
PARLEMENT WALLON

SESSION 2008-2009

23 AVRIL 2009

PROPOSITION DE DÉCRET

portant sur les dispositions en matière de Logement et d'énergie

déposée par M. Lebrun et Consorts *

RAPPORT

présenté au nom de la Commission de l'Aménagement du territoire,
des Transports, de l'Énergie et du Logement

par

M. H. Grommes

* Voir Doc. **969** (2008-2009) – N°s 1 à 3.
Voir CRIC 104 (2008-2009).

Mesdames,

Messieurs,

Votre Commission de l'Aménagement du territoire, des Transports, de l'Énergie et du Logement s'est réunie le jeudi 23 avril 2009 pour l'examen de la proposition de décret portant sur les dispositions en matière de Logement et d'énergie, déposée par M. Lebrun et Consorts) (Doc. 969 (2008-2009) – N° 1) (1).

(1) *Ont participé aux travaux* : MM. Borsus, Collignon, Dardenne, Dehu, Devin, Grommes (Rapporteur), Jamar (Président), Lebrun, Meurens, Senesael et Stoffels.

Ont assisté aux travaux : Mme Bertouille, MM. de Lamotte, Fontaine, Neven, Petitjean et Wesphael.
M. Antoine, Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial.

Excusé : M. Bracaval.

PROPOSITION DE DÉCRET

portant sur les dispositions en matière de Logement et d'énergie
(Doc. 969 (2008-2009) – N° 1)

EXPOSÉ DE L'AUTEUR DE LA PROPOSITION DE DÉCRET

M. Lebrun en cette fin de session parlementaire, souhaite remercier les Collègues présents pour l'examen de cette proposition. Il tient à souligner que la Commission de l'Aménagement du territoire a été une des plus ardentes et actives en matière de Logement et de CWATUP, etc. Pour cette dernière séance de commission, il voudrait à la fois rendre hommage au Président ainsi qu'à tous les collègues présents, de manière assidue, pour être intervenus sur des domaines parfois extrêmement techniques. M. Lebrun souhaiterait également signaler que, ni sous l'autorité de M. le Président, ni l'autorité du Président précédent, cette commission n'a effectué la moindre mission à l'étranger. Il fait remarquer que la mission du Comité pic de pétrole relevait d'un autre contexte.

Et d'entamer son exposé en expliquant le contexte dans lequel est née la proposition qu'il a eu le plaisir de déposer avec de nombreux collègues : MM. Devin, Stoffels, Grommes et Collignon.

Cette proposition a pour simple but d'apporter quelques adaptations au Code wallon du Logement, principalement relativement aux conséquences de l'absence ou du retrait d'un permis de location, à savoir l'article 13*bis* du Code (article 1^{er} du décret).

L'article 13*bis* du Code wallon du Logement conduit à interdire l'accès ou l'occupation des logements qui ne disposent pas de permis de location. Or, les arrêtés de fermeture conduisent à sanctionner, en premier lieu, les locataires alors que les propriétaires, eux, ne le sont pas.

La proposition de décret vise, d'une part, à supprimer l'article 13*bis* du Code afin de prémunir davantage les locataires. D'autre part, elle vise à instaurer une procédure d'amendes administratives pour les bailleurs qui louent ou mettent en location un petit logement sans avoir obtenu de permis de location ou qui contreviennent aux règles en la matière.

Il a été constaté que le répertoire des aides accordées par la Région aux personnes physiques n'est pas complet au regard des évolutions actuelles du Code. En effet, depuis 2005, la Région accorde des aides pour permettre d'effectuer des travaux dans les logements pris en gestion par un opérateur immobilier. D'autre part, le Plan Stratégique Transversal n° 3 « inclusion sociale » prévoit d'accorder les aides suivantes, dans le cadre des logements pris en gestion par un opérateur immobilier reconnu par

le Code : une intervention dans le loyer des logements et une intervention dans les travaux à effectuer pour la mise en état de salubrité.

La proposition de décret vise donc à adapter le Code pour insérer dans le répertoire actuel relatif aux aides accordées par la Région aux personnes physiques, une nouvelle aide déjà existante : l'aide aux locataires occupant un logement pris en location ou en gestion par un opérateur immobilier dans le cadre de la mobilisation du patrimoine.

L'article 85*bis*, § 2 du Code ne tient pas compte du rôle rempli par le Fonds du Logement wallon. La proposition de décret vise à adapter la procédure des demandes d'aides accordées par la Région wallonne aux opérateurs immobiliers dans le cadre de la prise en gestion ou en location d'un logement inoccupé au rôle rempli par le Fonds.

