Les Échos du Logement

Numéro 3
4 numéros par an / 2007

Les partenariats public privé au service de la politique régionale du logement

Doctrine



Projet de réhabilitation du site Pré-Madame, maître de l'ouvrage : s.a. Pré-Madame & S.R.L. Herstal, bureau d'architecture Olivier DWEK

Par Kim Eric MÖRIC[1]

1. INTRODUCTION

Les partenariats public privé font, aujourd'hui, à juste titre, l'objet de réflexions dans les cercles académiques, politiques et administratifs. En effet, les partenariats public privé (PPP) sont de plus en plus utilisés, depuis quelques années, sur le territoire de l'Union européenne.

Répondant à l'intérêt croissant des sociétés de logement pour cet outil de financement des projets d'infrastructures publiques, la Société wallonne du logement (SWL) a organisé le 9 mai 2007 un séminaire sur le thème du « Développement des partenariats public privé dans le secteur du logement social en Région wallonne ».

Cette journée de réflexion organisée à Charleroi était la bienvenue, de l'avis de beaucoup parmi les trois cents participants présents. Un réel intérêt était manifeste parmi les très nombreux directeurs et responsables de sociétés de logements présents pour ces nouveaux outils permettant d'associer une gestion dynamique de leur patrimoine à un programme de construction de nouveaux logements.

Le ministre du Logement, M. André Antoine, a souligné les objectifs à venir tout en rappelant l'engagement constant de la Région wallonne à la réalisation des objectifs du Contrat d'avenir en matière de logement social. Le Ministre a également abordé les nouveaux instruments régionaux actuellement mis en place pour dynamiser la politique du logement, notamment en encourageant le recours croissant aux partenariats public privé. Ce faisant, le Ministre s'est aussi montré modeste en ne soulignant pas lui-même les réalisations qu'il a pourtant déjà accomplies depuis plusieurs années en cette matière.

(1) Kim Eric Möric est avocat au Barreau de Bruxelles, au cabinet d'avocats DLA PIPER, et est assistant à la Faculté de droit de l'Université libre de Bruxelles.

RÉGION WALLONNE

1. INTRODUCTION
2. DÉFINITIONS
3. RÈGLES, PRINCIPES ET MARCHÉS PUBLICS
3.1 Les PPP de type purement contractuel
a) De quelques contrats susceptibles d'échapper à la législation sur les marchés publics
b) La situation particulière des marchés de concession
3.2 Les PPP institutionnalisés
De quelques situations susceptibles d'échapper à la législation sur les marchés publics
1° la constitution d'une personne morale
2° l'exception des relations « in house »
4. LE PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ, UNE PROCÉDURE GLOBALE
a) Le test d'adéquation
b) L'analyse de rentabilité
c) La répartition des risques
d) L'analyse de l'incidence fiscale du projet
e) L'examen des contraintes juridiques
5. CONCLUSIONS : UN CHANGEMENT DE PERSPECTIVE

Mesdames Marie-Claude Durieux et Sophie Rysselinck, actrices essentielles du pôle partenarial de la SWL, ont relevé ces réalisations et souligné combien celles-ci soutiennent aujourd'hui les initiatives des sociétés de logement dans le lancement de nouveaux partenariats public privé, tant sur le plan des subventions disponibles que sur le plan du suivi par les services régionaux.

Les différents experts et agents de la puissance publique qui se sont exprimés en qualité d'orateur ont permis à chacun des participants d'entendre une réflexion nuancée sur le développement des partenariats public privé.

Les leçons tirées des premières expériences par MM. Ghislain Geron, inspecteur général à la DGATLP, et Max Hoogstoel, directeur-gérant de Toit & Moi, ont permis aux participants de voir l'étendue du chemin déjà parcouru. Les intéressants développements apportés par MM. Claude Modart de la Banque nationale de Belgique et Denis Pettiaux, directeur chez PricewaterhouseCoopers, ont souligné les opportunités et les risques existant dans les opérations de partenariat public privé au regard des normes de déficit public et de la possibilité de financer des projets d'infrastructure publique hors dette. M. Laurent Ghékière, de l'Union sociale pour l'habitat, a informé le public des initiatives nouvelles prises par la Banque européenne d'investissement avec le programme JESSICA destiné, notamment, à soutenir les partenariats public privé.

Enfin, l'hôte de cette journée d'étude, M. Alain Rosenoer, directeur général de la SWL, a exprimé l'avis de nombre de participants en soulignant dans ses conclusions que nous étions au début du développement des partenariats public privé et que les années à venir verraient une croissance de l'offre de logements financés par ce nouvel outil de la politique locale et régionale du logement. Le public était présent en très grand nombre, et ce jusqu'à la fin de la journée d'étude.

L'ensemble des interventions ont été mis à la disposition des lecteurs intéressés sur le site web de la SWL (www.swl.be) par le service « communication » de la SWL, qui était également en charge de l'organisation réussie de cette journée d'étude.

L'intérêt du secteur du logement social pour les partenariats public privé peut être expliqué par une observation beaucoup plus large touchant l'ensemble de la sphère publique. Pour la Commission européenne, le recours croissant aux PPP s'explique par différents facteurs[2] :
(i) les PPP permettent un apport de financement au secteur public alors que les Etats membres font face à des contraintes budgétaires ;
(ii) les PPP permettent au secteur public de bénéficier du savoir-faire et des méthodes de fonctionnement du secteur privé ;
(iii) les PPP s'inscrivent, par ailleurs, dans l'évolution plus générale du rôle de l'Etat dans la sphère économique passant du rôle d'opérateur au rôle d'organisateur, de régulateur et de contrôleur.

Le recours croissant aux PPP n'est pas spécifique à l'Union européenne et a également été observé par l'Organisation de Coopération et de Développement économique (OCDE). Dans le cadre d'une étude menée en 2002[3] sur l'évolution du rôle de l'Etat par rapport au secteur privé, l'OCDE a observé une tendance générale des pays membres de l'OCDE à délaisser progressivement l'intervention directe au profit de moyens d'action qui font désormais participer le secteur privé à l'exécution des missions et des programmes publics.

(2) 30 avril 2004, Commission des Communautés européennes, Livre vert sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions, COM (2004) 327 final.
(3) 10-11 octobre 2002, OCDE, Réunion des Hauts Responsables de Centres de Gouvernement sur le rôle de l'Etat et l'évolution de son champ de compétence dans l'interface entre secteurs public et privé, *Comment évolue actuellement le rôle de l'Etat par rapport au secteur privé ?* ; GOV/PUMA/MPM (2002)1.

Pour l'OCDE, les partenariats entre les secteurs public et privé impliquent des partages de coûts, de risques et de bénéfices. Ils sont, pour cette organisation, des indices d'une évolution du rôle de l'Etat, qui passe de celui d'opérateur à celui de régulateur.

Face aux multiples réalités économiques, nous verrons ci-après qu'il n'est pas aisé de définir un concept uniforme de partenariat public privé (*Définitions*). Nous constaterons qu'une première grande distinction a été établie entre les PPP sur la base de la structure du partenariat selon que ce dernier nécessite ou non la mise en place d'une entité distincte dotée de la personnalité juridique. Cette première distinction permettra d'examiner plus aisément les règles et principes applicables aux différentes formes de PPP (*Règles et principes*). Nous observerons que les partenariats public et privé se distinguent des modes classiques d'acquisition, de financement et de construction d'ouvrages publics par l'approche globale de la procédure d'élaboration (le *PPP, une procédure globale*). En conclusion, nous soulignerons le changement d'approche qu'implique, selon nous, le recours au PPP pour les pouvoirs publics qui leur permet de disposer dorénavant d'une vision globale pour leurs projets (*Conclusions*).

