



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 58.656/4
du 11 janvier 2016

sur

un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2013 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location'

Le 11 décembre 2015, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville, du Logement et de l'Énergie de la Région wallonne à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, sur un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2013 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location'.

Le projet a été examiné par la quatrième chambre le 11 janvier 2016. La chambre était composée de Pierre LIÉNARDY, président de chambre, Martine BAGUET et Bernard BLERO, conseillers d'État, Sébastien VAN DROOGHENBROECK et Marianne DONY, assesseurs, et Colette GIGOT, greffier.

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

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 11 janvier 2016.

*

Le projet d'arrêté tend à modifier l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2013 'déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location'.

Dans son avis 51.449/4 sur le projet devenu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2013, la section de législation du Conseil d'État a observé que le projet dont elle était saisie excédait les pouvoirs du Gouvernement, en relevant tout particulièrement ce qui suit :

« Le préambule du projet d'arrêté vise deux dispositions du Code wallon du logement et de l'habitat durable (ci-après : 'le code') : les articles 59*ter* et 131, 6°.

L'article 131, 6°, du code, en vertu duquel les sociétés de logement de service public ont pour mission 'la prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement, ou de logements, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du logement', ne donne pas au Gouvernement d'habilitation lui permettant d'organiser un régime d'aide aux sociétés de logement de service public, quel qu'il soit.

Quant à l'article 59*ter* du code, il est rédigé en ce sens que 'la Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public 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 moyens, modestes ou en état de précarité'

Il est permis de se demander si, en prévoyant que l'aide qu'il envisage est accordée à toute société de logement de service public qui prend en gestion ou en location un bien immobilier pour le donner en location à un ménage disposant de revenus moyens ou modestes ou en état de précarité, l'article 59*ter* 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 une société de logement de service public en vue de le donner en location à un ménage disposant de revenus moyens ou modestes ou en état de précarité.

En tout état de cause, l'article 59*ter* 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 3 du projet d'arrêté, aux titulaires de droits réels sur les biens faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de restructuration. L'article 59*ter* est, en effet, rédigé de telle sorte que l'aide qu'il prévoit est octroyée à la société de logement de service public 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 3 du projet d'arrêté, les sociétés de logement de service public agissent comme 'intermédiaire' entre la Société wallonne du logement 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 59*ter* »¹.

¹ Avis 51.449/4 donné le 25 juin 2012.

Mutatis mutandis, cette analyse s'applique aussi au présent projet d'arrêté ². Celui-ci excède donc les pouvoirs du Gouvernement.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Colette GIGOT

Pierre LIÉNARDY

² Dans l'avis 51.449/4, la section de législation relevait également ceci : « De surcroît, l'attention est encore attirée sur le fait qu'en vertu de l'article 62, § 1^{er}, du code, les aides prévues par l'article 59^{ter} sont, comme toutes les autres aides au logement visées par le titre II, chapitre IV, section 1, du code, versées sous la forme de subventions. Contrairement à ce que prévoit le projet d'arrêté, elles ne peuvent donc prendre la forme, non seulement de subventions, mais aussi de prêts ». Cette observation n'est plus d'actualité aujourd'hui. En effet, entre-temps, un décret du 19 décembre 2012, puis un décret du 16 mai 2013, ont modifié l'article 62, § 1^{er}, du code en ce sens que les aides prévues par l'article 59^{ter} sont versées sous la forme de subventions ou d'« avances remboursables » - cette dernière notion pouvant être considérée comme couvrant l'octroi de prêts.