Dans le cadre des réformes du Code wallon du Logement, il a été souhaité de restreindre drastiquement les frais et dépenses liées aux sociétés de logement. Les frais pouvant être actuellement remboursés aux administrateurs sont actuellement précisés et limités par l'article 148*quater*, alinéa 3 du Code. Cela exclut le remboursement des frais engendrés par le déplacement domicile-lieu de réunion vu qu'il stipule que seuls les frais de déplacement et de représentation directement exposés dans le cadre d'une mission confiée par un organisme de gestion à la société, à l'exclusion de tout autres frais peuvent être remboursés. Or, l'orateur souligne que certaines SLSP ont un champ territorial beaucoup plus étendu que d'autres, ce qui expose les administrateurs à des frais de déplacements importants.

La proposition de décret vise donc à remplacer l'article 148*quater*, alinéa 3 du Code, pour mentionner que sont ajoutés à la liste des frais pouvant actuellement être remboursés aux administrateurs, les frais de déplacements exposés pour assister à la réunion d'un organe de gestion de la société.

La Chambre de recours pour le logement social mentionnée à l'article 171*bis*, § 2 du Code se compose notamment d'un magistrat suppléant ou honoraire désigné. La proposition de décret vise à prévoir une suppléance pour le magistrat effectif ou honoraire siégeant au sein de la Chambre de recours.

La composition actuelle des organes de gestion des Agences Immobilières Sociales est fixée par l'arrêté

royal du 23 septembre 2004. la proposition de décret vise à insérer un art. 194 dans le Code wallon pour inscrire la règle de la composition proportionnelle dans les organes de gestion de l' AIS, facteur de transparence s'il en est.

Le Code établit une distinction entre le Logement social et les autres types de logements subventionnés par la Région wallonne. Or, le taux de TVA de 6% ne s'applique qu'au logement social proprement dit, soit, dans un sens restreint. la proposition qui est faite englobe 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 et assimilé et le logement conventionné pour leur permettre de bénéficier d'un taux de TVA, ce qui permet de donner au secteur un souffle nouveau.

Et d'espérer que cet article aura un effet de levier important.

Concernant la libéralisation des services, c'est-à-dire la transposition de la Directive européenne, l'article 2 de la Directive exclut notamment de son champ d'application les services sociaux relatifs au logement social. La proposition de décret vise donc à établir dans le Code que la directive service ne s'applique pas aux services sociaux d' économiques général visés à l'article 1°, 7° à 11°, ni aux opérateurs immobiliers prestataires de ces

services. La proposition vise aussi à préciser que les missions dévolues aux opérateurs immobiliers sont des missions d'intérêt général. ceci consiste donc à sanctuariser le secteur du logement social en l'excluant du champ d'application de la directive service et donc de le protéger des forces du marché et des règles communes de la concurrence et du marché intérieur.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, le Gouvernement wallon a confié au Fonds du Logement et à la Société wallonne du Crédit social, la mission d'octroi de prêts à taux zéro, les éco-prêts. La proposition vise à ce qu'on puisse étendre aux éco prêts la garantie de bonne fin de remboursement qui est actuellement en vigueur pour les prêts sociaux et assimilés. La proposition vise aussi à permettre à ce que la Région accorde une bonification de 2% aux prêts accordés par le Fonds de Réduction du Coût Global de l'énergie afin d'éviter que les prêts octroyés dans le cadre des éco prêts à taux zéro ne concurrencent ceux accordés dans le cadre du Fonds de Réduction du Coût Global de l'énergie (un taux de 2%).

M. Lebrun indique avoir fait, à la fois, l'exposé général et l'exposé des articles. Lui et ses collègues ont proposé trois amendements en la matière mais M. le Député propose de les examiner au moment où ils se pencheront sur les articles afin que la Commission puisse travailler dans « le bon ordre ».

DISCUSSION GÉNÉRALE

M. Fontaine déclare qu'en examinant cette proposition et en écoutant M. Lebrun, il a pu constater que c'est un peu un décret « fourre-tout » où on a « râclé les fonds de tiroirs » pour essayer de les amener, en fin de législation, en évitant la procédure d'avis du Conseil d'État.

Il demande à avoir des explications de M. Lebrun à propos, notamment, des articles 1^{er} et 8 qui interdisent l'accès ou l'occupation de logements ne disposant pas de permis. Il estime qu'on a un peu l'impression que deux hypothèses sont visées : l'absence de permis de location et le retrait de ce dernier. Cette disposition supprimée, le Bourgmestre n'a plus la possibilité d'interdire l'accès et donc la location de lieux qui se sont vus retirer le permis de location. Un tel retrait n'est pourtant pas anodin. Il rappelle qu'au terme de l'article 10, il est dit que « le logement doit respecter des critères de salubrité publique, respecter les règlements communaux en matière de salubrité, garantir l'inviolabilité du domicile, le respect de la vie privée par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel, des boîtes aux lettres, avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ».

Il s'inquiète de savoir si on a l'intention que le bourgmestre n'ait plus la possibilité d'interdire dans ces cas là. Pour le surplus, sur le plan des principes, il s'étonne

que l'auteur de la proposition préfère la solution de facilité : laisser le locataire dans les lieux et sanctionner le bailleur plutôt que de prévoir des possibilités de relogement de qualité en suffisance. Il pose la question de savoir si ce n'est pas faire aveu d'échec, dans le chef du Ministre du Logement, de ne pas proposer de logements de qualité malgré les 2.000 logements annuels annoncés par M. le Ministre depuis cinq ans et qu'on n'a toujours pas vus.

M. Fontaine admet qu'il en observe bien quelques uns mais pas autant qu'annoncé. On est loin encore de ce qui fut annoncé avec les réalisations effectuées sur le terrain. Comme Saint-Thomas, M. Fontaine ne croit que ce qu'il voit et pas simplement ce qui est annoncé par les déclarations « matamoresques » faites et qui seront encore faites à l'avenir.

Par contre, à l'article 2, M. Fontaine trouve qu'il est intéressant de lire entre les lignes : « approuver le principe du « chèque-logement » » qu'il défend depuis de très nombreuses années au sein de cette assemblée. Il ne peut que s'en réjouir. Simplement, on aurait pu en reconnaître l'origine.

Ceci conclut les propos de M. Fontaine sur le sujet. Il admet qu'il y a des choses qui sont intéressantes, il souligne que d'autres sont plus inquiétantes, mais il reconnaît

que c'est le propre de ce type de décret de fin de législature où il y a à boire et à manger.

M. Grommes, Commissaire, prend place au fauteuil présidentiel.

M. Jamar fait siens les propos de M. Fontaine pour le surplus. Et voyant par ailleurs ce qui a été proposé au niveau de la TVA, il tient à s'arrêter un instant aux articles 1^{er} et 8. effectivement, il pense que la mise en application des permis de location, de leur respect, de la salubrité, tout cela dépend un peu de chaque commune et dépend aussi d'une action volontaire ou non du bourgmestre, voire de son échevin(e) des affaires sociales, voire de la collaboration avec le Président de CPAS, voire de ...

Prenant l'expérience qu'il connaît le mieux, celle de sa commune, M. Jamar explique qu'il y a été créé une « cellule salubrité et logement » en termes justement de respect. Il reconnaît qu'il est parfois difficile d'appliquer la loi. Non seulement, ce n'est pas forcément populaire que d'écrire à toute une série de personnes qui sont propriétaires mais qui ne respectent pas scrupuleusement, peut-être, des paramètres soit du permis de location soit de la salubrité, qui ne sont pas parfaitement en conformité. Mais alors, le gros problème qu'il dénonce et qui a été partiellement évoqué par M. Fontaine, c'est d'être confronté à ce dilemme permanent de savoir qu'en appliquant le décret ou la Loi, on risque de mettre des gens dehors qu'on ne saura remettre nulle part ailleurs. C'est donc le gros problème, dit-il. Il rappelle que, normalement, les caravanes résidentielles ne sont plus acceptables, tout le monde le sait, mais il connaît des caravanes résidentielles qui sont beaucoup plus salubres que certains appartements, par définition fixes et non mobiles.

En ce qui le concerne, et voyant l'expérience qu'il vit au quotidien, il affirme qu'ils prennent leurs responsabilités, ils envoient des mises en demeure, ils tiennent à informer la cellule logement de l'administration du Gouvernement wallon.

Mais il observe que la grosse difficulté est d'être confronté à deux types de bailleur. Il constate qu'il y a des bailleurs de bonne foi et d'autres de mauvaise foi. Les bailleurs de mauvaise foi, c'est à la limite des « marchands de sommeil », c'est l'extrême. Ce sont aussi des gens qui achètent des immeubles pour en faire des immeubles de rapport à tout crin, quelles que soient les conditions, avec des fils électriques découverts, avec une absence de détecteurs de fumées, avec un taux d'humidité extraordinaire, avec des chassiss qui n'en sont pas, etc. et qui « caseraient » bien 10 personnes dans 28 m². Ceci étant l'extrême, avoue-t-il.

Ensuite, il note qu'il y a toute une gamme jusqu'à la première ou la deuxième petite difficulté rencontrée. Il reconnaît qu'en appliquant les termes du décret, et faisant le lien avec la loi fédérale là-dessus, c'est parfois difficile de trouver la bonne adaptation. Mais chez lui, on pratique de la sorte, les mises en demeure qu'ils adressent ou les demandes de rencontre avec PV d'audition dressés des propriétaires quand ils veulent bien venir, laissent un certain temps pour se mettre en ordre suivant plus

ou moins la difficulté ou la dangerosité. Quand les lieux sont très dangereux, ils ne tergiversent même pas, il faut bien trouver des solutions immédiates. mais lorsqu'il y a une petite tache d'humidité à un endroit que le propriétaire ignorait peut-être de bonne foi, car cela arrive aussi, ils laissent quand même un temps suffisant.