2. DÉFINITIONS

Dans son Livre vert, la Commission européenne a souligné les caractéristiques communes aux PPP en Europe, en considérant qu'il s'agit *« des formes de coopération entre les autorités publiques et le monde des entreprises qui visent à assurer le financement, la construction, la rénovation, la gestion ou l'entretien d'une infrastructure ou la fourniture d'un service. »*.[4]

Dans sa résolution du 26 octobre 2006, le Parlement européen a proposé une description plus précise des partenariats public privé: *« (…) les PPP peuvent être décrits comme une coopération à long terme, régie par contrat, entre autorités publiques et secteur privé visant à l'exécution de missions publiques, laquelle voit les ressources requises placées sous une gestion commune et les risques du projet adéquatement répartis en fonction des compétences de gestion des risques dont disposent les partenaires en projet. »*.[5]

Pour ma part, j'apprécie particulièrement la définition opérationnelle du partenariat public privé donnée en juillet 2005 par le Conseil économique et social des Nations Unies. Cette définition souligne la volonté poursuivie au travers du partenariat d'améliorer les services dans l'intérêt du public :

> *« Partenariat entre un organisme public et une société privée qui prend la forme d'une relation à moyen ou à long terme dans laquelle les partenaires sont convenus de travailler en étroite collaboration afin d'améliorer les services dans l'intérêt du public. Des arrangements sont prévus pour convenir du partage des risques, des bénéfices et des avantages, ainsi que de l'utilisation des compétences, de l'expérience et du financement provenant de nombreux secteurs. De tels partenariats sont en général encouragés et appuyés par l'action gouvernementale. »*.[6]

Enfin, au titre des définitions du PPP, on peut également citer la définition donnée par le décret de la Région flamande du 18 juillet 2003 relatif au partenariat public privé : *« PPS-projecten : projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen »*.[7]

Le décret flamand du 18 juillet 2003 ne définit pas de cadre réglementaire spécifique aux partenariats public privé. Une telle approche aurait eu pour conséquence de limiter les PPP en Flandre au seul cadre réglementaire ainsi défini, ce qui aurait été contraire à l'intérêt et la souplesse de la formule. Le décret du 18 juillet 2003 crée une agence publique spécialisée[8] qui a pour rôle de stimuler et d'encadrer le développement des PPP. Le décret adopte une série de mesures visant, d'une part, à faciliter le recours aux PPP en assouplissant les règles de domanialité publique et, d'autre part, à permettre une participation plus aisée des autorités flamandes régionales, provinciales, communales et locales aux sociétés de projet (*Special purpose vehicle – SPV*) créées à l'occasion de la mise en œuvre des partenariats public privé.[9]



Projet de réhabilitation du site Pré-Madame, maître de l'ouvrage : s.a. Pré-Madame & S.R.L. Herstal, bureau d'architecture Olivier DWEK

(4) 30 avril 2004, Commission des Communautés européennes, Livre vert sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions, COM (2004) 327 final.
(5) Résolution sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions, *op.cit.*
(6) 6 juillet 2005, Conseil économique et social des Nations-Unies, *Principes généraux des partenariats entre le secteur public et le secteur privé dans les domaines de l'administration des biens fonciers*, HBP/WP.7/2005/8
(7) 18 juillet 2003, Decreet betreffende publiek-private samenwerking, *M.B.*, 19.09.2003, p. 46497.
(8) L'agence publique spécialisée est dénommée « Kenniscentrum ».
(9) Bob MARTENS et L. ANNAERT, nieuwe vormen van PPS-structuren en aanbesteden, in *Mijn stad – mijn onderneming*, Heule, UGA, 2006; *Publiek-Private Samenwerking*, David D'HOOGHE et Frederik VANDENDRIESSCHE, Bruges, Die Keure, 2003; *Publiek-Private Samenwerking*, actes de la journée d'étude organisée par l'Instituut voor de Overheid le 16 octobre 2003, Bruges, Die Keure, 2004.

On peut souligner que si la Région wallonne n'a pas adopté de législation spécifique aux PPP, elle a cependant souligné l'utilité de cet outil et encouragé son usage dans le secteur du logement social.

Ainsi, l'article 78bis du Code du Logement de la Région wallonne, décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du logement, M.B., 1er juillet 2003, énonce :

« § 1er. Afin de mettre en œuvre le droit au logement, un pouvoir local, une régie autonome, une société de logement de service public, le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, la Société wallonne du Logement ou un organisme à finalité sociale agréé peuvent agir en partenariat, avec une autre personne morale, et obtenir une aide de la Région sous forme de subvention. ».

A l'initiative du ministre wallon du Logement, le gouvernement a adopté les arrêtés nécessaires au subventionnement des études, du montage, du développement et de suivi des opérations de partenariat public privé. Ces subventions ont permis de soutenir les initiatives prises par plusieurs dizaines de sociétés de logement dans leur projet de construction de nouveaux ensembles résidentiels mixtes composés de logements sociaux et de logements destinés au marché « libre ». Il s'agit des arrêtés suivants :

– arrêté du 24 novembre 2005 du gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat public privé, et

– l'arrêté du 30 novembre 2006 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat public privé.

3. RÈGLES, PRINCIPES ET MARCHÉS PUBLICS

L'absence en Europe et en Belgique de cadre réglementaire spécifique aux PPP permet d'aborder cet outil avec la souplesse nécessaire permettant de faire face à la diversité des situations rencontrées. Cela ne signifie pas que les PPP échappent à toutes règles strictes et rigoureuses, notamment dans le choix du partenaire privé et dans la mise en œuvre du partenariat. Au niveau européen, au terme du Traité instituant la Communauté européenne, tous les contrats en vertu desquels un établissement public concède une mission doivent satisfaire aux principes généraux de la liberté d'établissement et de la libre prestation de services sanctionnés dans les articles 43 à 49 dudit traité. Par conséquent, les contrats conclus au titre d'un PPP doivent répondre aux impératifs des principes généraux de transparence, d'égalité de traitement et de proportionnalité.

Comme nous l'examinerons ci-dessous, les opérations de PPP se présentent pour une grande partie sous la forme de marchés publics. Les opérations de PPP qui sont qualifiées de marchés publics relèvent bien évidemment du champ d'application des directives européennes générales concernant la passation des marchés publics et, en Belgique, du champ d'application de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services. Les PPP présentant les caractéristiques des concessions de travaux sont soumis à un régime spécifique alors que les PPP se présentant sous la forme de concession de services ne font encore l'objet d'aucun régime spécifique européen ou belge.

Le Livre vert de la Commission européenne du 30 avril 2004 propose une distinction première fondée sur la forme du partenariat selon que la mise en œuvre de ce dernier implique ou non la création d'une entité juridique distincte. Sur cette base, il est possible de distinguer d'une part les PPP de type purement contractuel où le partenariat n'implique pas la création d'une entité distincte et *« dans lesquels le partenariat entre secteur public et secteur privé se fonde sur des liens exclusivement conventionnels »* et les PPP de type institutionnalisé, *« impliquant une coopération entre le secteur public et le secteur privé au sein d'une entité distincte »*.[10] Nous adoptons également cette distinction dans le cadre de la présente réflexion afin de présenter les règles et principes applicables à chacune de ces deux catégories de PPP.

1) Les PPP de type purement contractuel

Par cette dénomination de PPP purement contractuel, la Commission européenne vise tous les partenariats qui se fondent uniquement sur des liens contractuels entre les différents participants au partenariat. Ce concept recouvre de nombreuses formules de PPP nouées autour d'un contrat de projet attribuant des missions au partenaire privé pouvant couvrir la conception d'un ouvrage, son financement, sa réalisation, sa rénovation et son exploitation.

