

L'accès aux logements sociaux

Conformément à la loi sur le logement n°114/1996, le logement social est un logement soumis à un loyer subventionné, attribué à des personnes ou familles dont la situation économique ne leur permet pas l'accès à la propriété ou à la location d'un logement dans les conditions du marché.

Selon l'article 38 de la loi n°114/1996, les conseils locaux gèrent et sont responsables du fonds de logements sociaux présents sur le territoire des communes.

Ont accès aux logements sociaux en vue de la location, les familles ou personnes avec un salaire moyen net par personne obtenu au cours des 12 derniers mois, inférieur au salaire moyen net mensuel total, tel que défini par l'Institut National de Statistique dans le Bulletin statistique antérieur au mois lors duquel la demande a lieu, et antérieur au mois d'attribution du logement¹.

Les logements sociaux sont attribués par les autorités de l'administration publique locale qui en ont la gestion, sur la base de critères établis annuellement par ces dernières, dans les conditions prévues par la loi, et peuvent en bénéficier, dans l'ordre de priorité établi par la loi, les catégories de personnes suivantes : les personnes et familles évacuées ou qui vont être évacuées des logements rétrocédés à leurs anciens propriétaires ; les jeunes jusqu'à l'âge de 35 ans ; les jeunes issus des institutions de protection sociale et qui ont eu 18 ans ; les invalides de grade I et II ; les personnes handicapées ; les retraités ; les vétérans et les veuves de guerre ; les bénéficiaires des dispositions de la Loi n°341/2004 sur la reconnaissance des héros-martyres et des combattants qui ont contribué à la victoire de la Révolution roumaine de décembre 1989, ainsi que des personnes qui ont sacrifié leurs vies ou ont souffert suite à la révolte anticommuniste des travailleurs de Brasov de novembre 1987, telle que modifiée et complétée ultérieurement ; les bénéficiaires des dispositions du Décret-loi n°118/1990 sur l'accord de certains droits aux personnes persécutées pour des raisons politiques par la dictature instaurée à partir du 6 mars 1945, ainsi que celles déportées à l'étranger ou emprisonnées, republié, tel que modifié et complété ultérieurement ; les autres personnes ou familles en droit².

Le contrat de location est signé par le maire ou une personne habilitée par celui-ci et les bénéficiaires désignés par le conseil local, sur une période de 5 ans, avec possibilité de prolongation sur la base de la déclaration des revenus et des documents justificatifs nécessaires, conformément aux dispositions légales. Le montant du loyer ne peut pas dépasser 10% du revenu net mensuel, calculé sur les 12 derniers mois, par famille. La différence jusqu'à la valeur nominale du loyer, calculée selon l'art.31, sera subventionnée par le budget local de la commune dans laquelle le logement social est situé³.

Ne peuvent pas bénéficier de logements sociaux, conformément à la loi⁴, les personnes et les familles qui : sont propriétaires d'un logement ; ont cédé un logement après le 1 janvier 1990 ; ont bénéficié de l'appui de l'État sous forme de crédit et d'exécution pour la réalisation d'un logement ; possèdent en tant que locataires un autre logement ; possèdent en tant que locataires, un autre logement du fonds de logements de l'État.

Les bénéficiaires de logements sociaux n'ont pas le droit de sous-louer, de transférer le droit de logement ou de changer la destination de l'espace loué, sous peine de résiliation du contrat de location et de réparation des éventuels dommages portés au logement et en fonction, au bâtiment⁵.

¹Art.42, Loi n°114/1996

²Art.43, Loi n°114/1996

³Art.44, Loi n°114/1996

⁴Art.48, Loi n°114/1996

⁵Art.49, Loi n°114/1996

Pour plus d'informations relatives à la disponibilité des logements sociaux et aux critères d'accès, veuillez vous adresser aux autorités administratives publiques locales sur l'aire desquelles vous souhaitez demander un accès au logement social.

L'accès aux logements de fonction

Selon la loi sur le logement n°114/1996, le logement de fonction est le logement destiné aux fonctionnaires publics, aux employés de certaines institutions ou aux agents économiques, accordé dans les conditions du contrat de travail, conformément aux dispositions légales.

Selon l'art. 51 de la loi sur le logement n°114/1996, les logements neufs sont financés, dans les conditions de la loi, par :

- a) le budget de l'Etat et les budgets locaux, dans la limite des prévisions budgétaires approuvées annuellement à cet égard ;
- b) les budgets des agents économiques, pour leurs salariés.

