



**Logement social** / Le Conseil consultatif du logement (CCL) a remis son rapport

# Le bail à durée déterminée recalé

## L'ESSENTIEL

- Le CCL a relevé trop d'effets pervers à l'instauration d'un bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux occupants d'un logement social.
- Sauf à revoir les critères, son avis est négatif sur la mesure inscrite dans l'accord de gouvernement.
- Frictions en vue.

La Région mettra en place un bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux entrants à partir de 2010. A l'issue de ce bail, celui-ci ne pourrait être renouvelé que si les occupants ne dépassent pas de 10 % les conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement social (...).

Le secrétaire d'Etat Christos Doulkeridis (Ecolo) avait demandé au Conseil consultatif du logement (CCL) de rendre un avis sur ce point sensible de l'accord de majorité. Un rapport lui a été remis le 18 février. Nous en avons obtenu copie...

Le CCL se prononce clairement contre l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le logement social. D'abord parce qu'il

ne toucherait qu'un nombre restreint de personnes : entre 1.330 et 1.830 ménages, soit 4 % seulement selon les estimations du CCL, dépasseraient le seuil des 110 % de revenus mentionné dans l'accord de gouvernement.

Ensuite parce que l'évaluation du niveau de revenus faite au bout de 9 ans risque de conduire à des évictions injustes : pour le CCL, ce bilan « se fonde sur une situation qui, pour la plupart des locataires, est instable et peut basculer d'un moment à l'autre. Nous également que la situation financière du locataire peut se dégrader après qu'il ait quitté le logement social alors même que les conséquences de cette éviction sont irréversibles ».

Le rapport relève encore que le transfert vers un logement moyen n'est pas garanti, que la mesure aurait pour effet de nuire à la mixité dans le logement social, qu'elle pourrait constituer un piège à l'emploi pour certains locataires, mais aussi mettre à mal les moyens financiers dont disposent les Sisp.

En conséquence, le CCL suggère notamment à tout le moins de relever le seuil à minimum 150 % des revenus d'admission et de contrôler les revenus du ménage sur une période assez longue et pas seulement sur la dernière année du bail.

Le débat (politique) ne fait que commencer. ■

## Doulkeridis veut maintenir l'accord



CHRISTOS DOULKERIDIS va devoir opérer les arbitrages. © THOMAS BLAIRON.

sure de l'accord de majorité. Son objectif reste d'actualité. On parle ici d'une valeur essentielle : l'équité. Encourager la sortie du logement social des personnes qui ont eu besoin à un moment de ce coup de pouce, mais dont les revenus plus élevés permettent désormais d'accéder à un autre type de logement, cela permet de donner aux ménages en attente de meilleures chances d'accéder à leur tour à un logement social.

### Quelles sont les modifications qui peuvent être apportées ?

Il y a plusieurs points d'attention dans le rapport du CCL, que je partage. Un des effets pervers serait de créer, avec une application stricte de conditions de revenus pour reconduire le bail, un piège à l'emploi. On pourrait imaginer un locataire social refuser un job par crainte de perdre son logement social parce qu'il accéderait à un revenu se situant juste au-dessus des conditions d'accès au logement social. Que ce soit clair : pour moi, le logement social doit rester un tremplin. Il faut aussi veiller à la transition et à l'accompagnement des ménages sortant du logement social parce que leurs revenus dépassent un seuil fixé. On ne peut pas créer des cassures brusques ou de nouvelles précarités.

Cela justifie aussi le travail du gouvernement pour développer une diversité d'alternatives dans la réponse à la crise du logement (AIS, logement moyen, lutte contre les inoccupés...). Quant aux risques que ce bail à durée déterminée ferait peser sur les objectifs de mixité sociale ou sur l'équilibre financier des sociétés de logement, je peux entendre ces arguments tout en les relativisant. Cette mesure concernera un nombre de ménages limité. Cela ne peut donc pas porter considérablement atteinte à la mixité ou à l'équilibre financier du secteur. De plus, je rappelle que cette mesure ne sera d'application que pour les nouveaux baux.

### Quelle méthode entendez-vous mettre en œuvre pour dégager un consensus ?

Le parti pris a été de s'engager dans la voie de la concertation. Le CCL a une large légitimité et je voulais entendre ses arguments. Il vient de me communiquer un rapport qui donne des balises à notre réflexion. Mieux le dossier sera préparé, plus la réforme sera légitime et efficace. Mon administration va analyser le rapport. Pour ensuite formuler des propositions au gouvernement. ■

Propos recueillis par FRANCIS DUBOIS

## ENTRETIEN

Le rapport du Conseil consultatif du logement (CCL) entre les mains, c'est maintenant à Christos Doulkeridis de prendre l'initiative.

Pris en tenaille entre le CDH – qui fait du bail à durée déterminée une priorité – et le PS – qui n'en avait accepté le principe que du bout des lèvres – le secrétaire d'Etat Ecolo va devoir piloter les arbitrages au sein de l'Olivier...

Ce rapport est assez négatif sur

la mesure et ses modalités. Faut-il abandonner purement et simplement ce point de l'accord de gouvernement ?

Je tiens tout d'abord à mettre en avant le travail réalisé par le CCL. Plusieurs éléments importants sont à intégrer dans notre réflexion. Entendre le secteur et avancer sur cette réforme sensible sans précipitation est un gage de bonne gouvernance, qui doit améliorer la qualité de la décision finale ! Mais il n'est pas question d'abandonner cette me-