Pour la Commission européenne, les PPP de type purement contractuel dans lesquels le partenaire public est un pouvoir adjudicateur au sens des Directives classiques[11] sur les marchés publics, doivent être conclus dans le strict respect des règles régissant les marchés publics. En effet, pour les PPP qui doivent être classés parmi les marchés publics, la question centrale

(10) 30 avril 2004, Commission des Communautés européennes, Livre vert sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions, COM (2004) 327 final ; voy.aussi P.E.NOËL, Le partenariat public privé (PPP), Technique de réalisation et de financement des équipements publics, *J.T.*, 2005, p. 369 et ss.

(11) À savoir les directives européennes 93/37/CEE, 92/50/CEE et 2004/18/CE.



Site du Pré-Madame à Herstal © S.R.L. Herstal

est celle de l'application de la procédure de passation. Les procédures ouvertes et restreintes restent le droit commun, et la procédure négociée reste une procédure exceptionnelle. Ces procédures de passation rigoureuses visent à assurer un respect de l'égalité de traitement de l'ensemble des partenaires potentiels dans l'accès au partenariat public privé.

Dans son arrêt dit des « Bus wallons »[12], la Cour de Justice des Communautés européennes a eu l'occasion de préciser la portée du principe d'égalité de traitement en matière de marchés publics en soulignant, d'une part, que le respect du principe d'égalité de traitement exige notamment que toutes les offres soient conformes aux prescriptions du cahier spécial des charges afin de garantir une comparaison effective entre les offres et, d'autre part, que lorsqu'une entité adjudicatrice prend en compte une modification apportée aux offres initiales d'un seul soumissionnaire, ce dernier est avantagé par rapport à ses concurrents, ce qui porte atteinte au principe d'égalité de traitement des soumissionnaires et nuit à la transparence de la procédure. De même serait contraire au principe d'égalité de traitement et de transparence, le fait pour le pouvoir adjudicateur de favoriser un soumissionnaire en lui transmettant avant la publication de l'avis de marché des informations lui permettant de mieux comprendre la nature et l'étendue des prestations attendues par rapport aux autres candidats.

Les PPP de type purement contractuel seront soumis au régime des marchés publics en fonction de leur objet véritable. Ainsi le PPP de type purement contractuel est soumis au régime du simple marché public de travaux organisé en Belgique par la loi du 24 décembre 1993[13] s'il a pour objet (i) soit l'exécution, soit conjointement l'exécution et la conception de travaux, (ii) soit de faire réaliser par quelque moyen que ce soit un ouvrage répondant aux besoins précisés par le pouvoir adjudicateur.

Le marché de travaux au sens de la loi du 24 décembre 1993 vise également le marché de promotion de travaux par lesquels la conception, le financement et la construction de l'ouvrage sont confiés à un partenaire privé que ce dernier soit rémunéré par le pouvoir public (1) soit par la location de l'ouvrage au pouvoir public qui l'a commandé, (2) soit par la location de l'ouvrage accompagné à terme d'une option d'achat, (3) soit la location de l'ouvrage suivie à terme d'un transfert de propriété au pouvoir adjudicateur, (4) soit l'acquisition d'ouvrages dès leur mise à disposition moyennant le paiement d'annuités, (5) soit l'octroi d'un droit d'emphytéose en vue de la construction ou de l'aménagement d'ouvrages.

Le PPP de type purement contractuel peut associer à la fois un marché public de travaux ou de promotion de travaux avec un marché de service et/ou de fourniture. L'exécution conjointe de ces marchés publics (travaux, fournitures, services) peut en Belgique faire l'objet d'un marché public unique conformément à l'article 19 de la loi du 24 décembre 1993. Parmi les PPP de type purement contractuel, on peut observer que la grande majorité d'entre eux sont soumis au régime des marchés publics. Il existe cependant une exception à cela, à savoir les marchés de concession de services.

a) De quelques contrats susceptibles d'échapper à la législation sur les marchés publics

La législation relative aux marchés publics n'est cependant pas applicable à tous les actes des autorités publiques. Ainsi la législation sur les marchés publics n'est pas applicable aux conventions par lesquelles des biens immeubles relevant du domaine privé d'une autorité publique sont vendus ou cédés sous forme de droits réels à un tiers. En effet, de telles conventions de cession de droits réels ou de la pleine propriété d'un bien ne portent aucunement livraison de travaux, de fournitures ou de services. De même, ne sont pas considérés comme des marchés publics, les contrats d'achats et de locations, conclus par une autorité publique, d'ouvrages déjà existants ou d'ouvrages dont la conception a échappé à l'initiative et à la maîtrise de cette autorité publique.[14]

(12) Arrêt du 25 avril 1996, affaire C-87/94, Bus wallons.
(13) Loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services.
(14) Exposé des motifs du projet de loi, *Doc.parl.*, Sénat, sess. 1992-1993, n°656-1.

La question est cependant plus délicate lorsque des obligations d'exécuter des travaux, de prester des services ou de livrer des fournitures sont imposées comme conditions contractuelles à une vente ou à la cession d'un droit de superficie ou d'emphytéose. En effet si la vente peut, dans une certaine mesure, être assortie de conditions, cela n'autorise pas les pouvoirs publics à s'immiscer dans la conception du projet ni dans le contrôle de l'exécution des travaux au mépris de la loi sur les marchés publics.

Pour déterminer si la vente conditionnelle risque d'être requalifiée ou non de marché public, une attention doit être portée à plusieurs indices. Ainsi, au rang de ces indices, le Conseil d'Etat s'est montré attentif à la question de savoir si les biens construits en exécution d'une condition d'un contrat de vente, sont ou non destinés à entrer dans le patrimoine de l'autorité publique venderesse. Dans un arrêt du 18 janvier 2000 relatif à une cession de terrain de la SNCB assortie d'une obligation de construction de 200 places de parking, le Conseil d'Etat a rejeté le moyen de suspension invoqué par la partie requérante qui prétendait que la vente conditionnelle devait être requalifiée en marché public. Le Conseil d'Etat a rejeté le moyen de la partie requérante notamment au motif que les places de parking devant être construites comme condition imposée lors de la vente du terrain, n'étaient pas destinées à entrer dans le patrimoine de la SNCB.

Dans ce même arrêt, le Conseil d'Etat a souligné, d'une part, l'importance de déterminer si l'autorité publique cessionnaire du terrain a eu une maîtrise sur la conception ou la réalisation des travaux accomplis sur le terrain et, d'autre part, si les obligations associées à la cession du terrain représentent une partie minime ou importante du projet immobilier qui y est développé.

Dans un arrêt du 12 juillet 2001, la Cour de Justice des Communautés européennes a souligné l'importance de déterminer si les prestations accomplies par la partie privée faisaient l'objet d'une quelconque indemnisation par la partie publique. Dans le cas d'espèce, la Cour a estimé que la réalisation de travaux exécutés en lieu et place du paiement d'une somme d'argent due au titre de charges d'urbanisme était un élément susceptible de qualifier l'opération de marché public. (C.J.C.E., Ordine degli Architetti delle Province di Milano e Lodi, C-399/98, 12 juillet 2001).

Nous soulignons enfin que, même en dehors du champ d'application de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics, les pouvoirs publics sont soumis au principe d'égalité de traitement. Ce principe suppose pour le Conseil d'Etat que l'autorité publique cherchant à céder un bien immobilier fasse usage de la vente publique sauf si des motifs admissibles existent pour justifier, dans le cas d'espèce, la vente de gré à gré. En effet, il ressort de la jurisprudence du Conseil d'Etat (arrêt De Backer, C.E., n°66428, 28 mai 1997) que le principe constitutionnel d'égalité, appliqué à la vente de biens immobiliers par une commune, implique en principe de recourir à la vente publique. Le Conseil d'Etat a cependant observé, dans ce même arrêt, que le principe d'égalité n'excluait pas qu'il puisse être dérogé au recours à la vente publique, pour préférer la vente de gré à gré, pour autant que la commune dispose de motifs précis juste en fait et en droit motivant le recours au gré à gré.

