

ROYAUME DE BELGIQUE

-----

AVIS 51.448/4  
DU 25 JUIN 2012

DE LA SECTION DE L'ÉGISLATION  
DU CONSEIL D'ÉTAT

-----

Le CONSEIL D'ÉTAT, section de législation, quatrième chambre, saisi par le Vice-Président et Ministre du Développement durable, de la Fonction publique, de l'Énergie, du Logement et de la Recherche de la Région wallonne, le 31 mai 2012, d'une demande d'avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon « modifiant l'arrêté du Gouvernement du 23 décembre 2010 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location », a donné l'avis suivant :

Le projet d'arrêté tend à modifier l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 'déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location'.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 a été pris sur la base de l'article 85*bis* du Code wallon du logement, devenu entre-temps le Code wallon du logement et de l'habitat durable (ci-après le code), disposition dont le paragraphe 1<sup>er</sup> prévoit que, « lorsqu'un opérateur immobilier prend en location ou en gestion un logement conformément au présent chapitre [<sup>1</sup>], la Région peut lui accorder une aide, sous la forme d'une subvention ou d'une avance remboursable, lui permettant d'effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement ».

Selon son préambule, le projet d'arrêté est, quant à lui, fondé, non pas sur l'article 85*bis*, mais sur l'article 33*bis* du code. Cette dernière disposition est rédigée en ce sens que « la Région peut accorder une aide à tout organisme à finalité sociale qui prend en gestion ou en location un bien immobilier pour le donner, aux conditions fixées par le gouvernement, en location à un ménage disposant de revenus modestes ou en état de précarité ».

L'une des principales modifications qu'il est envisagé d'apporter à l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010 tient en ce que celui-ci aurait désormais pour objet l'octroi d'une aide aux agences immobilières sociales et aux associations de promotion du logement en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration, non plus seulement dans les logements inoccupés qu'elles prennent en gestion ou en location, mais dans tout bien immobilier qu'elles prennent en gestion ou en location pour la première fois.

Il est permis de se demander si, en prévoyant que l'aide qu'il envisage est accordée à tout organisme à finalité sociale qui prend en gestion ou en location un bien immobilier pour le donner en location à un ménage disposant de revenus modestes ou en état de précarité, l'article 33*bis* du code peut fonder l'organisation d'un régime d'aide destiné à permettre d'effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration d'un bien, et ce même si celui-ci est pris en gestion ou en location par un organisme à finalité sociale en vue de le donner en location à un ménage disposant de revenus modestes ou en état de précarité.

En tout état de cause, l'article 33*bis* du code ne peut tenir lieu de fondement à l'organisation d'un régime d'aide bénéficiant en réalité, comme le fait apparaître l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010, aux titulaires de droits réels sur les biens faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de restructuration. L'article 33*bis* est, en effet, rédigé de telle sorte que l'aide qu'il prévoit est octroyée à l'organisme à finalité sociale

---

<sup>1</sup> À savoir un logement inoccupé pris en location ou en gestion conformément au titre II, chapitre VI, du code.

qui prend un bien en gestion ou en location, et non pas au titulaire de droits réels sur ce bien. Et le fait de concevoir le régime d'aide en ce sens que, pour reprendre l'expression qu'utilise l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010, les organismes à finalité sociale agissent comme « intermédiaire » entre le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et les titulaires de droits réels sur les biens concernés, ne suffit pas à permettre à ce régime d'entrer dans les prévisions de l'article 33*bis*.

De surcroît, l'attention est encore attirée sur le fait qu'en vertu de l'article 37, § 1<sup>er</sup>, du code, les aides prévues par l'article 33*bis* sont, comme toutes les autres aides au logement visées par le titre II, chapitre III, section 1<sup>re</sup>, du code, versées sous la forme de subventions. Contrairement à ce que prévoit l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010, elles ne peuvent donc prendre la forme, non seulement de subventions, mais aussi de prêts.

Le projet d'arrêté excède donc les pouvoirs du Gouvernement.

-----

La chambre était composée de

|           |              |                                         |
|-----------|--------------|-----------------------------------------|
| Messieurs | P. LIÉNARDY, | président de chambre,                   |
|           | J. JAUMOTTE, | conseillers d'État,                     |
|           | S. BODART,   |                                         |
|           | Y. DE CORDT, | assesseur de la section de législation, |
| Madame    | C. GIGOT,    | greffier.                               |

Le rapport a été présenté par Monsieur B. JADOT, premier auditeur chef de section.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

C. GIGOT

P. LIÉNARDY