Il s'interrogeait donc par rapport aux modifications qui apparaissent ici, sur cette latitude, lorsqu'on veut être volontariste dans une commune, à essayer quand même de voir au cas par cas ou gamme par gamme de bailleurs. Il estime qu'il est heureux que certains existent aussi pour des gens très précarisés, offrant des loyers qui restent modérés sur le marché privé. Il pense, et espère que M. Lebrun et M. le Ministre vont lui donner l'assurance qu'on n'est pas mis devant un caractère automatique parce que l'expulsion pouvant intervenir, l'huissier téléphonera pour recaser les pauvres gens ou les gens de mauvaise foi, car cela existe aussi chez les locataires, et alors les problèmes deviennent à ce moment-là exponentiels.

M. Jamar souhaiterait cette marge de manoeuvre, cette latitude, car il y a toujours une forme de tutelle de l'administration wallonne, car lorsqu'il y a carence au niveau communal, la Région wallonne peut intervenir.

Il signale qu'ils adressent tous leurs PV d'audition et pense que c'est une bonne chose.

Il répète qu'il voudrait que les communes gardent cette latitude parce il estime qu'elles sont les mieux à même de régler un problème car lorsque quelqu'un met à disposition un logement à moindre prix via une *pseudo* AIS, il ne faudrait pas non plus que du jour au lendemain, une amende arrive alors que ces gens depuis cinq ou dix ans acceptent de louer dans des conditions respectables ou minimales.

Voici développé ce que M. Jamar souhaitait obtenir comme assurance dans le cadre d'une politique effective de logement local de proximité.

M. Jamar, Président, reprend place au fauteuil présidentiel.

M. Senesael voudrait remercier M. Lebrun dans la présentation de ses différentes dispositions reprises dans les douze articles. Il souligne que ces dispositions s'inscrivent pleinement dans les différentes réglementations et les dispositifs d'aide qui ont été adoptés durant cette législature. Il estime que c'est faire bonne œuvre que de reprendre, dans cette proposition, toute cette série de dispositifs qui sont gage de transparence et en total respect avec l'environnement. Il pense que cette proposition de décret peut être tout à fait suivie.

M. le Président voudrait citer un dernier exemple qu'il a vécu. Deux personnes sont autorisées à être dans un logement, dans le cadre d'un permis de location, mais pas plus que deux. Ces deux personnes viennent d'avoir des jumeaux, c'est un jeune couple sympathique. Si on applique automatiquement le texte, ils sont quatre dans le logement, donc le permis de location, du jour au lendemain, ne peut plus être octroyé.

Il estime quand même qu'il y a une réflexion à mener parce qu'on ne peut pas dire du jour au lendemain : « félicitations pour la naissance des enfants, mais demain, vous devez partir ». Sans vouloir freiner la natalité, ceci était un clin d'œil, mais franchement, il dénonce qu'il y a des situations comme celle-là qui interpellent.

Il fait remarquer qu'il ne voudrait pas non plus freiner l'appel de l'autre en relevant qu'il y a des gens qui peuvent vivre seuls dans un pièce et rencontrer quelqu'un d'autre un samedi soir et celui-ci peut alors venir s'installer (et avoir des jumeaux après ...).

M. Lebrun pense que l'ensemble des collègues a bien perçu que l'application de l'article 13*bis* était un élément pénalisant essentiellement le locataire, sans mettre la responsabilité sur le bailleur. Un logement tout à fait salubre, mais qui n'est pas en règle sur le plan administratif, peut être fermé par le bourgmestre et le locataire mis à la rue, alors que ce dernier n'est responsable de rien. Pour le Commissaire, c'est un défaut à l'intérieur du Code qu'il faut rectifier. Il faut donc faire passer la responsabilité sur le bailleur. Cela signifie qu'une amende est appliquée à partir du moment où l'on lit les articles 1^{er} et 8 : on passe d'une pénalité sur le locataire à une pénalité sur le bailleur. M. Lebrun précise que l'on ne retire aucune compétence au bourgmestre dans la mesure où le logement serait insalubre. Pour le Commissaire, ce point fait partie d'un autre problème. Il précise que c'est sur le plan administratif qu'il y a véritablement un problème.

M. Lebrun pense qu'à la limite, le locataire n'est pas responsable de la manière dont le bailleur a organisé l'ensemble de son environnement administratif pour mettre le logement à disposition. Le locataire reçoit le logement et c'est lui qui est pénalisé ! M. Lebrun croit que l'on vient ici en aide aux bourgmestres.

Et rappelle, comme le Président l'a souligné, que la responsabilité du bourgmestre est engagée dès le moment où il n'exécute pas l'article 13*bis* du Code. Mais elle est aussi engagée quand il doit retrouver un logement pour des locataires que l'on met à la porte d'un logement qui n'aurait pas reçu l'aval administratif. Pour M. Lebrun, lire les articles 1^{er} et 8 permet d'avoir globalement une perspective qui reconnaît le droit du locataire, qui pénalise le bailleur qui ne se met pas en règle par rapport au Code et qui décharge une responsabilité morale : les bourgmestres seraient obligés d'appliquer l'article 13*bis*.

M. le Ministre souhaite remercier les différents auteurs de la proposition, qui sont tous présents, à savoir MM. Collignon, Grommes, Stoffels, Devin et Lebrun. Dans le chef de M. Lebrun, M. le Ministre explique que les rôles sont à présents inversés : il lui a succédé dans le CWATUP ; pour la dernière réforme du Code du Logement, il succède à l'action du Gouvernement. Il s'exprime vis-à-vis de l'ensemble des collègues qui ont déposé ce texte, c'est non seulement un bon décret, il espère aussi qu'il sera consensuel. Ce n'est pas parce qu'il n'y a que 12 articles qu'il est de minime importance, que du contraire. Pour le Ministre, il y a un certain nombre de dispositions qui sont fondamentales et il souhaite les

épingler pour que chacun mesure la pertinence de l'initiative parlementaire.

Premièrement, il y a la rédaction du concept de logement à l'égard du Code de la TVA où, malheureusement, le Fédéral est parcimonieux dans son appréciation, et en cela, les auteurs de la proposition collent à l'initiative flamande en élargissant le concept de logement public dans toutes ses facettes : le logement d'insertion, de transit, social ou moyen.

C'est donc l'ensemble des crédits et du Fonds du Logement destinés aux logements publics dont il veut voir bénéficier la réduction du Code de la TVA. Du reste, si cela n'est pas fait, le Ministre explique qu'il y aura une double injustice à l'égard d'une part, des promoteurs et, d'autre part, à l'égard de la Région flamande. C'est pour lui une mesure extrêmement importante pour l'avenir et pour les différents prestataires dans le secteur du logement public.

Deuxièmement, il y a la Directive-services dite Directive Bolkestein. M. le Ministre pense que la précision devait intervenir. Il rappelle qu'elle entrera en application en décembre 2009 et qu'il y avait une certaine forme d'urgence dans la démarche des Parlementaires : adapter le texte en précisant bien ce que l'on entend par service public de logement ou en tout cas service d'intérêt général en la matière.

Troisième élément qui lui paraît important, c'est de bien préciser les frais qui peuvent être remboursés à certaines sociétés, notamment en tenant compte de leur champ territorial. Le début de la législature a été émaillé de toute la question et certains ont même dit « les scandales du logement public ». M. le Ministre rappelle que 3 réformes du Code, dont la première déposée en septembre 2004, bien avant que les premières affaires n'apparaissent, ont réussi à assainir complètement le secteur. Aujourd'hui, il fait remarquer qu'il n'y a plus de problème de cette nature, alors même qu'à Bruxelles, on est en train de découvrir un certain nombre de graves dysfonctionnements qui datent du début de cette décennie, sans pour autant qu'il n'y ait eu de réaction à l'époque à ce propos. M. le Ministre pense que l'on a fait une œuvre utile en précisant les frais.

Pour le Ministre, tout démocrate doit se réjouir de la proportionnalité dans les conseils d'administration des agences immobilières sociales. Il rappelle les propos de M. Jamar : « certaines agences sont plus sous influence que d'autres, dans lesquelles parfois on ne s'y retrouve pas nécessairement ». En trahissant peut-être la pensée de M. Jamar, le Ministre avait cru comprendre qu'il s'agissait d'une telle crainte. Dorénavant, comme pour les SLSP, c'est la proportionnelle des effectifs politiques dans la zone concernée. C'est une amélioration du Code, et avec ses collègues, il résout ce problème de manière tout à fait pertinente.

M. le Ministre fait remarquer le dispositif FRCE qui a tout son intérêt et qui est une démarche fédérale du Ministre Magnette. Ce dernier avait prévu d'ouvrir ce fonds qui est richement *nanti* et jamais utilisé, excepté pour une commune flamande à Ostende, et son ambi-

tion est partagée : permettre à quelques communes, voire davantage de communes, de pouvoir s'y inscrire en respectant les mécanismes wallons, c'est-à-dire les deux organismes de crédit qui sont les nôtres et en intervenant pour les 2 % qui restaient à la charge du FRCE.