Au rang des motifs admissibles, le Conseil d'Etat (arrêt Tilmans, C.E., n° 31.547, 6 décembre 1988) a accepté comme motif justifiant le recours à la vente de gré à gré, sans mise en concurrence préalable, le fait que le prix offert par l'acheteur était supérieur à celui qui aurait pu être tiré d'une vente publique. En l'espèce, l'acheteur était le propriétaire du terrain voisin.

Le Conseil d'Etat a admis que le motif de préférer recourir à l'échange, de gré à gré sans mise en concurrence préalable, plutôt qu'à une vente publique, était également un motif admissible pour ne pas recourir à la vente publique du terrain sans que cela ne porte atteinte au principe d'égalité (arrêt De Backer, CE, n° 66.428, 28 mai 1997). Dans cet arrêt, la Ville d'Anvers avait justifié le recours à un échange de terrain qu'elle possédait contre un immeuble existant, par le fait qu'elle recherchait pour ses services administratifs un immeuble similaire à celui échangé situé dans la partie de la ville où justement l'immeuble en question se trouvait. A cette occasion, le Conseil d'Etat a souligné que le candidat acheteur malheureux qui avait introduit le recours en annulation ne se trouvait pas dans une situation similaire à celle du candidat échangeur et qu'il n'existait dès lors pas d'atteinte au principe d'égalité, les positions des protagonistes n'étant pas comparables.

Enfin, il est intéressant de noter que le Conseil d'Etat a souligné dans cet arrêt que l'autorité publique disposait d'un pouvoir discrétionnaire pour choisir si elle aliène ses immeubles par le recours à une vente ou à un échange.

b) La situation particulière des marchés de concession

Les PPP se présentant sous la forme d'une concession se caractérisent par le droit d'exploitation qui est concédé au partenaire privé.[15] Le droit d'exploitation est le droit qui permet au concessionnaire de percevoir des droits sur l'usager de l'ouvrage ou bénéficiant des services (par exemple par le biais de péage ou de redevances) pendant une certaine période de temps. Le concessionnaire n'est donc pas rémunéré directement par le pouvoir

(15) Communication interprétative de la Commission européenne sur les concessions en droit communautaire, (2000/C 121/02), JOCE, 29 avril 2000.

adjudicateur mais obtient de celui-ci le droit de percevoir les revenus résultant de l'utilisation de l'ouvrage réalisé ou des services prestés. Le droit d'exploitation implique également le transfert de la responsabilité de l'exploitation. Les aléas inhérents à l'exploitation de l'ouvrage ou des services sont transférés au concessionnaire. Ainsi pour les concessions de travaux, c'est au concessionnaire qu'incombe la tâche d'effectuer les investissements nécessaires pour que l'ouvrage puisse être utilement mis à la disposition des usagers. C'est à lui aussi qu'incombe le poids de l'amortissement de l'ouvrage.[16] Le droit d'exploitation est ainsi l'élément distinctif permettant de distinguer une concession d'un marché de travaux où l'entrepreneur est rémunéré par le pouvoir public.

Cependant, alors que les concessions de travaux sont soumises à un régime spécifique en application de la directive européenne 93/37/CE[17] et, en Belgique, de la loi du 24 décembre 1993 précitée, les concessions de services échappent entièrement au régime des directives européennes relatives aux marchés publics.[18] La Commission européenne a souligné dans sa communication interprétative de 2000[19] que, même si elles ne sont pas visées par les directives marchés publics, les concessions de services sont soumises aux règles et principes du Traité dans la mesure où elles sont octroyées par le biais d'actes imputables à l'Etat et ont pour objet la prestation d'activités économiques. Ces principes applicables aux concessions de services sont les principes d'égalité de traitement[20], de transparence[21] et de proportionnalité[22].

Ces principes trouvent en particulier à s'appliquer durant la période de sélection et de choix du concessionnaire. Pour ce qui concerne le régime applicable durant l'exécution du contrat de concession de services, rappelons-le, il n'existe pas de régime spécifique similaire à celui existant pour les concessions de travaux. Ainsi, il n'existe pas de dispositions prévoyant pour les concessions de services un mécanisme de protection, similaire à celui existant pour les concessions de travaux, permettant au pouvoir public concédant de résilier la concession aux torts du concessionnaire. Pour les concessions de travaux, l'article 40, §3, de l'arrêté royal du 26 septembre 1996[23] permet, en effet, au pouvoir public de sanctionner le concessionnaire ayant manqué gravement à ses obligations par la résiliation du contrat de concession avec pour seule indemnisation le paiement d'une somme s'élevant au maximum à la moitié du coût des travaux exécutés par les soins du concessionnaire, augmenté le cas échéant de la valeur du terrain. Une telle résiliation constitue une sanction particulièrement lourde pour le concessionnaire.

Dans le cas de concessions de services, ne bénéficiant pas de l'application de plein droit du régime des concessions de travaux, les pouvoirs publics devront dès lors se montrer particulièrement attentifs aux clauses contractuelles qu'ils inscriront dans le contrat de concession de services pour se prémunir des manquements graves du concessionnaire.

L'absence d'une réglementation communautaire aux concessions de services est l'un des principaux points du débat actuel sur les partenariats public privé au niveau européen. Dans son rapport du 16 octobre 2006 sur les partenariats public privé, la commission du marché intérieur et de la protection du consommateur du Parlement européen a souligné son souhait de doter les concessions de services publics d'un cadre réglementaire et en particulier d'une procédure d'attribution qui prenne en considération les caractères propres à cette forme de partenariat en s'inspirant de la procédure de dialogue compétitif mise en place par la directive européenne 2004/18/CE[24]. La commission du Parlement européen souhaite en effet qu'il ne soit plus possible pour les autorités d'attribuer une concession

(16) Pour un examen détaillé de projets belges de marchés de concession de travaux voy.Ph. FLAMME et M.A. FLAMME, Partenariat et financement privé face aux directives européennes sur les marchés publics, *in Liber Amicorum Yvon Hannequart et Roger Rasir*, Kluwer, 1997, p.117 et ss.

(17) Directive 93/37/CEE du Conseil du 14 juin 1993 portant coordination des procédures de passation des marchés publics de travaux, JOCE, L 199, du 9 août 1993.

(18) L'absence de référence à la notion de concession de services dans la directive services (Directive 92/50/CEE du Conseil du 18 juin 1992) s'expliquerait par une opposition de plusieurs Etats membres au sein du Conseil des Ministres alors que le texte proposé par la Commission européenne prévoyait pour les concessions de services un régime analogue à celui existant pour les concessions de travaux.

(19) Communication interprétative de la Commission européenne sur les concessions en droit communautaire, (2000/C 121/02), JOCE, 29 avril 2000.

(20) L'application du principe d'égalité de traitement aux concessions laisse le pouvoir public (concédant) libre de choisir la procédure d'octroi la plus appropriée et de fixer les exigences que les candidats doivent satisfaire tout au long des diverses phases d'une procédure. Toutefois, ce principe implique que le choix du ou des candidats doit être opéré sur la base de critères objectifs et que la procédure doit se dérouler dans le respect des règles et des exigences fondamentales que le pouvoir public s'est fixé au départ. L'application du principe d'égalité de traitement exige, en tout état de cause, que le choix des candidats se fasse d'une manière objective. (Commission européenne ; 2000/C 121/02).

(21) La transparence peut être assurée par tout moyen approprié, y compris la publicité. Cette publicité contient les informations nécessaires pour permettre aux concessionnaires potentiels de décider s'ils sont intéressés à participer à la procédure, telles que la nature et l'étendue des prestations attendues du concessionnaire.

