



AVIS A. 754

**RELATIF A L'AVANT-PROJET DE DECRET
MODIFIANT LE CODE WALLON DU LOGEMENT**

Adopté par le Bureau le 10 janvier 2005

I. SAISINE

Le 26 novembre 2004, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial, M. André Antoine, a sollicité l'avis du CESRW sur l'avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement. Celui-ci a été adopté en première lecture par le Gouvernement wallon en sa séance du 10 novembre 2004.

II. EXPOSE DU DOSSIER

Trois grandes réformes ont traversé, sous la législature précédente, la politique du logement que coordonnait, le 29 octobre 1998, le dispositif du Code wallon du Logement, à savoir :

- le regroupement en trois sociétés faïtières des missions des organismes ;
- le programme global de remembrement des Sociétés de logement de service public ;
- la préparation des programmes d'action triennaux en matière de logement en coordination avec les communes et les opérateurs immobiliers locaux, avec l'assistance de la DGATLP et de la SWL

En 2003 et 2004, de surcroît, le Gouvernement wallon définissait et adoptait un programme exceptionnel d'investissements visant à la sécurisation et la salubrité du parc social locatif wallon.

Dans la même perspective, la déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon trace de nouvelles orientations et en approfondit d'autres dans le plan stratégique intitulé 'inclusion sociale', dans lequel s'inscrit la politique régionale du logement, en décloisonnant les approches, en faisant participer les acteurs associatifs et en prenant en considération les besoins spécifiques des personnes les plus défavorisées.

Différentes mesures peuvent être prises sans modification du Code wallon du Logement, d'autres mesures nécessitent cependant une adaptation.

Le présent avant-projet de décret modifiant le Code wallon du Logement répond à cette réorientation en empruntant plusieurs axes, à savoir :

- l'augmentation de l'offre de logements locatifs ;
- des logements décents ;
- des logements durables ;
- la structure et le fonctionnement des acteurs de la politique du logement ;
- le développement du secteur acquisitif ;
- le respect des personnes.

III. AVIS DU CESRW

A. Remarques générales

Le CESRW accueille favorablement cet avant-projet de décret qui a pour ambition de concrétiser le droit constitutionnel au logement et de contribuer à une dynamisation de celui-ci par le développement d'une politique volontariste et humaniste en la matière.

Pour le Conseil, cet avant-projet de décret traduit également l'intention forte du Gouvernement wallon de favoriser l'initiative et l'esprit d'entreprendre ainsi que d'aider les plus démunis.

Le CESRW se réjouit des nouvelles orientations retenues par le Gouvernement en matière de logement lesquelles répondent aux besoins sociétaux.

Dans l'optique de durabilité des logements, intégrés aux milieux de vie et permettant de répondre à la demande sociale, le Conseil estime pertinent qu'un nombre plus important de logements soient accessibles aux personnes handicapées, aux personnes âgées et adaptés à l'évolution sociétale des ménages. Le Conseil demande que la politique fédérale des grandes villes s'inscrive bien dans un schéma de développement territorial en partenariat avec les Régions en ce qui concerne plus particulièrement l'aménagement du territoire et le logement (comme prévu dans la résolution du Parlement).

Au vu du montant de 21,8 millions d'euros liés à la politique du logement prévu au budget régional 2005, le CESRW s'interroge néanmoins sur les moyens budgétaires mis en œuvre pour asseoir la nouvelle politique régionale en matière de logement proposée dans ce décret.

Le CESRW relève que le bail à durée déterminée de logements sociaux pourrait présenter certains problèmes à moyen terme pour des ménages. En effet, certains d'entre eux, n'ayant pas pu assurer une certaine stabilité financière durant cette durée déterminée (dû notamment à des difficultés d'emploi, familles monoparentales) risquent de se retrouver dans la même situation que précédemment. A cet égard, le CESRW estime important d'augmenter l'offre de logements sociaux et de mettre en place un mécanisme permettant de mieux assurer l'accès de ces populations fragilisées au secteur locatif privé.

Afin de mieux répondre aux réalités sociétales exprimées ci-avant, le CESRW suggère une réflexion en ce qui concerne le mode d'attribution des logements sociaux basée présentement sur un système par points. Conséquemment, le CESRW souligne la nécessité de réfléchir rapidement au problème du financement du secteur du logement social.

Compte tenu de ce que toutes les modalités d'exécution de l'actuel Code wallon du Logement n'ont encore été précisées par arrêté d'une part et des nouveaux arrêtés d'application en vertu de cet avant-projet d'autre part, le CESRW demande à être consulté sur tous ces projets.

B. Remarques particulières

Articles 2, 3 et 4 :

Le CESRW demande la ou les raison(s) pour l(es)quelle(s), dans le cadre des logements adaptés aux personnes handicapées, la notion de logement ‘inadaptable’ n’est pas envisagée au même titre que celle de logement ‘améliorable’. Pour le Conseil, une procédure semblable à celle existant pour déterminer le caractère améliorable d’un logement pourrait être mise en place pour déterminer le caractère adaptable d’un logement destiné aux personnes handicapées suivant des critères déterminés par le Gouvernement wallon.

Article 6 :

Le Conseil s’interroge concernant les modalités d’agrément des agents communaux autorisés à réaliser des enquêtes de salubrité avec pleine compétence, à l’instar de ce qui existe déjà au niveau du permis de location. Il demande que soit précisé ce que recouvre l’appellation ‘rapport d’enquête’. S’agit-il du même contenu que celui utilisé par la DGATLP concernant le permis de location ? Une Commission d’agrément des agents communaux devra-t-elle être instituée ? Dans l’affirmative, le CESRW estime que des possibilités de recours devraient être organisées.

En outre, le CESRW s’interroge sur les moyens financiers, techniques et humains dont disposent certaines communes, notamment celles situées en milieu rural, afin de remplir les dispositions susmentionnées.

Article 7 :

Le Conseil estime que cette disposition est trop restrictive en ce qui concerne les acteurs visés à l’alinéa 2 de l’article 5 du présent décret. Il suggère dès lors que les conclusions du rapport d’enquête soient également transmises à l’ensemble des parties concernées, en ce compris le propriétaire et/ou le locataire.

Article 10 :

Le CESRW se réjouit de cette réintroduction de cette disposition supprimée sous l’empire du précédent décret relatif au Code wallon du Logement. Néanmoins, le Conseil s’interroge concernant la validité des permis de location existants voire ceux qui ne disposent pas de permis. A cet égard, le Conseil estime pertinent d’intégrer un dispositif *ad hoc* à l’article 31 ‘Dispositions transitoires’.

En outre, le CESRW demande de modifier l’alinéa de telle manière à ce que tous les actes et travaux recouvrent l’ensemble des dispositions réglementaires repris dans le CWATUP (règlements communaux d’urbanisme, règlements régionaux d’urbanisme...).

Article 11 :

Le Conseil relève avec satisfaction la proposition d’étendre le bénéfice de l’allocation de déménagement ou de loyer aux locataires sociaux qui doivent quitter de manière temporaire ou définitive un logement appartenant à une société de logement pour tous programmes d’investissement lié au logement et reconnu par le Gouvernement wallon.

Cependant, le CESRW suggère des précisions quant aux notions de ‘logement salubre’, ‘pour prendre en location de manière temporaire’ et de ‘un logement de la même société proportionné à une composition de ménage’.

Le terme ‘temporaire’ est-il lié à la composition du ménage ? Est-ce que le terme ‘proportionné’ est-il compris comme suffisant par rapport à la composition du ménage ? Le CESRW insiste sur l’importance de prendre en considération la réalité socio-économique des ménages ainsi que les demandes de ceux-ci lors du changement de logement.

Article 13 :

Le CESRW se réjouit de l’extension des aides à tout organisme agréé en vertu du décret du 12 février 2004 relatif à l’accueil, l’hébergement et l’accompagnement des personnes en difficulté.

Article 14 :

Même remarque que pour l’article précédent.

Article 15 :

Le Conseil souscrit pleinement au principe du cautionnement d’un bien immobilier à toute personne morale de droit privé. Le CESRW estime que cette disposition est favorable au développement de partenariat public-privé (PPP). En effet, cette pratique offre des perspectives intéressantes : augmentation et amélioration de l’offre, application dans des domaines spécifiques tels que les écoles, les maisons de repos...

Concernant l’article 78 bis du Code wallon du Logement qui prévoit une aide *ad hoc* en matière de partenariat public-privé, le CESRW demande que cette disposition puisse faire l’objet d’un arrêté d’application.

Article 16 :

Le CESRW précise que le vocable ‘Centre ancien protégé’ a été remplacé par celui de ‘Zone protégée de certaines communes en matière d’urbanisme’.

Il souscrit pleinement à l’objectif d’octroyer ou d’adapter certaines des aides du Code wallon du Logement dans les centres urbains. En effet, l’application de cette mesure favorise un développement territorial en ce compris les aspects socio-économiques et représente une condition nécessaire d’attractivité des zones concernées et donc de l’acceptation sociale (inclusion sociale) de la mesure.

