

L'Ancrage communal, Quelles sanctions ?

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,

UN HABITAT DURABLE

POUR VOTRE COMMUNE



P. Dechamps

LE CODE: Art 188 (ce qu'il faut faire)

- Chaque commune élabore **un programme triennal** d'actions en matière de logement
- Ce programme **identifie** : opération, maître d'ouvrage, délai de réalisation, nombre le type de logements, financement et les moyens.
- ***Le Gouvernement détermine les objectifs à atteindre, les critères à prendre en compte pour élaborer le programme et fixe les conditions auxquelles celui-ci doit répondre (en tenant compte d'une répartition équitable des types de logements sur l'ensemble du territoire wallon, et notamment en tenant compte du nombre de logements de transit***
- ***La commune qui n'atteint pas les objectifs et ne crée pas un nombre de logements minimum tel que fixé par le Gouvernement en fonction du pourcentage de logements publics et subventionnés et du nombre de ménages présents sur son territoire, est sanctionnée financièrement***
- ***En cas d'absence de délibération d'un conseil communal sur un programme dans le délai fixé par le Gouvernement, la commune est sanctionnée financièrement si elle n'a pas atteint les objectifs fixés par le Gouvernement.***
- ***Le Gouvernement détermine le montant des sanctions visées aux alinéas 1^{er} et 2***

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



LE CODE: Art 190 (comment le faire)

Le Gouvernement détermine pour chaque programme qu'il a approuvé notamment:

- 1° les objectifs
- 2° les délais
- 3° les moyens
- 4° les critères d'évaluation des politiques développées.

Chaque commune dont le programme a été totalement ou partiellement approuvé par le Gouvernement est tenue de:

- 1° disposer d'un **service communal** du logement
- 2° tenir un inventaire permanent des **logements inoccupés**;
- 3° tenir un inventaire permanent des **terrains à bâtir** ;
- 4° tenir un inventaire permanent des **bâtiments inoccupés** appartenant à des personnes de droit public;
- 5° tenir un inventaire permanent des possibilités de relogement d'urgence;
- 6° adopter un **règlement communal en matière d'inoccupation**, disposant notamment de **la taxation des immeubles inoccupés** de moins de 5.000 m²;
- En cas de non-respect des délais de réalisation d'une opération d'un programme, le Gouvernement peut attribuer celle-ci à un autre opérateur immobilier – Décret du 20 juillet 2005, art. 37, §3) (ou, réaffecter le montant réservé à cette opération à une autre opération ou à un autre opérateur et **sanctionner l'opérateur** si aucun événement extérieur à sa volonté ne peut être retenu – Décret du 9 février 2012, art. 89, 1°).

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,

UN HABITAT DURABLE

POUR VOTRE COMMUNE



L'AGW du 12/12/2013

Art. 2.

- Chaque commune doit atteindre les objectifs suivants:
- 1° 10 pour cent de logements publics sur son territoire;
- 2° un logement de transit pour 5 000 habitants avec un minimum de deux logements de transit pour le 31 décembre 2016.
- La commune qui dispose de moins de 5 pour cent de logements publics sur son territoire doit en outre obtenir la prise en gestion ou en location d'au moins un logement par an par un organisme à finalité sociale ou une société de logement de service public.
- Pour atteindre l'objectif visé au §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, chaque commune doit prévoir dans son programme communal d'actions en matière de logement, un nombre minimum de logements publics, à l'exclusion des logements de transit, fixé par le Gouvernement conformément aux alinéas 2 et 3.
- Le Gouvernement détermine le nombre minimum de logements publics à prévoir selon que la commune dispose de moins de 5 pour cent de logements publics sur son territoire ou entre 5 et 10 pour cent de logements publics sur son territoire.
- Le nombre visé à l'alinéa 2 est augmenté d'un logement pour les communes qui ont plus de cinq candidats locataires par logement public existant sur leur territoire et d'un ou deux logements pour les communes qui ont un indice de cohésion sociale positif selon qu'elles disposent d'un indice inférieur ou supérieur à 10 pour cent.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



L'AGW du 12/12/2013

Art. 3.

- La commune qui n'a pas atteint l'objectif visé à l'article 2, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, et dont **le conseil communal n'a pas délibéré sur un programme** dans le délai fixé par le Gouvernement, est sanctionnée dès la première année qui devait être couverte par le programme.
- Le montant annuel de la sanction est fixé à 10.000 euros multiplié:
 - 1^o par le nombre minimum de logements fixé pour cette commune
 - 2^o par le nombre de logements de transit nécessaire dont sont déduits les logements de transit en cours de création.
- La sanction notifiée à la commune couvre le montant dû pour les trois années concernées par le programme, mais peut être payée annuellement par la commune.
- La sanction prend fin lorsque le conseil communal délibère, dans le délai fixé par le Gouvernement, sur un programme qui prévoit le nombre minimum de logements fixé.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



L'AGW du 12/12/2013

Art. 4.