(22) Le principe de proportionnalité exige que toute mesure choisie soit à la fois nécessaire et appropriée au regard du but recherché. Le principe de proportionnalité exige ainsi de concilier concurrence et équilibre financier. La durée de la concession doit donc être fixée de manière à ne pas restreindre ou limiter la libre concurrence au-delà de ce qui est nécessaire pour assurer l'amortissement des investissements et une rémunération raisonnable des capitaux investis tout en maintenant un risque inhérent à l'exploitation pour le concessionnaire. (CJCE, Vlaamse Televisie Maatschapij NV, arrêt du 8 juillet 1999, T-266/97).

(23) Arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, *M.B.*, 18 octobre 1996.

(24) La procédure de dialogue compétitif est organisée par la directive 2004/18/CE (article 29). Cette procédure n'a pas encore été transposée en droit belge et n'est donc pas encore d'application sur notre territoire. La procédure de dialogue compétitif vise à s'appliquer dans le cas où le pouvoir adjudicateur n'est pas objectivement en mesure de définir les moyens techniques pouvant répondre à ses besoins et à ses objectifs, ainsi que dans les cas où l'organisme adjudicateur n'est pas objectivement en mesure d'établir le montage juridique et/ou financier d'un projet. Cette nouvelle procédure permettra aux organismes adjudicateurs d'instaurer avec les candidats un dialogue dont l'objet sera le développement de solutions aptes à répondre aux besoins du partenaire public. Au terme de ce dialogue, les candidats seront invités à remettre leur offre finale sur la base de la ou des solutions identifiées au cours du dialogue. Le pouvoir adjudicateur évaluera les offres en fonction de critères d'attribution préétablis.



L'île aux Oiseaux, Maître de l'ouvrage Toit & Moi - Thomas & Piron, architecte : A2M

de services à une entreprise en l'absence d'une procédure de sélection concurrentielle. Pour l'auteur du rapport précité, la mise en concurrence permet, en effet, d'obtenir, dans l'intérêt du contribuable, des prix plus faibles pour une qualité égale, voire supérieure de la prestation.[25]

Dans sa résolution du 26 octobre 2006, le Parlement européen a approuvé cette démarche et a demandé à la Commission européenne « *de tirer les enseignements de l'expérience du dialogue compétitif en vue de soumettre des recommandations concernant une procédure d'attribution appropriée pour les concessions, étant donné que la souplesse des dialogues compétitifs répond généralement à la complexité des concessions sans remettre en cause le respect des principes de transparence, d'égalité de traitement et de proportionnalité* ». Il est dès lors probable que, dans les années à venir, une législation européenne spécifique aux concessions de services publics soit préparée par la Commission européenne et soit présentée au Conseil des ministres et au Parlement européen.

2) Les PPP institutionnalisés (PPPI)

Par cette dénomination proposée par la Commission européenne dans son Livre vert sur les PPP[26], la Commission a désiré viser l'ensemble des formes de partenariats entre un ou des partenaires publics avec un ou des partenaires privés dont la mise en œuvre implique l'intervention d'une entité, dotée de la personnalité juridique et dont le capital est détenu conjointement pour les besoins du partenariat par le partenaire public et par le partenaire privé. Soit l'entité commune peut être créée *ex nihilo* spécifiquement pour le projet de partenariat (société de projet). Soit elle peut avoir préexisté au partenariat. Dans ce cas, on observe généralement que l'entité préexistante relevait préalablement du secteur public et voit son actionnariat s'ouvrir au partenaire privé dans la mise en place du PPP.

En Belgique, les personnes publiques peuvent participer à la constitution de personnes morales dans la mesure autorisée par la loi. Ainsi un partenariat public privé peut être développé au niveau local dans le cadre d'une intercommunale « mixte », c'est-à-dire une intercommunale dont un des actionnaires est une entreprise commerciale. Les communes et les provinces peuvent également participer à la constitution de personnes juridiques distinctes par le biais de leur régie communale autonome et de leur régie provinciale autonome[27]. Cependant à la différence des intercommunales dont l'objet social n'est limité que par l'intérêt communal, les activités à caractère industriel ou commercial que peuvent accomplir les régies communales et provinciales autonomes sont limitées à une liste fixée par arrêté royal.[28]

Les sociétés mixtes mises en place à l'occasion de PPPI étant des entités communes associant le partenaire privé avec le partenaire public et recevant la mission de mettre à la disposition du public un ouvrage ou un service d'intérêt général, on peut naturellement s'interroger sur le régime applicable à la sélection du partenaire privé.

De quelques situations susceptibles d'échapper à la législation sur les marchés publics

1° La constitution d'une personne morale

L'opération consistant à créer une entité dotée de la personnalité et au capital mixte n'est certes pas en elle-même visée par le droit des marchés publics et des concessions de travaux.[29] Toutefois, la Commission européenne recommande d'assurer le respect des principes d'égalité de traitement, de transparence et de proportionnalité lorsque la création

(25) Rapport de la commission du marché intérieur et de la protection des consommateurs du Parlement européen du 16 octobre 2006 sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions (2006/2043 (INI)).
(26) 30 avril 2004, Commission des Communautés européennes, Livre vert sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions, COM (2004) 327 final.
(27 Les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes ont été organisées par la loi du 28 mars 1995 insérant les articles 263bis à 263 decies dans la Nouvelle loi communale et par la loi du 25 juin 1997 insérant les articles 114 quinquies à 114 duodecies dans la loi provinciale.
(28) Voy. l'arrêté royal du 10 avril 1995, *M.B.*, 23 mai 1995, modifié par l'arrêté royal du 9 mars 1999, *M.B.*, 15 juin 1999.
(29) Cette question est toutefois discutée en Belgique depuis l'arrêt du Conseil d'Etat du 30 mai 2005 (voy. infra).

de l'entité distincte est accompagnée de l'attribution d'une mission à cette dernière. La Commission soutient, en effet, que le partenaire privé, actionnaire de cette entité distincte, doit être sélectionné, eu égard aux missions à accomplir, d'une manière transparente et non discriminatoire, compte tenu de la forme concrète de la mission au sens des directives régissant la passation de marchés.[30]

En Belgique, cette question a fait l'objet d'un arrêt rendu par le Conseil d'Etat, le 30 mai 2005[31], dans le cadre d'une procédure mue en extrême urgence contre la décision d'une intercommunale de choisir un partenaire privé pour constituer une société d'économie mixte en vue de lui attribuer la mission d'ériger une infrastructure destinée à offrir aux usagers un service d'intérêt général[32].

Le Conseil d'Etat a estimé que la décision de constituer une société d'économie mixte avec un partenaire privé dans les circonstances du cas d'espèce devait s'analyser comme une décision d'attribution d'un marché public de travaux. Le Conseil d'Etat a, dès lors, observé que la procédure négociée poursuivie pour choisir le partenaire privé n'avait pas respecté la législation sur les marchés publics.

2° L'exception des prestations internes (« in house »)

Dans cette même problématique s'inscrit également la question de savoir si l'attribution d'un marché public ou d'une concession de travaux publics par un pouvoir adjudicateur à une société mixte dont il est le principal actionnaire, implique une procédure d'appel d'offres initiée dans le respect de la législation sur les marchés publics. Cette question est particulièrement importante en Belgique où bon nombre de pouvoirs locaux attribuent des marchés publics (déchets, énergie, services d'études,…) à des intercommunales dont ils sont actionnaires sans procéder à une mise en concurrence préalable.

Selon la jurisprudence de la Cour de Justice des Communautés européennes établie dans l'arrêt « Teckal »[33], une exception au droit régissant les marchés publics est admissible dans le cas (i) où le pouvoir adjudicateur exerce sur l'entreprise semi-publique un contrôle analogue à celui qu'il exerce sur ses propres services et (ii) où l'entreprise effectue l'essentiel de son activité avec le pouvoir adjudicateur. Les deux conditions doivent être remplies simultanément pour pouvoir justifier une exception à la règle de la mise en concurrence et ce en vue d'assurer une égalité de traitement avec les autres services internes du pouvoir adjudicateur.

