
PARLEMENT WALLON

SESSION 2008-2009

18 MARS 2009

PROPOSITION DE DÉCRET

portant des dispositions en matière de Logement et d'Énergie

déposée par

MM. Lebrun et Consorts

DÉVELOPPEMENT

Modifications au Code wallon du Logement

Le Code wallon du Logement (CDL) a été adapté le 20 juillet 2005, le 30 mars et le 23 novembre 2006.

Des propositions de décret ont été adoptées visant à renforcer le système du logement de transit au sein des programmes de logement mis en œuvre par les villes et communes de Wallonie, à évacuer le risque lié à la présence concentrée de monoxyde de carbone, à garantir la coordination en langues française et allemande du Code wallon du Logement et à prolonger la durée de l'agrément des organismes à finalité sociale.

La mise en œuvre du Code ainsi réformé et l'élaboration des mesures d'exécution ont fait apparaître la nécessité de procéder à quelques adaptations complémentaires.

Ainsi :

- l'article 13*bis* conduit à interdire l'accès ou l'occupation des logements ne disposant pas du permis de location : ce sont les locataires qui sont sanctionnés par la fermeture de ces logements alors que les propriétaires de ceux-ci ne le sont pas. Des amendes administratives sont dès lors prévues pour les bailleurs;
- depuis 2005, le budget de la Région prévoit des crédits, soit en subventions soit en avances remboursables pour les travaux à effectuer dans les logements pris en gestion par un opérateur immobilier. Le Plan stratégique transversal n° 3 « inclusion sociale » a permis de diversifier les aides à apporter tant aux locataires des logements pris en gestion, dans une intervention dans le loyer, qu'aux propriétaires de ceux-ci, dans la couverture d'une partie des travaux à effectuer pour la mise en état de salubrité. Il y a donc lieu de prévoir, dans le répertoire des aides accordées aux ménages, l'hypothèse de la location d'un logement géré par un opérateur immobilier;
- par ailleurs, la procédure de demande d'aides et la liquidation de celles-ci est adaptée en fonction du rôle rempli par le Fonds du Logement;
- relativement au fonctionnement des sociétés de logement de service public, une liste précise des frais pouvant être remboursés a été établie par le Code, sans tenir compte, pour certaines SLSP, de l'étendue du champ territorial. Une adaptation est prévue pour rencontrer les propositions des représentants des SLSP;
- par ailleurs, dans le cadre de leur objet social, les opérateurs immobiliers définis par le Code créent des logements, par la construction, la réhabilitation,

l'adaptation, l'amélioration, la conservation ou la restructuration de bâtiments, qu'ils destinent soit à la location, soit à la vente.

Les notions de logement d'insertion, de transit, social, social assimilé et moyen sont énumérées à l'article 1^{er} du Code.

La TVA à taux réduit ne s'applique qu'au logement social proprement dit, tel qu'il est actuellement défini à l'article 1^{er} du Code, soit dans un sens restreint. Pour la Région, les conséquences sociales et financières de cette position sont importantes, la TVA n'étant pas déductible pour d'autres types de logements.

Une disposition interprétative est proposée afin d'englober sous la notion de logement social, les différents types de logements subventionnés par la Région: le logement social, moyen, de transit, d'insertion, le logement social assimilé et le logement conventionné.

Enfin, il y a lieu de tenir compte de l'évolution des débats au niveau de l'Union européenne sur la question des services d'intérêt général. L'idée d'une nouvelle définition du « service public logement » peut être intégrée dans le CWL en indiquant expressément qu'il s'agit d'un service social d'intérêt général (SSIG).

À cet égard, on se référera à la vision adoptée par le Comité européen de coordination de l'habitat social (CECODHAS) selon laquelle le secteur du logement social est un moteur de l'épanouissement des individus en leur permettant un accès à un logement décent et à un prix raisonnable au sein de communautés bénéficiant d'une économie et d'un environnement durables. Par la fourniture de logements, le secteur contribue à la pérennisation sociale, économique et environnementale des quartiers. Il est donc proposé d'intégrer une nouvelle disposition dans le Code, pour mieux prendre en compte les spécificités du service d'intérêt général « logement » dans la transposition de la Directive « Services » et dans l'application du droit communautaire des aides d'État et viser que ce service d'intérêt général soit mis en œuvre par des opérateurs mandatés à cet effet suivant un acte officiel de l'autorité publique.

Dispositions diverses en matière d'Énergie

Cette disposition permet au Gouvernement, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, d'accorder, pour les prêts par le Fonds de Réduction du Coût global de l'Énergie, une bonification de 2% afin de se rapprocher du taux zéro octroyé pour les éco-prêts.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

L'article 13*bis* est supprimé et l'article 200*bis* est modifié (*cf.* l'article 8 du dispositif en projet).

Il est préféré de sanctionner, via les amendes administratives, le bailleur qui loue ou met en location un petit logement visé aux articles 9 et 10 du Code, sans avoir obtenu de permis de location, ou qui après l'avoir obtenu, contrevient aux règles en la matière.

Une procédure est instaurée pour consigner les infractions et transmettre leur constat au fonctionnaire de l'administration qui peut imposer une amende administrative, et au ministère public.

Par l'insertion de ce dispositif, le non-respect des règles visées aux articles 9 à 13 du Code est constitutif d'une infraction visée à l'article 200*bis*, § 4.

Article 2

L'article 14, § 1^{er}, est complété pour prévoir la possibilité d'accorder une aide aux locataires occupant un logement pris en location ou en gestion par un opérateur immobilier, dans le cadre de la mobilisation du patrimoine.

Article 3

La procédure de demande d'aides et la liquidation de celles-ci est adaptée en fonction du rôle rempli par le Fonds du Logement, dans le cadre des missions dévolues par le Code.

Article 4

Il s'agit d'une toilette de texte.

Article 5

À la liste des frais pouvant être remboursés aux administrateurs d'une SLSP, sont ajoutés les frais de déplacement exposés pour assister à la réunion d'un organe de gestion de la société, pour tenir compte de l'étendue du champ territorial de certaines sociétés.

Article 6

Il s'agit d'une modification technique qui vise à également prévoir une suppléance pour le magistrat effectif ou honoraire siégeant au sein de la Chambre de recours.

Article 7

Cette disposition vise à instaurer la règle de la représentation proportionnelle de l'ensemble du conseil provincial, des conseils communaux et des conseils de l'action sociale, conformément aux articles 167 et 168 du Code électoral, au sein des organes de gestion des agences immobilières sociales.

Article 8

Voir le commentaire de l'article premier.

Article 9

La disposition interprétative en projet vise à englober sous la notion de logement social, les différents types de logements subventionnés par la Région: le logement social, moyen, de transit, d'insertion, le logement social assimilé et le logement conventionné, afin de faire bénéficier du taux réduit de la TVA les différentes opérations immobilières relatives aux différents types de logements;

Article 10

Cette disposition vise à mieux prendre en compte les spécificités du service d'intérêt général «logement» dans la transposition de la Directive «Services» et dans l'application du droit communautaire des aides d'État.

Article 11

À l'instar des garanties mises en place par la Région pour les prêts hypothécaires, il y a lieu d'étendre la garantie de bonne fin aux prêts octroyés pour financer les travaux économiseurs d'énergie.

Article 12

Cette disposition prévoit que le Gouvernement, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, accorde, pour les prêts par le Fonds de Réduction du Coût global de l'Énergie, une bonification de 2% sur ces prêts, afin de se rapprocher du taux zéro octroyé pour les éco-prêts.

PROPOSITION DE DÉCRET

portant des dispositions en matière de Logement et d'Énergie

*Section première. – Modifications apportées
au Code wallon du logement*

Article 1^{er}

L'article 13*bis* du Code wallon du logement, inséré par le décret du 15 mai 2003, est supprimé.

Art. 2

Dans l'article 14, du même Code, le paragraphe premier, remplacé par le décret du 15 mai 2003, est complété par la disposition suivante :

« 9°) soit louent ou occupent un logement pris en location ou en gestion par un opérateur immobilier. ».

Art. 3

Dans l'article 85*bis* du même Code, le paragraphe 2, inséré par le décret du 15 mai 2003 et remplacé par le décret du 30 mars 2006, est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Les demandes d'aide sont adressées à l'administration, à la Société wallonne du logement s'il s'agit d'une société de logement de service public ou au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, s'il s'agit d'un organisme à finalité sociale. L'aide est accordée par l'administration, par la Société wallonne du logement s'il s'agit d'une société de logement de service public ou par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, s'il s'agit d'un organisme à finalité sociale. ».

Art. 4

Dans l'article 113 du même Code, l'alinéa 3, 4°, est complété par les mots « et le Directeur général adjoint. ».

