



Conseil supérieur du logement

**Avis n°43 du Conseil supérieur du logement du 17 avril 2013 concernant
l'avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif aux sanctions
financières visées aux articles 188 et 190 du Code wallon du Logement et de
l'Habitat durable**

PREAMBULE

Le décret du 9 février 2012 modifiant le Code wallon du Logement a inséré de nouvelles dispositions précisant trois situations dans lesquelles des sanctions peuvent être imposées :

1. les communes qui n'introduisent pas de programme d'action en matière de logement et qui n'ont pas atteint les objectifs fixés par le Gouvernement ;
2. les communes qui n'atteignent pas les objectifs fixés par le Gouvernement et qui ne créent pas un nombre de logements minimum fixé par le Gouvernement, pour chaque commune, en fonction du pourcentage de logements publics et subventionnés et du nombre de ménages présents sur leur territoire ;
3. l'opérateur qui ne réalise pas l'opération subventionnée dans le délai fixé par le Gouvernement lorsqu'aucun événement extérieur à la volonté de l'opérateur ne peut être retenu.

Il revient au Gouvernement de fixer le montant de ces sanctions et de fixer les modalités d'application de la troisième situation.

Monsieur le Ministre du Logement sollicite l'avis du Conseil supérieur du logement sur cet avant-projet d'arrêté.

COMMENTAIRES

Dans le cadre de la poursuite de l'objectif de la Constitution qui consacre notamment en son article 23 le droit à un logement décent, le Conseil comprend aisément la nécessité de trouver une garantie d'équilibre au niveau de la répartition du logement public.

Tel que proposé au travers le projet d'arrêté, le dispositif suscite un certain nombre de questionnements auxquels sont jointes diverses propositions.

D'une manière générale, tel que présenté, le Conseil craint que l'Arrêté du Gouvernement wallon n'atteigne pas l'objectif voulu et plus précisément en ce qui concerne la mise en œuvre

d'un projet immobilier pour lequel la réussite suppose que tous les acteurs concernés s'accordent. Cependant, dans le cadre d'un échec, un seul acteur suffit à faire basculer un projet dans son entièreté. Par conséquent, au vu de la complexité du dispositif présenté, il est possible que les acteurs concernés se renvoient sans cesse la responsabilité et rendent par conséquent inapplicable la sanction.

Dès lors, le Conseil propose la création d'une chambre de recours. Cette chambre pourrait se structurer en commission de type mixte dans laquelle les pouvoirs locaux, la SWL, le SPW seraient représentés de façon équilibrée. Ce type de commission permettrait notamment à l'acteur concerné qui n'aurait pas réalisé ses objectifs de se faire entendre et par conséquent de défendre ses arguments.

Le projet d'arrêté et plus précisément l'article 4§2 prévoit qu'en cas de non-conformité aux orientations générales du Gouvernement wallon et si le nombre de logements proposés par un Conseil communal devient inférieur au nombre minimum à inscrire, les sanctions financières seront dues. Le Conseil souligne qu'il n'y a cependant pas de grille de lecture qui arrête précisément si oui ou non un projet est conforme aux orientations du Gouvernement wallon. Quand une commune approuve une fiche projet, elle devrait pouvoir les obtenir. Le précédent plan d'ancrage communal du logement a démontré que ce n'était pas toujours le cas.

En ce qui concerne, par exemple, les APL ou d'autres petites ASBL qui sont potentiellement partenaires de l'ancrage communal, le Conseil craint que face à pareilles mesures, ces structures ne continuent plus à s'inscrire dans la logique de l'ancrage communal. Les sommes en jeu, ne font pas mal au niveau du budget d'une commune ou d'une SLSP, mais peuvent compromettre ces petites ASBL.

Le législateur souhaite que des APL et ASBL participent à l'ancrage, système appliqué de manière très différente d'une commune à l'autre, mais ne met pas grand-chose en place pour soutenir ces petites structures à se conformer aux exigences (notamment en termes de marchés publics).

Plus d'un se retrouve arrêté par sa commune qui ne collabore pas toujours avec ces petites structures parfois trop méconnues et les exigences administratives. Voici, en l'occurrence, un frein supplémentaire qui met en péril l'objectif de création de logements.

Outre des prolongations de délai de réalisation d'un projet accepté par le Gouvernement wallon, le Conseil remarque que rien n'est prévu en cas de non possibilité de réaliser les logements retenus par le Gouvernement Wallon.

Le Conseil comprend bien le but poursuivi par le Ministre. Cependant, les abandons de projets sont bien souvent totalement indépendants de la volonté de l'opérateur.

Il est impératif de prendre en considération le fait que les SLSP sont de moins en moins propriétaires du terrain sur lequel le projet est inscrit à l'ancrage communal.

Dans le cas où le propriétaire changerait d'avis (ex : bâtiment/terrain qui finalement ne sera plus affecté à du logement), la sanction ne devrait pas être appliquée à l'opérateur.

Des erreurs d'estimation (à la marge) du nombre de logements que peut accueillir le terrain peuvent aussi se produire. Il en va de même concernant d'éventuelles difficultés liées à l'état du terrain qui ne pouvaient être connues (ex. : des permis cassés par le Conseil d'état,...)

Une possibilité de déroger à ces sanctions doit dès lors être clairement prévue afin d'éviter le fait que les SLSP ne prendront aucun risque à devenir opérateur dans le prochain plan d'ancrage.

En ce qui concerne le montant de l'amende, le Conseil suggère qu'elle soit plutôt d'ordre dissuasif tout en restant annuelle mais proportionnelle aux objectifs qui n'ont pas été atteints. Le Conseil propose alors une sanction par projet et non par logement ; dans ce contexte, une sanction se devant d'être réparatrice voire incitative.

Enfin, partant du principe que le but de la sanction est, in fine, de produire du logement, le Conseil suggère que les montants des sanctions soient affectés à un fonds dont le but serait le financement du logement public et assimilé tout en tenant compte des spécificités de chaque acteur concerné ainsi que de la réalité sociale des communes.

En d'autres termes, le montant des sanctions devrait alimenter ce fonds pour développer notamment les politiques du logement des pouvoirs locaux et ce, afin de réellement servir de levier au développement du parc immobilier public.

Enfin, le Conseil se permet d'insister plus en avant sur le fait qu'une sanction ne peut constituer la panacée au déficit de logements publics en Wallonie.

L'augmentation du parc de logements publics implique nécessairement un meilleur soutien financier de la Wallonie tant pour l'acquisition et la construction que pour la gestion des logements publics, des leviers sur les opérations immobilières privées, etc.