Pour le CESRW, des besoins de rénovation et de requalification existent et doivent être rencontrés à côté des noyaux d’habitat et zones d’initiative privilégiée et des zones protégées de certaines communes en matière d’urbanisme. Le CESRW insiste dès lors pour que l’intervention publique s’applique également aux périmètres d’intérêt culturel, historique ou esthétique repris au plan de secteur ainsi qu’aux territoires communaux ou parties de ceux-ci soumis au prescrit relatif au règlement général sur les bâtisses en site rural et dans les zones agglomérées (ou centres) reprises dans les règlements communaux d’urbanisme.

Le CESRW insiste pour que les politiques visant à améliorer le cadre de vie et la qualité des logements garantissent un effet de levier maximum sur l’économie régionale, et notamment sur les activités liées à la construction.

Le CESRW demande que l'intitulé du chapitre V 'Dispositions relatives aux noyaux d'habitat et aux zones d'initiatives privilégiée' soit adapté en liaison avec la remarque proposée.

Dans son avis A.586 relatif au SDER, le Conseil demandait *"qu'une actualisation des études relatives aux zones d'initiative privilégiée soit réalisée, celle-ci pouvant mener à la révision des périmètres arrêtés en 1995"*. Aussi, dans son avis A.702, le Conseil se réjouissait également de la proposition d'actualisation des noyaux et des zones d'initiative privilégiée.

Afin d'optimiser les mesures prévues à l'article 79 du Code wallon du Logement et de rencontrer les besoins sociétaux actuels, le CESRW estime urgent de définir les noyaux d'habitat et les zones d'initiative privilégiée.

Article 20 :

Le CESRW estime que les dispositions proposées rencontrent le principe évoqué précédemment de partenariat public-privé.

Lors de la définition des modalités et à des conditions fixées par le Gouvernement wallon concernant l'affectation du logement, le CESRW estime important la mise en place d'une politique de mixité des populations et des fonctions des quartiers, ce qui aurait également pour effet d'améliorer la santé financière du secteur et partant, la qualité des logements.

Article 23 :

Le CESRW demande que la durée de cinq ans soit précisée dans le décret.

Article 24 :

Le Conseil suggère que le contenu de la note stratégique soit précisé, dans les meilleurs délais, dans un arrêté du Gouvernement wallon voire une circulaire.

Article 25 :

Il y a lieu de dire : « Il est inséré une section 2bis, intitulée « section 2bis – Des contrats d'objectifs » comprenant l'article 162 » et « Il est inséré un article 162, rédigé comme suit ».

Article 27 :

Le CESRW propose de modifier la deuxième phrase comme suit: "Le mandat peut être renouvelé dans les six mois du changement de la législature".

En outre, le Conseil demande que les règles et leur évaluation soient précisées, dans les meilleurs délais, dans un arrêté du Gouvernement wallon voire une circulaire.

Article 28 :

Le Conseil se réjouit de la transformation des programmes d'actions triennaux en matière de logements en programmes bisannuels en matière de logement, ainsi que leur aménagement.

Il estime que cette nouvelle disposition stimulera davantage les communes à mener des opérations dans le cadre de l'ancrage local de la politique du logement.

Article 30 :

Au paragraphe 2, le CESRW se réjouit de la réalisation d'un inventaire permanent des bâtiments publics inoccupés et d'un inventaire des possibilités de relogement d'urgence. En effet, le Conseil estime que cette disposition pertinente permettra à la commune d'être plus efficace et opérationnelle en matière de politique de logement ; cette disposition sera un outil d'aide à la décision. Le CESRW souligne que la réalisation des cadastres liés aux bâtiments publics inoccupés et aux possibilités de relogement d'urgence complète le dispositif prévu à l'article 151 du CWATUP. Lequel précise que les communes tiennent notamment un inventaire de toutes les parcelles de terrain non bâties situées dans le périmètre de la zone d'habitat telle que prévue au plan de secteur ou au plan communal d'aménagement.

Néanmoins, le CESRW s'interroge sur le terme 'permanent'. Il suggère que l'actualisation des données relatives aux inventaires soit réalisée chaque année.

Le Conseil attire l'attention du Gouvernement wallon sur les problèmes de disponibilité de personnel dans certaines communes, principalement celles sises en milieu rural.

Le CESRW demande que le contenu du règlement communal en matière d'inoccupation soit défini par arrêté d'application ou par voie circulaire ministérielle.

Au paragraphe 3, le CESRW se réjouit de cette mesure. En effet, il estime que celle-ci aura un effet incitatif sur la politique en matière de logement et permettra d'éviter de geler des budgets.