C'est pour lui une belle complémentarité fédérale-régionale : on prend en charge de 0 à 2 % et le fédéral prend en charge le taux tel qu'il est pratiqué sur le marché. C'est une belle formule et il remercie les auteurs de permettre à la Région wallonne de coller à la nouvelle dynamique initiée au niveau fédéral.

Il reste 2 points évoqués par M. Fontaine. Et le Ministre d'indiquer que l'on donne une base légale aux chèques-loyers, en train de connaître un certain succès. Il reconnaît que toute réforme prend du temps pour être connue, pour être appréhendée, apprivoisée et surtout concrétisée. Il observe que lorsque l'on fait de trop grandes campagnes, il ne faut jamais oublier de prévenir le Parlement, et que ces campagnes ont porté leurs fruits.

Aujourd'hui, le prêt-tremplin bat tous les records d'accessibilité à la propriété. Pour le Ministre, il faudra un peu plus de temps pour les chèques-loyers et il formule le vœu que le prochain Ministre ou le prochain Gouvernement s'en saisisse pour mieux les faire connaître auprès des bénéficiaires. Il rejoint M. Fontaine en précisant qu'on leur donne une base légale.

Dernier point. L'enthousiasme bien légitime de la majorité et des auteurs de la proposition a été compris. M. le Ministre souhaite dissiper les craintes de MM. Jamar et Fontaine et voudrait les rallier à la démarche de la majorité, si MM. Lebrun et Consorts l'y autorisent.

De quoi s'agit-il ? Un bourgmestre est confronté à une absence de démarche administrative : le bailleur a oublié de solliciter un permis locatif. Aujourd'hui, la sanction c'est la fermeture du logement. Pour le Ministre, comme M. Lebrun l'a évoqué, c'est excessif et il a entièrement raison. Par contre, M. Jamar dit « Mettez-vous à la place du Bourgmestre : qui va oser mettre une famille dehors avec toute la difficulté que cela suppose de leur retrouver un logement ? »

Pour le Ministre, MM. Lebrun et Jamar dressent les mêmes constats. Faut-il, pour autant, laisser la situation en l'état, à savoir fermer les yeux ? Il répond par la négative. Et lorsque MM. Collignon, Devin et autres disent : « Punissons-le par là où il a pêché », c'est-à-dire que s'il y a un défaut administratif, il faut lui donner une sanction administrative, l'article 8, les organise. Pour le Ministre, c'est une réponse proportionnée, pertinente au défaut administratif constaté, à savoir l'absence de permis de location.

Pour M. le Ministre, l'autre débat, c'est celui initié par M. Fontaine : et n'est pas affaibli par le décret, c'est le problème de la salubrité.

Il rappelle qu'un arrêté a été pris, le 30 août 2007, qui codifie tous les critères de salubrité. À cet égard, M. Stoffels avait attiré l'attention sur le monoxyde de carbone et ses risques pour la santé. M. le Ministre pré-

cise qu'il s'était engagé, à l'époque, d'intégrer cela dans le Code du Logement.

La solidarité parlementaire est plus active et plus dynamique encore, ce qui explique qu'aujourd'hui il y a cette démarche parlementaire, mais aussi ministérielle puisque l'arrêté du 30 août 2007 vient d'être modifié en étendant les critères de salubrité aux exigences souhaitées par M. Stoffels.

Quant à la question de M. Jamar sur son application, le Ministre explique qu'il y a 60 certificateurs agréés dans les communes, ce qui fait 60 communes sur 262, ce qui est insuffisant. C'est pourquoi, un appel à projet a été lancé. Des conseillers-logements sont formés, ce sont des agents communaux dont les Collèges souhaitent qu'ils puissent intervenir au niveau de la salubrité.

Quand un agent assermenté, agréé, constate l'insalubrité, il ne doit pas demander l'avis de l'Administration du Logement. Il propose tout simplement au Bourgmestre de prendre la mesure qui s'impose et immédiatement cette dernière est prise. Il faut bien entendu doter le plus grand nombre de communes en conseillers en logements. Se pose ensuite la question, délicate, comme l'a soulevé M. Jamar, du relogement de ces personnes.

À cet égard, le décret Devin généralisant les logements de transit intervient. Ce qui fait que dans les plans d'ancrages communaux – qui contrairement à ce qu'a dit M. Fontaine ne sont pas virtuels, – toutes les communes ont reçu la bonne nouvelle sur le financement, les sociétés aussi. Et donc, la balle n'est plus dans le camp du Gouvernement, et ce sont davantage les architectes, entrepreneurs et maîtres d'œuvre qui doivent les réaliser. Si maintenant, M. Fontaine souhaite que le Ministre intervienne dans certaines communes non dirigeantes, il n'est pas sûr que celles-ci ne l'accepteraient, ne fût-ce que parce qu'elles ne partagent pas ses convictions politiques.