- §1^{er}. La commune qui n'a pas atteint l'objectif (10%) et dont le programme:
 - - **ne prévoit pas le nombre minimum de logements fixé** pour cette et/ou ne prévoit pas le nombre des **logements de transit** nécessaires est sanctionnée dès la première année couverte par le programme.
 - La sanction prend fin lorsque le conseil communal délibère, dans le délai fixé par le Gouvernement, sur un programme qui prévoit le nombre minimum de logements fixé.
- §2. La commune dont le programme prévoit le nombre minimum de logements ou de logements de transit fixé pour cette commune conformément à l'article 2, §2, alinéas 2 et 3, est sanctionnée **si certaines opérations prévues** par le programme ne sont pas retenues par le Gouvernement car **sont irrecevables ou ne respectent pas les orientations régionales** fixées par le Gouvernement, et que le nombre minimum de logements fixé ne peut dès lors plus être atteint.
- §4. La commune peut adresser un **recours contre la décision**:
 - 1° de ne pas retenir des opérations de créations de logements sociaux, d'insertion et de transit;
 - 2° de la sanctionner conformément au §1^{er};
 - 3° de la sanctionner conformément à l'article [Z](#),
 - auprès de la Chambre de recours instituée par l'arrêté du 19 juillet 2001 relatif au programme communal d'actions en matière de logement, conformément aux modalités fixées par ce même arrêté.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



(La chambre de recours).



Article 2

La chambre de recours statue sur les recours introduits par les communes à l'encontre de décisions prises concernant le programme communal.

Le Collège communal peut adresser un recours contre la décision du ministre qui notifie à la commune :

1. une décision diminuant le nombre de logements dont la création peut être subventionnée par la Région en raison du faible taux de réalisation d'opérations subventionnées précédemment;
2. une décision de refus total ou partiel d'approbation du programme présenté;
3. une décision sanctionnant la commune dont le programme ne prévoit pas la création d'un nombre suffisant de logements publics;
4. une décision sanctionnant la commune qui dispose de moins de 5 pour cent de logements publics sur son territoire et qui n'obtient pas la prise en gestion ou en location d'au moins un logement par an par un organisme à finalité sociale ou une société de logement de service public.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



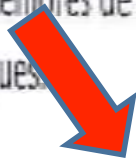
Le recours est transmis, par envoi recommandé, à la Chambre de recours, dans les dix jours calendrier de la notification de la décision du Ministre.

(La chambre de recours).

Article 10

Le secrétaire tient le procès-verbal des séances. Il assume l'exécution des décisions de la chambre de recours, notamment les invitations, les convocations et les notifications, l'impression et la distribution de tous les documents nécessaires au travail de la chambre de recours.

Le secrétaire envoie, par voie électronique, le projet de procès-verbal des séances ainsi que les projets de décisions aux membres de la chambre de recours. Ces derniers disposent de 5 jours calendrier pour faire part de leurs remarques.



Le secrétaire notifie les décisions prises par la chambre de recours à la commune requérante. Il conserve les archives de la chambre de recours.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



L'AGW du 12/12/2013

Art. 5.

- La commune qui avait atteint l'objectif visé à l'article 2, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, à la date d'approbation par le Gouvernement du précédent programme, mais qui ne l'atteint plus en raison d'une augmentation du nombre de ménages présents sur son territoire, ne peut être sanctionnée en application des articles 3 et 4.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



L'AGW du 12/12/2013

Art. 6.

- §1^{er}. **L'opérateur** qui ne réalise pas une opération du programme retenue par le Gouvernement **dans le délai fixé, voire prolongé**, par le Gouvernement et pour lequel, soit la demande de prolongation de délai a été refusée par le Ministre, soit la justification de l'abandon n'a pas été acceptée par le Ministre, est sanctionné à hauteur de 10.000 euros.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



L'AGW du 12/12/2013

Art. 7.

- La commune qui ne respecte pas l'objectif fixé à l'article 2, §1^{er}, alinéa 2, est sanctionnée au terme des trois années couvertes par le programme. (LT et PG -5%)

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



L'AGW du 12/12/2013

Art. 8.

- §1^{er} Le directeur de la Direction des Subventions aux organismes publics et privés du Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie est désigné pour infliger les sanctions prévues au présent arrêté ou, lorsque celui-ci est empêché, un fonctionnaire de niveau 1 attaché à cette même Direction.
- §3. La sanction est acquittée par virement au compte du Service public de Wallonie - Département de la Trésorerie.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Conclusions et perspectives

- Si l'AGW du 12/12/2013 répond en partie aux remarques émises par le Conseil d'Etat (section de législation) dans son avis du 11 septembre 2013, les bases juridiques paraissent encore, selon l'avis des juristes, manquer singulièrement d'assise, notamment au regard du contenu des articles 188 et 190.
- La DSOPP est actuellement constituée de sept agents: deux architectes, un ingénieur de gestion, un gradué en agronomie, une comptable et deux assistantes/ secrétaire. Aucun de ces profils ne correspond à celui attendu pour l'accomplissement de tâches de nature juridique que de tels actes requièrent et par ailleurs, j'estime qu'il ne convient pas de mettre la Région dans une position délicate suite à l'application d'un texte dont les bases juridiques sont discutables.
- Il m'apparaît par ailleurs, dans ce contexte, plus opportun d'instruire les dossiers des opérateurs qui «construisent».
- Enfin, un mail récent émanant du cabinet de Monsieur le Ministre stipulait entre autre que : *»Nous mettons en place un nouveau système de sanctions à travers le fonds d'investissement qui sera beaucoup plus fort que les sanctions précédentes. Il sera très prochainement déposé au Gouvernement«.*

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,

UN HABITAT DURABLE

POUR VOTRE COMMUNE



Je vous remercie de m'avoir écouté.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE

