

COMMUNIQUE DU 05 AVRIL 2012



Le logement social se réforme : un bail à durée déterminée pour permettre à de nouvelles familles d'accéder à un logement

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 éthique à durée déterminée dans le logement social. Cette décision vise à concrétiser une des mesures reprises dans la déclaration de politique régionale de juillet 2009. Concrètement, le nouveaux contrats de bail dans le logement social seront établis pour une durée de 9 ans. Jusqu'à présent, les locations dans le logement social étaient établis pour une durée indéterminée et seuls les loyers augmentaient en fonction de l'évolution des revenus des locataires.

Alors que Bruxelles connaît une crise du logement et que des milliers de ménages sont en attente d'un logement social, certains logements restent occupés par des personnes dont les conditions de revenus dépassent les plafonds établis pour avoir droit à un logement social ou sont sur-adaptés par rapport à la taille de leur ménage. **Pour favoriser la rotation au sein du logement social bruxellois, Christos Doulkeridis, Secrétaire d'Etat au Logement, a fait approuvé un projet d'ordonnance qui instaure un bail éthique à durée déterminée et qui favorise 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 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.»*

Après avoir été approuvée en automne, ce projet d'ordonnance a été soumis à l'avis du conseil consultatif du logement (CCL) qui réunit les SISP et des représentants des locataires. 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.** Évidemment, le nouveau dispositif qui s'appliquera uniquement aux nouveaux locataires qui entreront dans un logement social à partir du mois de janvier 2013 prévoit la possibilité d'introduire un recours ou et une série de dérogations tant pour les personnes âgées de plus de 65 ans que pour les personnes handicapées au moment de la prise d'effet du bail.

L'objectif de cette mesure est d'orienter vers le logement moyen ou le marché privé des ménages dont les revenus permettent de quitter le logement social. **Le Gouvernement mettra aussi en place une série de mesures d'accompagnement en faveur des locataires dont le bail s'arrêterait au bout des neuf ans.** 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 parfois trop grand 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.