Et donc, le décret Devin a amené à redresser les plans d'encrage en prévoyant là où la commune n'avait pas demandé le logement de transit d'office, d'en obtenir. Ceci est une première réponse à M. Jamar. Il y a un besoin de logements de transit.

Deuxième élément, il a été prévu une mobilisation du patrimoine existant et là, la logique des AIS fonctionne bien. Chaque année, en plus du fait que 2 AIS supplémentaires sont agréées, – il y en a 24 maintenant – leur montant de fonctionnement atteint pratiquement 100.000 euros, et, il leur a été octroyé par logement débusqué, un commissionnement supplémentaire. C'est donc dire si les AIS sont particulièrement soutenues.

Alors, certaines fonctionnent bien, beaucoup mieux que d'autres et d'autres sont un peu à la traîne, c'est malheureusement le cas dans sa région. Mais, retenons l'impression générale, d'une AIS qui essaie de trouver des logements. L'AIS peut proposer aux propriétaires un chèque-travaux et du reste, ils ont été confortés, que ce soit en subsides ou en avances récupérables et exactement plus de précompte immobilier.

Le propriétaire qui est dispensé du paiement du pré-compte immobilier, c'est l'opération double zéro. Il fait une économie d'un mois et d'un demi mois en plus, et donc c'est une entrée nette en plus, sachant qu'il a la garantie de l'entretien de son bien et du paiement. À l'inverse, le candidat locataire peut bénéficier d'un chèque logement. Donc, la mobilisation du patrimoine existant doit aussi être avancée. Enfin, il espère que M. Jamar comprendra pourquoi, une partie du Fonds des communes a été liée au dépôt d'un plan ambitieux sous le plan de l'encrage communal car s'il n'y a pas de logements publics disponibles, il ne peut y avoir de réponse à la demande.

Voilà ce que M. Antoine souhaitait dire. C'est donc un décret important et il félicite et remercie les parlementaires parce que cela va compléter de manière tout à fait heureuse et pertinente le code et il espère y pouvoir, et le dispositif a été pris, codifier l'ensemble du code dès lors qu'il y a un soutien de la proposition Collignon, Devin, Grommes, Stoffels, Lebrun.

M. Dehu demande à Monsieur le Ministre Antoine de rappeler le nombre de m² minimum visé.

M. le Ministre confirme qu'il s'agit d'un minimum de 25 m².

M. le Président demande ce qu'il en est en dessous de 25 m².

M. le Ministre corrige le minimum est de 28 m². Il confirme l'hypothèse de M. Jamar d'une insalubrité par surpeuplement. Elle n'est traitée de la même manière que selon ce qu'il a décrit. Dans ce cadre-là, il est proposé à la famille une mesure transitoire: rester, le temps de lui trouver quelque chose.

M. Dehu confirme qu'au-dessus de 28 m², cela ne compte plus.

M. le Ministre soulève le fait que le permis de location est une mesure de protection compte tenu de l'existence des lieux.

Il rappelle qu'il y a des dispositions qui disent qu'en vertu de la capacité de luminosité par rapport aux m², par exemple, les fenêtres doivent être au moins d'une certaine dimension, au moins d'autant de m², donc il pense que cela ne se limite pas à dire 20 ou 28 m² et qu'il y a toute une série de conditions autres et il y a un métrage car les minimas, c'est 20 m², en deça duquel on ne peut pas permettre l'habitation sauf dans les kots.

M. Dehu relate le fait qu'il y a aussi les kots de 11 m²: à Nivelles, il y en a des tonnes.

M. le Ministre confirme que c'est également le cas à Louvain-la-Neuve. Dans ce cadre là, il faudra un contrat de location puisqu'il y a une domiciliation. Il pourrait très bien y avoir un kot insalubre sans permis de location, et donc, si le texte n'est pas adapté, il faudra expulser le locataire. Ce que Monsieur Lebrun et Consorts proposent, pour faire bref, c'est de dire non, le propriétaire du kot va devoir payer une amende administrative car il n'a pas soumis au préalable le logement en permis de location.

M. Dehu prend l'exemple des kots universitaires à Liège, gérés par le site même, par l'université en tant que patrimoine. Certains font entre 10 et 12 m² en tout. Il y avait eu à l'époque des accords de construction, et un régime transitoire, par exemple en faveur d'un jeune de 19 ans qui se dispute avec ses parents et qui demande domicile. Celui-ci lui est accordé et il relève alors du CPAS ou du minimex, et on lui donne à la fois domicile fixe et droit à un revenu minimal. Il y a ainsi un régime transitoire et dérogatoire pour les kots et la question mérite d'être soulevée parce que les villes universitaires sont particulièrement visées par ses mesures.