Les conditions et la durée de la location seront stipulées dans le contrat de location établi entre les parties prenantes, accessoirement au contrat de travail⁶.

Pour plus d'informations sur l'accès aux logements de fonction, veuillez vous adresser à votre employeur (institution publique ou agent économique).

L'accès aux logements locatifs destinés aux jeunes

L'objectif du « Programme de construction de logements locatifs destinés aux jeunes » : la construction de logements locatifs, destinés aux jeunes dont les revenus ne leur permettent pas d'acquérir une propriété ou la location d'un logement dans les conditions du marché et le renforcement de la stabilité des jeunes spécialistes, par la création de conditions de logement convenables.

La construction de logements se réalise sur les terrains appartenant au patrimoine public ou privé des communes, attribués pour utilisation gratuite à l'Agence Nationale du Logement (A.N.L.), sur la période d'exécution de la construction.

Les logements locatifs destinés aux jeunes sont gérés, conformément aux dispositions légales en vigueur, par les autorités administratives publiques locales des communes et arrondissements de la ville de Bucarest sur lesquelles ils se trouvent. Les logements destinés exclusivement à la location par les jeunes spécialistes de l'Enseignement ou de la Santé sont gérés par les autorités administratives publiques locales et des arrondissements de la ville de Bucarest ou les autorités administratives publiques centrales du domaine de l'Enseignement, respectivement du domaine de la Santé, ou sont dans l'administration des unités en subordination ou sous la coordination de ces autorités, conformément à la loi, et qui ont sollicité leur réalisation⁷.

L'attribution des logements locatifs pour jeunes, qui sont construits et mis en service, à travers les programmes mis en place par l'A.N.L. s'effectue selon les critères établis et adoptés par les autorités

⁶Art.51, Loi n°114/1996

⁷Art.8, par.2, Loi n°152/1998

administratives publiques locales, les autorités administratives publiques locales des arrondissements de la ville de Bucarest et/ou les autorités administratives publiques centrales qui ont la charge de ces logements, avec l'avis du Ministère du Développement régional et de l'Administration publique, sur la base des critères-cadre définis dans l'annexe n°11 des Normes méthodologiques d'application de la Loi n°152/1998⁸. Sur la base de propositions dûment justifiées, peuvent être adaptées aux situations concrètes existantes au plan local seulement les critères-cadre d'accès aux logements, et seulement du point de vue de l'ensemble territorial.

Les contrats de location se souscrivent sur une période de 5 ans à partir de la date d'attribution du logement et comprennent des clauses concernant le réajustement du loyer pour les titulaires du contrat qui ont atteint l'âge de 35 ans, ainsi que sur l'actualisation annuelle du montant du loyer. Après la fin de la période contractuelle initiale, la prolongation du contrat de location se fait, successivement, sur des périodes d'un an. Le loyer est établi annuellement par les autorités administratives publiques locales, les autorités administratives publiques locales des arrondissements de la ville de Bucarest et/ou les autorités administratives publiques centrales, et couvre les dépenses d'administration, les charges et réparations, le remboursement de l'investissement, en fonction de la durée légale établie selon les dispositions légales, ainsi qu'un taux de maximum 1%. Le taux de maximum 1% s'applique à la valeur de remplacement du logement, établie conformément aux normes méthodologiques de mise en application des dispositions de la présente loi⁹.

Les conseils locaux des communes, et des arrondissements de la ville de Bucarest, les conseils départementaux, le Conseil général de la Ville de Bucarest, ou en fonction, les autorités administratives publiques centrales du domaine de l'Enseignement ou du domaine de la Santé ou les services déconcentrés sur le territoire de celles-ci, établiront les mesures nécessaires pour tenir en évidence et analyser les demandes de logements locatifs pour jeunes. A cet effet, ils établiront et publieront le lieu de réception des demandes et les documents justificatifs nécessaires. Les demandes concernant l'attribution de logements locatifs pour jeunes, s'enregistrent dans l'ordre de réception de celles-ci et sont analysées par des commissions sociales¹⁰.

Pour plus d'informations concernant la disponibilité des logements locatifs pour jeunes, construits par l'A.N.L. et les critères d'accès, veuillez vous adresser aux autorités administratives publiques locales sur le périmètre desquelles vous demandez l'accès à ces logements.

Plus de détails sont disponibles sur le site web de l'Agence Nationale pour le Logement : www.anl.ro.

⁸Décision du Gouvernement n°962/2001

⁹Art.8, Loi n°152/1998

¹⁰Art.14, Annexe à la Décision du Gouvernement n°962/2001