

## COMMUNIQUE



### **Le logement social se réforme : dès 2013, un bail à durée déterminée pour permettre à de nouvelles familles d'accéder à un logement social**

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale vient de s'accorder en deuxième lecture sur la proposition du Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, d'instaurer un bail à durée déterminée dans le logement social. Ce projet concrétise une des mesures de l'accord de majorité régional de juillet 2009. Concrètement, à partir de janvier 2013, les nouveaux contrats de bail dans le logement social seront établis pour une durée de 9 ans. Jusqu'à présent, les baux dans le logement social étaient conclus à durée indéterminée et seuls les loyers évoluaient en fonction des revenus des locataires.

Alors que Bruxelles connaît une crise du logement et que plus de 38.000 de ménages sont en attente d'un logement social, la réglementation actuelle permet que certains logements sociaux restent occupés "à vie" par des ménages dont les revenus ont évolué au point de dépasser, parfois nettement, les plafonds d'accès au logement social. Par ailleurs, alors que les grands logements sociaux manquent spécifiquement, les sociétés de logement social (SISP) disposent de peu d'outils pour inciter au déménagement vers un logement social plus petit des ménages bénéficiant d'un logement de taille sur-adaptée par rapport à la taille de leur ménage.

**Pour mieux orienter les moyens publics importants investis dans le logement social vers ceux qui en ont le plus besoin, dans un contexte de boom démographique et de crise du logement, Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Logement, a obtenu l'accord du Gouvernement en deuxième lecture sur le projet d'ordonnance instaurant un bail à durée déterminée et favorisant les mutations.** *"L'équité dans l'accès au logement social est une valeur essentielle", rappelle Christos Doulkeridis. "Encourager la sortie du logement social des personnes qui ont eu besoin de ce coup de pouce à un moment donné, 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. C'est aussi un signal quant au rôle de tremplin social que doit continuer à jouer l'accès au logement social".*

Après avoir été approuvé en première lecture en automne, ce projet d'ordonnance a été soumis à l'avis du Conseil consultatif du logement (CCL), réunissant l'ensemble des acteurs logement à Bruxelles. Christos Doulkeridis a veillé à intégrer son avis dans le texte qui a été approuvé récemment par le Gouvernement régional bruxellois.

Concrètement, les locataires qui entreront dans un logement social à partir du 1er janvier 2013 signeront désormais **un bail d'une durée de 9 ans**. Au terme des huit premières années d'occupation du logement social, la SISP procédera à la vérification des conditions de revenu et la composition du ménage des locataires. **Si la société de logement sociaux constate que les revenus du ménage dépassent pendant les deux dernières années de plus de 50% les plafonds qui donnent accès à un logement social, elle pourra mettre un terme au bail moyennant un préavis de six mois.** Le nouveau dispositif, qui s'appliquera uniquement aux nouveaux locataires accédant à un logement social à partir du 1er janvier 2013, prévoit la

possibilité pour le locataire d'introduire un recours contre le préavis reçu. Tenant compte de leur situation plus fragile en matière d'accès au logement, les personnes âgées de plus de 65 ans et les personnes handicapées garderont le bénéfice du bail à durée indéterminée.

L'objectif de cette mesure est d'orienter vers le logement public destiné aux revenus moyens (logement locatif des communes ou acquisitif SDRB, par exemple) ou vers le marché privé des ménages dont les revenus permettent de quitter le logement social. **Le Gouvernement s'est aussi engagé à mettre en place une série de mesures d'accompagnement en faveur des locataires dont le bail s'arrêtera au bout des neuf ans, pour les appuyer dans leur recherche d'un nouveau logement.** Les autres verront leur bail dans le logement social automatiquement reconduit pour une durée de 3 ans.

Lors de l'élaboration de cette ordonnance instaurant un bail à durée déterminée dans le logement social, Christos Doulkeridis a également souhaité systématiser et dynamiser le principe de mutation au sein du logement social. En effet, avec le temps, **certains logements ne correspondent plus réellement aux besoins du ménage qui les occupe.** Certains appartements deviennent trop grands pour un ménage dont la taille a évolué avec les années alors que certaines familles ne peuvent disposer d'un logement avec suffisamment de chambres pour leurs enfants. Pour cette raison, ce nouveau dispositif impose aux SISP de procéder à la vérification de la composition de ménage au terme des huit années d'occupation et de proposer un logement plus adapté dans la mesure des disponibilités.

A l'instar de ce qui se fait déjà en Wallonie, ce nouveau contrat de bail donnera plus de chances aux familles qui en ont le plus besoin d'accéder à un logement à hauteur de leurs moyens.

Pour Christos Doulkeridis, *"La combinaison du bail à durée déterminée et d'une politique plus active en matière de mutations vers un logement adapté améliorera progressivement l'équité et les chances d'accès à un logement social pour les ménages en attente. Il ne s'agit cependant que d'une mesure parmi l'ensemble des dispositifs que le Gouvernement réactive pour augmenter concrètement l'offre de logement accessible à Bruxelles. L'essentiel de l'action consiste à augmenter effectivement le nombre de logements accessibles, notamment publics, mis à disposition des Bruxellois via l'accélération de la production du Plan logement (comme en témoigne notamment le projet Tivoli en partenariat avec la SDRB), la rénovation des logements sociaux inoccupés et la lutte contre les inoccupés sur le marché privé, l'augmentation conséquente du nombre de logements gérés par les agences immobilières sociales ou du nombre de prêts hypothécaire du Fonds du logement ou encore la transformation de bureaux en logement"*.