M. le Ministre rappelle que c'est l'ancienne Majorité du Parlement dans laquelle d'autres Commissaires siégeaient, qui avait prévu par le décret du 15 mai 2003, d'élargir le permis de location aux kots d'étudiants.

M. Dehu souhaite savoir si dans un 7 m², on peut y habiter. Il souhaite connaître le nombre de m² minimum pour que l'on puisse y habiter.

M. le Ministre confirme que le permis de location donne l'occasion à l'autorité publique de vérifier la salubrité du logement concerné.

M. Dehu se demande de combien est le nombre de m² minimum. Il y a des logements plus petits.

M. le Ministre relève le fait qu'il est vrai qu'il y a quelques exceptions. Dans les domiciliations d'étudiants, il y a deux grands cas de figure. Il y a l'étudiant qui est en rupture ou qui a fait le choix de l'autonomie et puis il y a celui qui fait semblant car cela permet fiscalement d'organiser les choses de manière différente via la créance alimentaire. Il y a un certain nombre de famille qui organise une domiciliation distincte et verse ainsi une prétendue ou réelle créance alimentaire qui alors fait l'objet d'une déduction fiscale particulière.

M. le Président confirme et rappelle qu'il peut demander le minimum garanti.

EXAMEN ET VOTE DES ARTICLES

Article 1^{er} à 7

Les articles 1^{er} à 7 sont adoptés à l'unanimité des 9 membres votants.

Article 8

À l'article 8, il y a un amendement n° 1 (Doc. 969 (2008-2009) – N° 2) déposé par M. Lebrun et Consorts.

M. Lebrun fait part du fait qu'en ce qui concerne l'amendement, il a omis d'établir à l'article 200*bis*, le § 1^{er} inséré par le décret du 20 juillet 2005 et il propose de le modifier par une disposition suivante : dans le 1^o, il propose de supprimer la référence à l'article 13*bis* puisque dans l'article 1^{er}, il a supprimé l'article 13*bis*, donc, le reste de l'amendement est identique à ce qu'il propose dans l'art. et donc c'est simplement dans le 1^o, les mots « ou » de l'article 13*bis* sont supprimés.

L'amendement est adopté à l'unanimité des 9 membres votants.

L'article 8 tel qu'amendé est adopté à l'unanimité des 9 membres votants.

Article 9

À l'article 9, il y a un amendement (Doc.969 (2008-2009) – N° 3) déposé par M. Collignon et Consorts.

M. Collignon confirme que c'est la notion de logement social et donc pour la définition en matière de

réduction de TVA, il faut compléter les termes « le logement social » et par « le logement dans le cadre de la politique sociale ».

L'amendement est adopté à l'unanimité des 9 membres votants.

L'article 9 tel qu'amendé est adopté à l'unanimité des 9 membres votants.

Articles 10 à 12

Les articles 10 à 12 sont adoptés à l'unanimité des 9 membres votants. enfin, un amendement n° 2 (Doc. 969 (2008-2009) – N° 2) est déposé par M. Lebrun et Consorts visant la création d'un article 13.

M. Lebrun propose d'ajouter un article 13 stipulant que l'article 11 du présent décret, c'est-à-dire essentiellement les éco-prêts, entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

L'amendement est adopté à l'unanimité des 9 membres votants, créant ainsi un article 13.

Vote sur l'ensemble

L'ensemble de la proposition de décret est adopté à l'unanimité par les 9 membres votants.

RAPPORT

La confiance est accordée au Rapporteur pour l'élaboration de son Rapport.

Le Rapporteur,
H. GROMMES

Le Président,
H. JAMAR

PROPOSITION DE DÉCRET

portant sur les dispositions en matière de Logement et d'énergie

(Doc. 970 (2008-2009) – N° 1)

TEXTE ADOPTÉ PAR LA COMMISSION

*Section 1^{ère}. – Modifications apportées
au Code wallon du logement*

Article 1^{er}

L'article 13bis 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 85bis 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 148quater 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 171bis, § 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 200bis du même Code, le paragraphe 1^{er}, inséré par le décret du 20 juillet 2005, est modifié par les dispositions suivantes :

1. Dans le *primo*, les mots « ou de l'article 13bis » sont supprimés.

2. Ajouter un *tertio* ainsi libellé :

« 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 et le logement dans le cadre de la politique sociale doivent être interprétés comme visant les logements suivants :

1^o 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^o 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^o 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^o 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^o le logement, à l'exclusion du logement visé sous le 1^o 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^o à 11^o, 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^o 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^o, 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.

Art. 13

L'article 11 du présent décret produit ses effets le 1^{er} janvier 2009.