Cette jurisprudence a été affinée par l'arrêt rendu par la Cour de Justice dans l'affaire « Stadt Halle ».[34] La Cour de Justice a apporté la précision importante que l'exception à l'application du régime des marchés publics possible dans le cas de prestations internes répondant aux deux conditions énoncées dans l'arrêt *Teckal*, n'était admise que pour autant que les pouvoirs adjudicateurs détiennent 100 % du capital de la société avec laquelle ils concluent le marché. La Cour de Justice estime, en effet, que des pouvoirs adjudicateurs n'ont le droit d'attribuer un marché à une entreprise qui leur appartient sans être liés par des règles afférentes à la passation de marchés publics que s'ils détiennent 100% du capital de l'entreprise, à savoir s'il n'existe aucune participation de partenaires privés à l'entreprise. C'est à cette seule condition, selon la Cour, que le pouvoir adjudicateur est considéré comme exerçant un contrôle analogue sur l'entité distincte, équivalent à celui qu'il exerce sur ses propres services.

Dans un troisième arrêt du 13 janvier 2005[35], la Cour de Justice a souligné que les associations constituées entre des collectivités territoriales en vue d'une coopération ne sont généralement pas exemptées de l'application du droit régissant la passation des marchés publics. La législation sur les marchés publics doit donc toujours être respectée lorsque deux personnes juridiquement distinctes concluent un contrat à titre onéreux, le statut des personnes parties au contrat étant indifférent pour la Cour, et ce, qu'elles soient ou non des collectivités territoriales.

Enfin, dans son arrêt « *Tragsa* » du 19 avril 2007, la Cour de Justice a rappelé que l'appel à la concurrence n'est pas obligatoire même si le cocontractant est une entité juridiquement distincte du pouvoir adjudicateur lorsque les deux conditions sont remplies, à savoir que, d'une part, le pouvoir adjudicateur doit exercer sur l'entité juridiquement distincte un contrôle analogue à celui exercé sur ses propres services et que, d'autre part, cette entité doit réaliser l'essentiel de son activité avec la ou les collectivités qui la détiennent. [36]

Il ressort de la jurisprudence précitée de la Cour de Justice, en particulier de l'arrêt *Teckal*, qu'un examen préalable doit être mené pour déterminer si les contrats conclus entre des pouvoirs publics et des personnes morales distinctes peuvent bénéficier ou non de l'exception de la relation « in house ». Certaines associations sans but lucratif créées à l'initiative des pouvoirs publics avec qui elles contractent échapperont ainsi à l'application de la loi sur les marchés

(30) 30 avril 2004, Commission des Communautés européennes, Livre vert sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions, COM (2004) 327 final .
(31) C.E., arrêt *C.N.I.M.*, n° 145.163, du 30 mai 2005. voy. aussi S. DE KEYSER et B. LOMBAERT, Droit public / Partenariat privé public, in *Les 25 marchés émergents du droit*, Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 564.
(32) Il s'agissait en l'espèce d'une usine de valorisation de déchets.
(33) C.J.C.E., C-107/98, arrêt *Teckal srl.*, du 18 novembre 1999.
(34) C.J.C.E., C-26/03, arrêt *Stadt Halle,* du 11 janvier 2005.
(35) C.J.C.E., C-84/03, arrêt *Commission vs. Royaume d'Espagne,* du 13 janvier 2005.
(36) C.J.C.E, C 295/05, arrêt *Asemfo c/ Tragsa,* du 19 avril 2007.

publics dès lors que les conditions précitées, mises en lumière par la Cour de Justice des Communautés européennes, seront présentes.

4. LE PPP, UNE PROCÉDURE GLOBALE

Le succès des projets de partenariat public privé repose principalement sur les études préalables visant à déterminer s'ils sont aptes à produire les effets recherchés (*test d'adéquation, analyse de rentabilité, analyse et allocation des risques, analyse des incidences fiscales et examen des contraintes juridiques*), sur une allocation équilibrée de la charge des risques du partenariat entre les partenaires public et privé et, enfin, sur une bonne compréhension du cadre législatif applicable. Ces conditions du succès imposent de raisonner en matière de PPP en gardant en tête l'ensemble du projet, en d'autres mots : en concevant une vision globale.

La coopération qu'implique le partenariat étant souvent axée sur le long terme, en raison du fait que le partenariat porte souvent sur toute la durée de vie de l'infrastructure en projet, les partenaires doivent dès lors appréhender leur collaboration en faisant abstraction des différences qui les séparent en termes de mentalité et de culture afin d'établir une réelle relation de partenariat. De notre expérience, nous considérons pour que cette coopération porte ses fruits, qu'il est nécessaire au minimum que :
– les objectifs soient clairs ;
– les deux partenaires s'entendent sur le même calendrier d'exécution ;
– une culture de partenariat se mette réellement en place ;
– une direction de projet efficace fasse avancer le projet.

Le test d'adéquation

Au début de la conception du projet de partenariat public privé, il convient habituellement de procéder à un test d'adéquation afin de déterminer si le recours au partenariat public privé se prête effectivement au projet considéré et permet d'apporter une réelle valeur ajoutée. Ce test d'adéquation est généralement établi par un tiers à celui qui a initié le projet, afin d'éviter que ce dernier soit à la fois juge et partie dans l'analyse. Si le test donne un résultat négatif, cela permettra de conclure que le projet peut être mieux poursuivi selon une procédure classique de marché public de travaux, de vente ou d'échange.

Ce test d'adéquation pourra se fonder notamment sur les critères suivants :
– Globalité des prestations : l'intégration des prestations de conception, de construction et d'exploitation est-elle possible dans le cadre d'un partenariat fondé sur une durée équivalente au cycle de vie de l'ouvrage ?
– Allocation des risques : une allocation optimale des risques est-elle possible ?
– Définition des prestations : les prestations peuvent-elles être définies de manière fonctionnelle ?
– Volume du projet : Est-ce que l'importance du projet permet de compenser les coûts de la transaction ?
– Intérêt du marché : Peut-on s'attendre à une compétition réelle du côté des candidats partenaires privés ?
– Mécanisme de rémunération : la mise en œuvre d'un mécanisme de rémunération attractif est-elle possible ?

L'analyse de rentabilité

Différents modèles de partenariat peuvent, au premier examen, sembler convenir au projet. Il convient cependant de s'assurer que le recours au partenariat public privé apporte une réelle valeur ajoutée au projet par rapport à un mode classique de financement, de construction et d'acquisition de l'ouvrage. Il sera à cet effet nécessaire d'associer une analyse de rentabilité au test d'adéquation qui évaluera les avantages économiques qu'apporte le partenariat par rapport à une approche conventionnelle.

Pour mener une analyse de rentabilité, il faut tenir compte des coûts, des recettes et des risques liés au projet sur la totalité de son cycle de vie dans le cadre d'un partenariat de longue durée. Une mise en parallèle des avantages, inconvénients et de l'allocation des risques permettra de conclure si le modèle de partenariat public privé étudié amène à une réelle valeur ajoutée. L'étude intégrera des données telles que les coûts d'investissement, les sources et les conditions de financement, les risques, les recettes et les attentes du partenaire privé en terme de rendement. Les recettes et les coûts supplémentaires susceptibles d'être entraînés par le modèle de partenariat public privé seront également étudiés.

