



## Réforme dans le logement social bruxellois : le Gouvernement s'accorde sur les modalités d'un bail éthique à durée déterminée

En juillet 2009, la déclaration de politique régionale stipulait dans le chapitre consacré à la politique du logement : « La Région mettra en place un bail à durée déterminée de 9 ans pour les nouveaux entrants (...). A l'issue du 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 Gouvernement pourra déterminer des dérogations pour des raisons liées à l'âge et à la santé ». Rappelons qu'aujourd'hui, les locations dans le secteur du logement social se font à durée indéterminée (bail « à vie ») et que seul le loyer évolue jusqu'à un certain plafond lorsque les revenus des locataires dépassent les revenus d'admission dans le secteur.

L'objectif de la mesure est d'orienter vers le logement moyen ou le marché privé les ménages dont les revenus plus élevés leur permettent de quitter le logement social, faisant ainsi place à l'un des 38.000 ménages en attente d'un logement social et vivant avec un revenu souvent largement inférieur au revenu d'admission. Il faut savoir qu'en moyenne les ménages qui entrent dans le logement social perçoivent un revenu de 10.519 € par an ( statistique pour l'année 2010), le revenu d'admission maximum (pour une personne isolée) étant de 19.964€.

En mars dernier, le Secrétaire d'Etat en charge du Logement, Christos Doulkeridis, recevait l'avis rendu à sa demande par le Conseil Consultatif du logement. Dans ce rapport le CCL remettait un avis négatif, mais soumettait néanmoins une proposition alternative et argumentée au Secrétaire d'Etat, qui s'était engagé à tenir compte de ces recommandations. Engagement tenu. « *Mon parti pris a été de m'engager dans la voie de la concertation. Entendre le secteur et avancer sur cette réforme sensible sans précipitation est un gage de bonne gouvernance, renforçant la qualité de nos décisions* ».

**Dans la proposition déposée par Christos Doulkeridis, les SISF vérifieront après 8 ans la situation des ménages tant en ce qui concerne les conditions de revenus que la composition du ménage.** Si ces conditions ne sont plus respectées, le ménage se verra signifier un préavis de 12 mois avant le terme de son bail, lui permettant de se mettre à la recherche d'un nouveau logement.

### Conditions de revenus

Concernant les conditions de revenu, le Secrétaire d'Etat a souhaité prendre en compte l'avis du CCL, qui pointait le fait qu'un dépassement de 10 % du revenu d'admission ne pouvait suffire à exclure un ménage du logement social. Pour Christos Doulkeridis, « il n'était en effet pas question d'introduire une réforme contre-productive, qui induirait des pièges à l'emploi (refuser un emploi pour ne pas perdre son logement) ou fragiliserait des ménages en situation précaire en les excluant du logement social. Il s'agit aussi, à cet effet, de s'assurer que le dépassement des revenus d'admission n'est pas dû à une situation exceptionnelle ».

Le Secrétaire d'Etat a donc proposé au Gouvernement de revenir sur l'accord de majorité et de fixer le seuil à partir duquel le bail ne pourra être reconduit à **150 % du revenu d'admission**, le dépassement devant être constaté sur les deux dernières années. Le Gouvernement a marqué son accord sur ces points.

Exemple : pour un ménage mono-parental avec deux enfants à charge et un revenu du travail représentant 110% du revenu d'admission, son revenu mensuel net s'élève approximativement à 1.630,67€. En considérant qu'un tiers du revenu est consacré au

paiement du loyer et des charges, son loyer peut s'élever jusqu'à 543,56€. Sur base des dernières données disponibles de l'Observatoire de l'Habitat, datant de 2008, cette famille de trois personnes peut tout au plus prétendre à un logement d'une superficie comprise entre 35 et 54 m<sup>2</sup> dans le secteur privé, ce qui est évidemment insuffisant.

### **Composition du ménage**

Si, au terme des 8 premières années du bail, la société de logement constate que la **taille du ménage** a diminué et qu'en conséquence il occupe un logement sur-adapté, le ménage devra se voir proposer un logement adapté à sa nouvelle composition. Il sera tenu de l'accepter. Ici aussi, l'objectif est de mobiliser au mieux les logements existant en fonction de la composition des ménages, pour des raisons d'équité.

Dans un souci de ne pas fragiliser ou déstabiliser certaines catégories de personnes plus vulnérables, Christos Doulkeridis a toutefois proposé que les personnes handicapées et les personnes âgées de plus de 65 ans ne soit pas soumise à ce bail à durée déterminée.

**Précisons enfin que cette mesure ne s'appliquera qu'aux nouveaux entrants dans le logement social**, et non aux ménages occupant actuellement un logement social. Christos Doulkeridis proposera au Gouvernement des mesures permettant d'accompagner la sortie du logement social des ménages concernés, pour les appuyer dans leur recherche d'un logement adapté à leurs aspirations, à leurs revenus et à leur composition familiale.

Pour conclure, le Secrétaire d'Etat insiste sur le but recherché par cette mesure : *« On parle ici d'une valeur essentielle pour les locataires et entre locataires sociaux et ménages en attente d'un logement social : 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. C'est aussi un signal quant au rôle de tremplin social que doit jouer l'accès à un logement social »*.

Le bail à durée déterminée devrait entrer en vigueur en janvier 2013.