménagement du Territoire, des Transports, de l'Énergie et du Logement du Parlement wallon, la proposition de décret déposée par MM. Stoffels et Consorts, visant à compléter le dispositif dont question, en le rendant accessible également aux locataires.

D'emblée, le Conseil estime que le dispositif en projet doit – à tout le moins – être balisé.

La mise en œuvre éventuelle d'une telle mesure suscite en effet bon nombre d'interrogations d'ordre pratique :

- ce dispositif serait-il applicable également au logement public ? Dans ce cas, cette mesure ne concernerait qu'une minorité de personnes. En effet, près de 80% des locataires de logements sociaux bénéficient de revenus de remplacement².

¹ AGW des 20.07.2000, 27.03.2001, 13.12.2001 et 19.12.2008.

² Rapport d'activités 2007 de la Société wallonne du logement – page 44.

- quel serait l'impact d'une telle mesure sur le budget de la Région wallonne ?
- une telle aide serait-elle octroyée même si le logement pris en location n'est pas salubre ? Une enquête de salubrité devrait – le cas échéant – être réalisée au préalable.
- cette assurance contre la perte de revenus serait-elle accordée quel que soit le montant du loyer demandé ?

Le Conseil relève que le secteur locatif privé n'est pas suffisamment pris en charge.

Mais s'il est nécessaire de pouvoir stabiliser les personnes dans leur logement, il est tout aussi important de prendre des mesures visant à en permettre l'accès.

Or, une aide telle que l'assurance contre la perte de revenus ne résout pas cet aspect de la question.

En conclusion, le Conseil supérieur du logement se réjouit de la volonté parlementaire de susciter le débat sur la problématique du secteur locatif du logement.

Il estime toutefois nécessaire d'examiner cette question – tant en ce qui concerne le parc privé que le parc public – dans un cadre plus général. Le débat relatif à l'allocation-loyer, notamment, mérite d'être relancé.