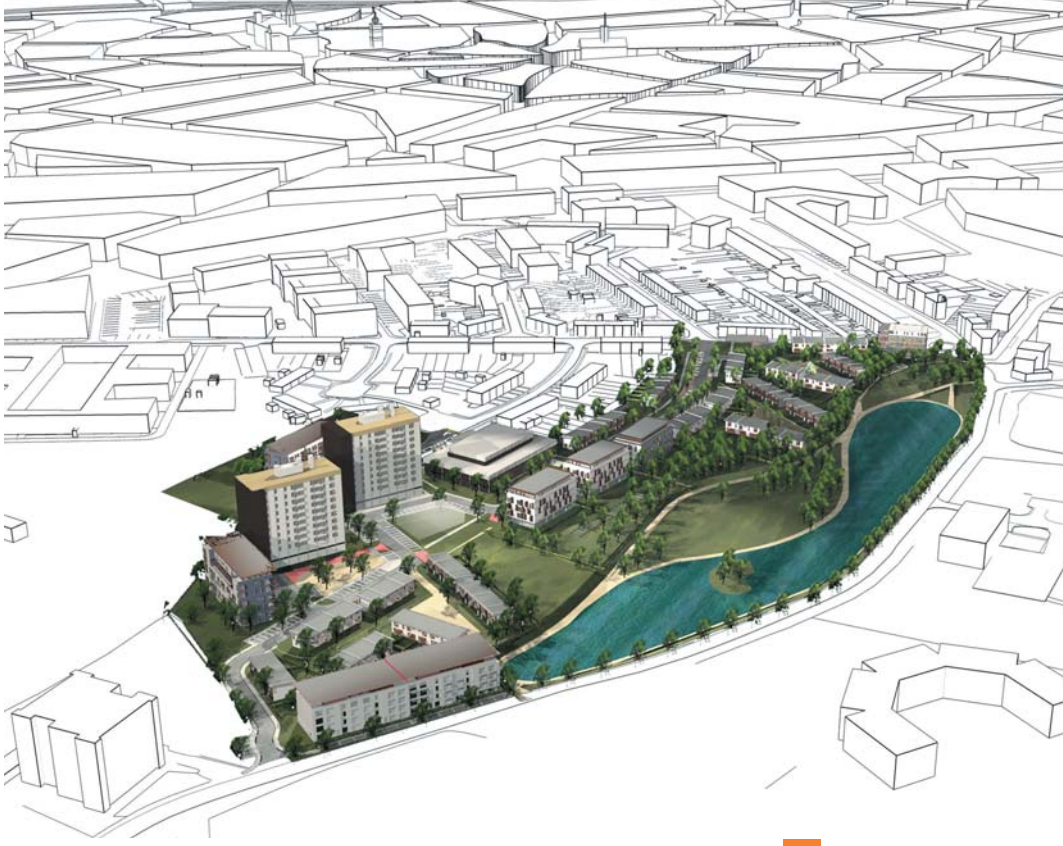
La répartition des risques

Une bonne répartition des risques inhérents au projet peut être la clé d'un partenariat public privé réussi, comme une répartition inadéquate des risques peut être la cause du blocage du partenariat menant à son enlisement.

Il est préférable et fortement conseillé que chaque partenaire supporte les risques qu'il est le plus à même d'apprécier, de contrôler et de gérer.

Ce principe d'allocation des risques permet d'éviter des coûts des risques élevés qui seront immanquablement répercutés sur le destinataire final. En effet, le ou les partenaires privés à qui le partenaire public souhaite imposer la prise en charge de risques sur lesquels ils n'ont aucune prise et qu'ils ont du mal à estimer ne soutiendront habituellement le partenariat public privé qu'à la condition de recevoir un dédommagement en retour, il s'agit de la prime de risque.

La répercussion des risques liés au projet sur le ou les partenaires privés engendre donc des coûts sur le destinataire final. Cela ne signifie cependant pas que les prestations fournies dans le cadre d'un projet de partenariat public privé seront forcément plus chères et coûteuses pour leur destinataire que celles fournies au travers d'un mode classique de financement, de conception et de construction.



L'île aux Oiseaux, Maître de l'ouvrage Toit & Moi - Thomas & Piron, architecte : A2M

Une juste allocation des risques répondant à ce principe permet également souvent une réalisation plus rapide du projet et une gestion plus rationnelle des prestations.

L'analyse des risques s'articule habituellement autour des trois étapes suivantes :
1) l'identification des risques ;
2) la classification des risques ;
3) l'évaluation des risques.

La pratique montre que les risques suivants peuvent habituellement être mieux assumés et gérés par le ou les partenaires privés :
– risque de planification des constructions ;
– risque de dépassement du budget de construction ;
– risque de dépassement des délais de construction ;
– risque de financement ;
– risque de dépassement du budget alloué à l'exploitant de l'actif et à son maintien en bon état.

En fin de compte, l'affectation d'un risque à l'un ou l'autre des partenaires doit être faite à la lumière des circonstances particulières de chaque cas d'espèce, l'important étant que l'allocation des risques soit clairement énoncée dans la convention de partenariat. Les risques politiques, et notamment les changements dans la législation, soulèvent toujours des questions délicates. Le risque législatif est, en général, supporté par le partenaire privé, mais si un changement dans la législation intervient au point d'entraîner une modification sensible des rapports contractuels, une adaptation du contrat sera alors entreprise sur la base des procédures qui auront été énoncées préalablement dans le contrat de partenariat.

L'analyse de l'incidence fiscale du projet

Le traitement fiscal du partenariat public privé peut réduire à néant l'avantage économique espéré. C'est pourquoi les considérations fiscales méritent une attention. On peut néanmoins observer que d'une manière générale les aspects fiscaux ne constituent pas un obstacle insurmontable au développement d'un modèle de partenariat public privé.
Parmi les différentes taxations, la TVA est la taxe qui retient habituellement l'attention des partenaires.

Si le projet partenariat prévoit une livraison de logements sociaux au partenaire public, il convient de rappeler que les opérations ayant pour but la constitution ou la cession de droits réels sur des bâtiments neufs s'analysent d'un point de vue de la TVA comme une livraison de biens. La mise à disposition à l'acquéreur ou le cessionnaire en exécution d'un contrat translatif ou déclaratif d'un tel « bien » est soumise à la TVA. La TVA est normalement due sur le prix de cession des bâtiments neufs.

Par dérogation à ce principe général, le législateur a prévu une base minimale d'imposition pour la livraison de bâtiments neufs, à savoir la « valeur normale » (art. 36, §1 du CTVA). Cette valeur normale d'un bien pour l'application de la TVA a été définie dans l'article 32, al. 2 du CTVA comme *« le prix pouvant être obtenu à l'intérieur du pays pour chacune des prestations, au moment où la taxe devient exigible, dans les conditions de pleine concurrence entre un fournisseur et un preneur indépendants, se trouvant au même stade de commercialisation »*. Il ne s'agit donc pas de la valeur conventionnelle, telle qu'agréée entre les parties cocontractantes, mais de la valeur vénale du droit réel concerné qui aurait été agréée entre des parties indépendantes.

Un taux de TVA réduit à 12% est applicable aux livraisons des bâtiments destinés au logement social pourvu qu'il s'agisse de logements privés qui sont livrés et facturés à un centre public d'action sociale et qui sont destinés à être donnés en location comme habitation sociale (AR n°20, Tab. B, X). Le taux réduit de 6% est applicable pour les logements privés qui sont livrés et facturés aux sociétés régionales de logement et aux sociétés de logement social agréées par celles-ci et qui sont destinés à être donnés en location par ces sociétés comme habitations sociales (AR n°20, Tab. A, XXXVI).

L'examen des contraintes juridiques

Les considérations légales sont primordiales pour la préparation et le bon déroulement du partenariat public privé. L'analyse des contraintes juridiques permettra ainsi, en identifiant les éléments de risques juridiques, de prévenir des contestations des candidats malheureux et évincés du partenariat, de tiers, des autorités de tutelle et enfin des partenaires publics et privés eux-mêmes.

