



CONSEIL D'ÉTAT

section de législation

avis 58.657/4
du 11 janvier 2016

sur

un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'modifiant 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 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 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 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 23 décembre 2010¹ 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 location².

Dans son avis 51.448/4 sur le projet devenu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2013, qui a également modifié l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 2010, 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 :

« L'arrêté du gouvernement wallon du 23 décembre 2010 a été pris sur la base de l'article 85bis 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^{er} prévoit que, 'lorsqu'un opérateur immobilier prend en location ou en gestion un logement conformément au présent chapitre¹, 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 85bis, mais sur l'article 33bis 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 33bis 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 33bis 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

¹ Note de bas de page 1 de l'avis cité : À savoir un logement inoccupé pris en location ou en gestion conformément au titre II, chapitre VI, du code.

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 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* »².

Mutatis mutandis, cette analyse s'applique aussi au présent projet d'arrêté³. Celui-ci excède donc les pouvoirs du Gouvernement.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Colette GIGOT

Pierre LIÉNARDY

² Avis 51.448/4 donné le 25 juin 2012.

³ Dans l'avis 51.448/4, la section de législation relevait également ceci : « De surcroît, l'attention est encore attirée sur le fait qu'en vertu de l'article 37, § 1^{er}, 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, 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, deux décrets du 19 décembre 2012, puis un décret du 16 mai 2013, ont modifié l'article 37, § 1^{er}, du code en ce sens que les aides prévues par l'article 33*bis* sont versées sous la forme de subventions ou d'« avances remboursables » – cette dernière notion pouvant être considérée comme couvrant l'octroi de prêts.