

**INTERPELLATION
DE M. FOURNY À M. NOLLET,
VICE-PRÉSIDENT ET MINISTRE DU
DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA
FONCTION PUBLIQUE,
SUR
« LE BAIL GLISSANT »**

M. le Président. L'ordre du jour appelle l'interpellation de M. Fourny à M. Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable et De la Fonction publique, sur «le bail glissant».

La parole est à M. Fourny pour développer son interpellation.

M. Fourny (cdH). Monsieur le Président, Monsieur le Ministre, chers Collègues, le «bail glissant» consiste pour un tiers à prendre un logement privé en location pour le sous-louer, pendant une phase transitoire, à un candidat locataire rencontrant des difficultés sociales. En octobre 2009 s'est tenu à Liège un séminaire intitulé : « *Le bail glissant : une solution à Promouvoir en Wallonie ?* ».

Les participants, venus essentiellement des organismes de logement à finalité sociale et des pouvoirs publics communaux et régionaux, étaient là pour comprendre et débattre des enjeux et promesses de ce système.

Le séminaire faisait suite à une étude d'un an, subventionnée en 2007 par le Ministre Antoine, et menée par l'Association de promotion du logement (APL) liégeoise Habitat Service.

Le système du bail glissant vise à aider les Personnes en difficultés à occuper un logement.

En effet, au-delà du manque de logements que nous connaissons actuellement en Région wallonne, et auquel il faut apporter des solutions, la question de l'accès direct et durable à un logement décent pour des personnes à faibles revenus, sans logement ou mal-logées, doit également se poser.

Dans cette optique, le système du « bail glissant » est une formule par laquelle Habitat Service prend en location des logements auprès de propriétaires privés pour les attribuer à des personnes en situation précaire.

L'occupant conclut alors avec Habitat-Service un contrat d'occupation transitoire pour une durée de

six mois, période durant laquelle il bénéficiera d'un accompagnement social. Cette période peut être prolongée à deux reprises, d'une durée de trois mois.

À ce terme, et lorsque les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, les termes du bail sont modifiés. On dit que le bail «glisse» puisque l'occupant signe un contrat de bail classique, avec le propriétaire du logement cette fois, et devient ainsi locataire en titre. Habitat-service, dont la mission est achevée, se retire alors.

Les logements que Habitat-Service prend en location auprès de propriétaires sont ainsi destinés à devenir le toit définitif, ou en tout cas le toit à long terme, de personnes dites précarisées, et ceci, après une phase transitoire d'apprentissage à la gestion autonome de l'occupant.

Ceci se fait tout en assurant une gestion locative sécurisée aux propriétaires.

La spécificité du bail glissant s'explique par conséquent en deux points : l'accompagnement des locataires et la médiation des propriétaires.

Le bail glissant doit être vu comme une étape dans le parcours des personnes et ménages en grandes difficultés d'insertion. Il peut apparaître comme un chaînon utile, une période d'apprentissage qui va préparer le locataire à faire face aux exigences que représente la signature d'un contrat de bail classique.

L'étude menée par Habitat-Service est très intéressante à ce sujet puisqu'elle permet d'analyser la situation des locataires quatre ans après «le glissement» de bail. Selon l'étude, un progrès de la qualité de vie après la période de stabilité dans le logement a pu être observé. Ainsi, plusieurs familles nombreuses ont pu acheter une maison avec l'aide du Fonds du logement. Après quatre ans, 75% des personnes occupaient toujours leur logement et se disaient globalement satisfaites de leur logement, 20 % des personnes sont parties vers une situation qu'elles trouvaient plus intéressantes et 5% seulement des personnes ont rencontré des difficultés.

S'il est évident que ce système ne peut apporter la solution au problème de «mal-logement », il n'empêche qu'il mérite que l'on s'y attarde et que l'on y réfléchisse de manière approfondie. Ne s'avérerait-il pas utile d'évaluer la complémentarité d'un tel système avec les logiques mises en place actuellement par les secteurs des SLSP, des OFP ou de l'hébergement? Lors de la première réforme du

Code du Logement en 2005, on a déjà introduit la possibilité de subventions pour rénover des logements mis en gestion.

Votre prédécesseur avait également budgétisé une série de subventions pour faciliter la rénovation des logements, à travers les AIS et les APL. Aussi, pour lutter contre l'inoccupation des logements, le FLW peut octroyer des prêts ou des subventions, grâce à l'intervention de la Région wallonne. Ces aides sont destinées à la réhabilitation ou la restructuration de logements inoccupés. Elles sont octroyées aux propriétaires qui acceptent de confier leur logement rénové en gestion à une AIS ou une APL. Par ailleurs, le précompte immobilier est à taux zéro pour les logements mis en gestion, autre initiative de votre prédécesseur que je souhaite rappeler ici. Enfin, ont été aussi améliorées les subventions au fonctionnement de ces asbl.

Toujours est-il que chaque logement proposé requiert une solution différente. Chaque bénéficiaire potentiel émet une demande distincte. Chaque propriétaire propose un logement différent. Dans un contexte si complexe, le « bail glissant » peut présenter certains avantages. L'accompagnement social individualisé, limité dans le temps, avec des objectifs précis, devrait pouvoir stabiliser les personnes en difficultés.

Ne serait-ce pas là une réponse alternative et innovante? En effet, si la problématique du manque de logement doit nous occuper, il est essentiel de pouvoir également l'aborder sous l'angle social. Le travail mené dans le cadre d'un « bail glissant » trouve sa continuité sur le terrain grâce à des partenariats avec d'autres services spécialisés en santé, santé mentale, assuétudes, action sociale, formation professionnelle, etc. L'accompagnement social est ici mis au centre de l'action.

Monsieur le Ministre, j'aurais souhaité vous entendre à ce sujet. Les choses ont bien avancé sous la précédente législature, je viens d'en rappeler les acquis. Quelle est alors actuellement votre position à propos du système de « bail glissant »? Quels sont d'après vous ses avantages et ses inconvénients? Pourrait-il être complémentaire au logement social classique ou alternatif? Le Gouvernement wallon envisage de valoriser le « bail glissant ». Monsieur le Ministre, pouvez-vous me dire comment vous allez procéder et dans quel délai ?

En France, ce système est depuis longtemps soutenu et financé par les pouvoirs publics. Chez

nous, le système du « bail glissant » est reconnu comme un outil intéressant. Il est pour l'heure pratiqué uniquement à Liège. Le Gouvernement wallon l'a inscrit dans sa DPR et j'aurais donc voulu savoir si la réflexion sur le sujet avait déjà été entamée au sein de votre Cabinet et de l'Administration, si une étude supplémentaire avait déjà été commandée à un acteur indépendant et si celui-ci avait déjà remis ses conclusions.

M. le Président. La parole est à M. le Ministre Nollet.

M. Nollet, Vice-Président et Ministre du Développement durable et de la Fonction publique. L'époque où l'on pensait la politique sociale du logement uniquement en termes de brique est révolue et je ne peux que m'en réjouir. Je tiens à rendre hommage au travail de mes prédécesseurs qui ont fait éclore une série d'initiatives au cours des deux dernières décennies.

Le Conseil supérieur du Logement qui est décidément un Conseil qui ne chôme pas ! vient de me remettre un avis destiné à promouvoir l'accompagnement social lié au logement locatif en Wallonie. L'accompagnement social est pratiqué à des échelles diverses. Le Conseil supérieur du Logement énonce dans son avis une série de recommandations qui ne manqueront pas de nourrir ma réflexion au cours de la législature. Le Conseil recommande notamment de procéder à une évaluation des modalités de l'accompagnement social et non des résultats seulement. Cette recommandation trouve tout son sens dans le cadre du bail glissant tel qu'il est pratiqué par Habitat Service.

L'étude à laquelle vous faites référence dans votre question est pertinente dans la mesure où elle ne se contente pas d'évaluer l'action d'Habitat Service à un moment donné. Tout l'intérêt du bail glissant se situe dans le fait que le locataire après une période où il a bénéficié d'un accompagnement social, devient autonome dans sa relation contractuelle avec le bailleur. Il est donc intéressant de voir comment cela se passe une fois que le bail a glissé.

L'étude s'est attachée à suivre le parcours de 27 locataires qui ont bénéficié du bail glissant. Tant les locataires que les propriétaires ont été interrogés. En effet, il faut être deux pour réussir une relation locative. J'en retiens que 20 sur les 27 locataires habitent toujours dans le même logement 4 ans

après que leur bail ait glissé. Tant les propriétaires que les locataires se montrent satisfaits du travail qui a été effectué par Habitat Service. Autant d'informations qui me semblent encourageantes. Fort de ce constat, j'ai décidé d'allouer en 2009 un subside complémentaire de 15.000 euros pour soutenir Habitat Service au niveau de l'accompagnement dans le cadre du bail glissant. Parallèlement à cela, il m'a semblé intéressant de poursuivre la démarche scientifique initiée dans le cadre de l'étude à laquelle vous avez fait allusion. Je viens de passer avec le Relais social de Charleroi une convention pour une recherche actions sur le phénomène du sans-abrisme et la réinsertion par le logement. Dans ce cadre, j'ai demandé au Relais social de Charleroi d'accorder une attention particulière à la question de l'accompagnement social sous l'angle des gains obtenus pour la société en regard des investissements réalisés. En la matière, je lui ai demandé de s'intéresser tout particulièrement à la pratique du bail glissant à Liège.

Je tiens également à rappeler la dotation au Fonds du logement destinée à couvrir les frais de fonctionnement des organismes à finalité sociale est augmentée dans le cadre du budget 2010 pour permettre entre autres le développement de cellules d'accompagnement technico-social telles que prévues dans la DPR. Ces dernières vont faciliter la rénovation de biens immobiliers pris en gestion. Enfin, dans le cadre de la vaste consultation du secteur, particulièrement les SLSP, qui débutera en février, j'ai réservé plusieurs ateliers à cette problématique afin de déboucher sur de nouveaux projets d'accompagnement social dans les logements sociaux.

Conformément à la DPR, je veillerai à valoriser le bail glissant. En premier lieu, il s'agira de diffuser les enseignements des différentes études sur le sujet. J'entends bien également accéder à la demande du Conseil supérieur du Logement et lui donner la possibilité de diffuser son avis auprès des acteurs concernés. Il s'agira par la suite de mettre les acteurs incontournables comme le Fonds du Logement et les APL autour de la table et veiller à étendre cette formule, qui s'avère assez prometteuse, à d'autres associations que Habitat Service.

M. le Président. La parole est à M. Fourny.

M. Fourny

(cdH). Je remercie M. le Ministre pour la réponse qu'il a apportée.