
CONSEIL RÉGIONAL WALLON

SESSION ORDINAIRE 1982-1983

3 MAI 1983

PROJET DE DÉCRET

complétant le Titre II du Code du Logement *

PROPOSITION D'AMENDEMENT

déposée par

MM. M. Lafosse et Consorts

Article 1^{er}

Supprimer cette disposition.

JUSTIFICATION

La disposition de l'article 1^{er} du projet de décret amendé est une mesure rendant applicable l'art. 69 à certaines demandes de subvention qui sont visées dans l'amendement repris ci-dessous dans les mesures transitoires.

L'article 72 du Code du Logement doit donc être maintenu.

Article 2

Remplacer cette disposition par le texte suivant :

L'article 75 est remplacé par les dispositions suivantes.

§ 1. Lorsque dans la Région Wallonne, une commune procède à l'acquisition ou à l'expropriation d'un ou de plusieurs immeubles que le Roi a déclarés inhabitables ou que le Ministre qui a le logement dans ses attributions a reconnu insalubres, la Région accorde à cette commune, à la condition que les immeubles soient au préalable démolis, une subvention égale à la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation, majoré des frais de démolition, et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, sur avis du receveur de l'enregistrement, dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

Lorsque la commune revend le terrain à une société immobilière de service public, en vue d'y construire des habitations, cette société peut obtenir les avantages énoncés à l'article 74 § 3.

La commune ne peut céder le terrain à une personne physique ou morale, qu'aux conditions suivantes :

- imposer à l'acquéreur le respect des prescriptions urbanistiques applicables à ce terrain;
- construire un logement ou une dépendance à un logement dans un délai maximum de trois ans, sauf dérogation à accorder par le Ministre ayant le logement dans ses attributions;
- imposer à l'acquéreur, son conjoint ou ses descendants, d'occuper le logement pendant trois ans au moins;
- s'obliger, à défaut par l'acquéreur de respecter les obligations précitées, à faire usage de la clause de réméré inscrite dans l'acte de cession, moyennant remboursement du prix de la cession, hors frais, honoraires et taxes.

§ 2. Lorsqu'une commune procède, en vue de leur amélioration ou de leur transformation, à l'acquisition ou à l'expropriation d'un ou de plusieurs immeubles reconnus insalubres améliorables par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, la Région accorde à cette commune une subvention égale à la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement, dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

Cette subvention est majorée d'une intervention égale à 60 % du coût des travaux et plafonnée à 300.000 francs par logement.

Lorsque dans les cinq ans de l'acquisition, les travaux de réhabilitation n'ont pas été effectués, la commune rembourse la subvention majorée d'un coefficient déterminé par l'Exécutif.

§ 3. Les acquisitions ou expropriations peuvent être pratiquées à l'intervention des comités d'acquisition d'immeubles pour compte de l'Etat.

§ 4. L'Exécutif détermine les modalités d'application des dispositions du présent article.

JUSTIFICATION

Paragraphe premier

Il apparaît, à l'expérience, que la réforme de la loi du 19 juillet 1976, insérant les articles 72 et 77 du Code du Logement a détruit l'initiative communale en la matière. Elle a supprimé la prise en charge des frais de démolition.

Ainsi, en Hainaut sur les 5.000 immeubles reconnus insalubres seulement 2.000 ont pu être démolis avec ces subventions. Depuis 1976, on n'en démolit plus que 20 à 25 chaque année. Aucun immeuble n'a été transformé sur cette base.

Par ailleurs, la survenance de la réglementation en matière de rénovation urbaine qui, avec les contraintes qu'elle contient, n'assure pas réellement une subvention à 75 % des opérations, — et parfois de loin! — a progressivement conduit les communes à restreindre également le nombre de transformations programmées. De plus, les subventions n'ont pas suivi.

On aboutit dès lors à une quasi-extinction des opérations de démolition et à un ralentissement important des travaux de transformation.

Cela est imputable tant à l'échec de la réforme qui a conduit à l'article 75 qu'à l'épuisement des ressources devant doter les opérations de rénovation urbaine.

Il est donc indiqué de revenir sur un système de subvention appliqué dans l'article 69, incluant une majoration pour frais de démolition.

Le dispositif de l'amendement ne reprend pas le remboursement de la subvention par la commune lorsque celle-ci revend le bien dans les 20 ans.

Le fait que l'article 75 n'a pratiquement pas été appliqué démontre à suffisance que les communes n'ont pas eu d'intérêt à promouvoir une politique de démolition d'immeubles insalubres, lorsqu'elles ne pouvaient disposer librement des terrains récupérés.

En d'autres termes, il s'indique de lever ce frein à la revente.

Cependant, il y a lieu de fixer une série de conditions réglementant l'utilisation des terrains libérés, conditions tenant à une affectation conforme aux prescriptions urbanistiques, à l'affectation des terrains ou logements (sauf dérogation ministérielle), à l'occupation du logement construit par l'acheteur. Un recours obligatoire à la clause de réméré fait d'ailleurs réintégrer le terrain dans le patrimoine communal, à défaut par l'acquéreur de respecter ces conditions.

Paragraphe deuxième

La réforme introduite par l'article 75 — promouvoir l'amélioration du logement — est à garder cependant, en permettant aux communes de bénéficier d'une subvention supplémentaire calculée sur la prime à la réhabilitation, accordée actuellement aux particuliers dans la Région Wallonne. Cette subvention est cependant limitée à 60 % du coût des travaux de réhabilitation et plafonnée à 300.000 francs.

Article 3

Modifier le texte comme suit :

«L'article 77 est modifié comme suit :

«Les présentes dispositions s'appliquent aux demandes de subventions introduites sous le régime de la Loi du 7 décembre 1953, article 11; de la loi du 27 juin 1956, modifiant notamment l'article 11 de la loi du 7 décembre 1953, de l'article 69 du Code du Logement, pour lesquelles les subsides n'ont pas encore été liquidés».

JUSTIFICATION

Les dispositions transitoires de l'article 77 devaient permettre que les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de la Loi du 9 juillet 1976 soient traitées sur la base de l'ancien article 69, sont en fait, telles que rédigées, inutiles.

Il en résultait que les dossiers introduits sur la base de l'article 69 devaient donner lieu à une subvention calculée conformément à l'article 75 inséré par la Loi du 19 juillet 1976, c'est-à-dire, excluant les frais afférents aux travaux de démolition.

Aussi, les nouvelles dispositions proposées tendent-elles à remédier à cette situation.

M. LAFOSSE
F. DONNAY
G. BRENEZ
A. LIÉNARD
J. POULAIN
E. HISMANS