Art. 5

Dans l'article 148*quater* du même Code, inséré par le décret du 30 mars 2006, le troisième alinéa est remplacé par la disposition suivante :

« Seuls les frais de déplacement et de représentation directement exposés dans le cadre d'une mission confiée par un organe de gestion de la société, ou les frais de déplacement exposés pour assister à un organe de gestion de la société, à l'exclusion de tous autres frais, peuvent être remboursés, selon les conditions et modalités fixées par le Gouvernement sur la proposition de la Société wallonne du logement, sur la base de pièces justificatives approuvées par le conseil d'administration. ».

Art. 6

L'article 171*bis*, § 2, premier tiret, du même Code est complété par les mots : « ou de son suppléant ».

Art. 7

L'article 194 du même Code, abrogé par l'article 125 du décret du 15 mai 2003 est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 194. Les représentants des pouvoirs locaux sont désignés, au sein des organes de gestion de l'agence immobilière sociale, respectivement à la proportionnelle de l'ensemble du conseil provincial, des conseils communaux et des conseils de l'action sociale, conformément aux articles 167 et 168 du Code électoral.

Pour le calcul de cette représentation proportionnelle, il est tenu compte des déclarations individuelles facultatives d'apparement ou de regroupement.

Pour le calcul de cette représentation proportionnelle, il n'est tenu compte que des listes électorales qui respectent les principes démocratiques énoncés notamment par la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, par la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie et par la loi du 23 mars 1995 tendant à réprimer la négation, la minimisation, la justification ou l'approbation du génocide commis par le régime national-socialiste pendant la Seconde Guerre mondiale ou toute autre forme de génocide, ainsi que les droits et libertés garantis par la Constitution. ».

Art. 8

Dans l'article 200*bis* du même Code, le paragraphe 1^{er}, inséré par le décret du 20 juillet 2005, est complété par la disposition suivante :

« 3° au bailleur qui :

- a) soit loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location;
- b) soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants.

Les infractions sont consignées dans un constat transmis par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou par le collège communal de la commune où est situé le logement, et, en cas d'inaction du collège, par le Gouvernement, au fonctionnaire désigné par le Gouvernement et au ministère public. ».

Art. 9

§ 1^{er}. Il est inséré, dans le même Code, un titre VI, rédigé comme suit :

« Titre VI – Disposition interprétative

Art. 208. § 1^{er}. Le logement social doit être interprété comme visant les logements suivants :

1° le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes au sens du présent Code, lors de leur entrée dans les lieux.

2° le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens au sens du présent Code, lors de leur entrée dans les lieux.

Les ménages qui bénéficient d'un tel logement social ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

3° le logement réhabilité, adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure.

4° le logement réhabilité, adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité.

5° le logement, à l'exclusion du logement visé sous le 1° du présent paragraphe, mis en location, pris en gestion, géré ou financé par un opérateur immobilier, qui le loue à un ménage en état de précarité ou disposant de revenus modestes, moyens, dans le cadre de la politique sociale développée par la Région.

§ 2. Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre du paragraphe premier du présent article.

§ 3. Le Gouvernement veille à la conformité des dispositifs décrets et réglementaires par rapport au présent décret interprétatif. À cette fin, il peut, sans porter atteinte aux principes inscrits dans les dispositions à codifier, en modifier la rédaction en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie. ».

Art. 10

Il est inséré, dans le même Code, un titre VII, rédigé comme suit :

« Titre VII. Mise en œuvre des dispositions de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur

« Art. 209

Le présent Code met partiellement en œuvre les dispositions de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur et établit que celle-ci ne s'applique pas aux services sociaux d'intérêt économique général visés à l'article 1^{er}, 7° à 11°, ni aux opérateurs immobiliers prestataires de ces services.

Dans le cadre du présent Code, les missions dévolues aux opérateurs immobiliers au sens de l'article 1^{er}, 23° sont des missions de service d'intérêt général qui garantissent aux citoyens, à des conditions définies, le droit d'accès universel et égal à ces services, assurant qualité et transparence. ».

Section 2. – Dispositions en matière d'Énergie

Art. 11

L'article 23, § 1^{er}, 4°, du Code wallon du Logement, est complété par les mots :

« et des garanties de bonne fin de remboursement des éco-prêts consentis selon les conditions arrêtées par le Gouvernement. ».

Art. 12

Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement wallon est autorisé à accorder, pour les prêts accordés par le Fonds de Réduction du Coût global de l'Énergie, une bonification de 2 % sur ces prêts.

M. LEBRUN

L. DEVIN

E. STOFFELS

H. GROMMES

CH. COLLIGNON