Au rang des matières qui retiendront l'attention des partenaires public et privé, on peut citer :
– la domanialité : les personnes de droit public disposent d'un patrimoine propre leur procurant les moyens nécessaires pour assurer leurs missions. Ils disposent également du pouvoir de vendre ou d'acquérir des biens. Néanmoins, ce pouvoir peut être limité selon le statut des biens concernés au regard de la domanialité. En effet, tout comme pour les biens de l'Etat, une distinction doit être faite entre les biens relevant du domaine public et ceux relevant du domaine privé, les biens du domaine public étant *hors commerce* ;
– le droit des marchés publics : comme nous l'avons vu, le partenariat public privé, en fonction du modèle retenu, pourra ou non être qualifié de marché public. Une grande attention est dès lors habituellement attachée au respect des modes de passation énoncés par la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics dans la sélection et le choix du partenaire privé. Nous soulignons que même si la loi du 24 décembre 1993 ne devait pas être d'application en raison du modèle de PPP retenu, il convient cependant de respecter le principe d'égalité de traitement que nous avons développé ci-avant (cf. supra n°21) ;
– le droit civil et le droit des contrats : en l'absence de contrat type pour les partenariats public privé, une attention particulière sera attachée à définir les droits et obligations de chacun des partenaires public et privé. L'allocation des risques devra également être fidèlement transcrite dans les dispositions contractuelles. Enfin, les conséquences, parfois non désirées, des institutions de droit civil (superficie, emphytéose, usufruit) qui seront utilisées dans le partenariat devront être circonscrites et bien définies ;
– droit des sociétés : dans la mesure où le modèle de partenariat repose sur la constitution d'une personne morale ou la participation des partenaires public et privé dans le capital d'une personne morale, les partenaires devront être attentifs aux règles de cession des actions des partenaires de manière à éviter que, à terme, des partenaires privés de moindre qualité ne viennent se substituer à ceux avec lesquels le partenaire public avait initialement souhaité contracter. Ces différents risques recevront un traitement approprié par des dispositions adéquates qui seront inscrites dans les statuts de la personne morale et dans la convention d'actionnaires qui sera conclue à la signature de la convention de partenariat.

5. CONCLUSIONS : UN CHANGEMENT DE PERSPECTIVE

Les partenariats public privé constituent un instrument de financement des projets d'infrastructures publiques adapté à la politique du logement, dont la nouveauté ne réside pas tant, à mon sens, dans l'étendue des missions dévolues aux partenaires privés que dans le changement de point de vue qu'ils impliquent dans le chef de l'autorité publique qui désire en faire usage.

Le pouvoir public qui souhaite poursuivre un partenariat public privé de longue durée est amené à embrasser une vision globale, à s'interroger sur la pérennité du projet qu'il va financer non pas avec une échéance de cinq ou de dix années mais généralement avec une perspective plus longue de 30 années. Il sera ainsi amené à sortir du présent pour réfléchir au futur, à la pérennité de son projet durant le cycle de vie de l'ouvrage, à un moment où très probablement plus aucun des acteurs présents du projet ne sera encore en charge du suivi du partenariat public privé. Il est ainsi possible de concevoir l'édification d'un ouvrage public, son entretien, sa gestion de manière à ce que les services de maintenance qui y soient prestés rencontrent les critères de qualité imposés par les pouvoirs publics et ce jusqu'à l'échéance du partenariat. En cela, le partenariat public privé offre l'opportunité de développer des instruments d'une politique publique qui disposeront d'une cohérence propre et d'une source de financement identifiée pour toute la durée du cycle de vie de l'ouvrage.

Les partenariats public privé de longue durée peuvent ne pas être adaptés à tous les projets et à toutes les situations. Ainsi à l'occasion de la journée d'étude de la SWL du 9 mai 2007, il était aisé de percevoir une attente, dans le chef des gestionnaires de projet de construction de logement, pour des modèles plus simples de partenariat public privé autre que les modèles de PPP de longue durée habituellement commentés. Ainsi il n'est pas nécessaire d'inclure systématiquement l'entretien des infrastructures dans les projets de partenariats public privé, ceux-ci étant alors limités à la conception, au financement et à la construction des ouvrages. Il est possible au travers de contrats ou de marchés publics *sui generis* d'établir un modèle de partenariat public qui sera respectueux de l'allocation des risques sur laquelle les parties publiques et privées se seront accordées. Le développement de ce modèle de partenariat public privé de durée moyenne devra, selon nous, également faire l'objet des analyses préalables que nous avons commentées ci-avant (cf.supra n°39).

En conclusion, je soulignerai que les partenariats public privé sont de plus en plus couramment utilisés par les pouvoirs publics comme un outil de développement de leur politique du logement. Cette tendance dynamique est croissante et devra nous permettre de continuer de voir émerger de nouveaux modèles de partenariat public privé en Région wallonne.

UN PARTENARIAT PUBLIC PRIVÉ POUR LE PREMIER ECO-QUARTIER DE WALLONIE

Développement durable

Fruit de la nouvelle gestion publique, le PPP permet de mettre en œuvre des projets communs d'intérêt général. L'administration communale de Villers-le-Bouillet arrive au terme du processus de création du premier « éco-quartier » wallon, sous la forme d'un PPP, pour la création de 30 logements écologiques dont un tiers seront vendus à des ménages à revenu moyen. Raphaël DUGAILLIEZ, conseiller énergie de la commune, présente ce long et minutieux processus dont les performances visent à l'excellence.

INTRODUCTION

Il n'y a pas de définition juridique du contrat de partenariat public privé. Il se réfère, nous relate le Livre vert de la Commission européenne du 30 avril 2004, « à des formes de coopération entre les autorités publiques et le monde des entreprises qui visent à assurer le financement, la construction, la rénovation, la gestion ou l'entretien d'une infrastructure ou la fourniture d'un service ».

Les PPP se caractérisent en général par une durée relativement longue de la relation; un transfert de tout ou partie du financement et des risques sur le partenaire privé; une participation du partenaire privé à la conception, la réalisation et la mise en œuvre du projet; une concentration du partenaire public sur la définition des objectifs à atteindre et sur le contrôle du respect de ces objectifs.

Certains PPP sont des procédures soumises à la réglementation des marchés publics. Nous expliciterons ici le cas d'un « marché de promotion de travaux »

L'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et services définit le marché de promotion comme un marché public de travaux ou de fournitures portant à la fois sur le financement et l'exécution de travaux ou de fournitures ainsi que, le cas échéant, sur l'étude de ceux-ci ou sur toute prestation de services relative à ceux-ci.

Le marché de promotion est un mode déjà ancien de partenariat permettant de pallier aux insuffisances pécuniaires des pouvoirs publics en recourant au financement privé de leurs besoins (voire des besoins de tiers). Les marchés de promotion sont donc une procédure particulièrement adaptée à la construction de logements, notamment sociaux.

A ce propos, la distinction à opérer entre deux types de cahier des charges mérite d'être examinée. Soit le cahier des charges définit l'ouvrage à réaliser, un immeuble de logements par exemple, de manière extrêmement précise d'un point de vue technique (plans, métrés, cahiers des charges), financier (modalités de paiement ou de remboursement) et juridique et, dans ce cas, l'entreprise privée ne dispose que de peu, voire d'aucune latitude quant à l'exécution du marché. Soit le pouvoir adjudicateur définit un cahier d'exigences et de performances à atteindre. On peut par exemple spécifier un certain nombre de logements qui seront loués à un prix fixé, sans définir les moyens pour y parvenir. Dans cette hypothèse, l'entreprise privée propose les modalités d'exécution pour atteindre l'objectif attendu par le pouvoir public.

IN CONCRETO

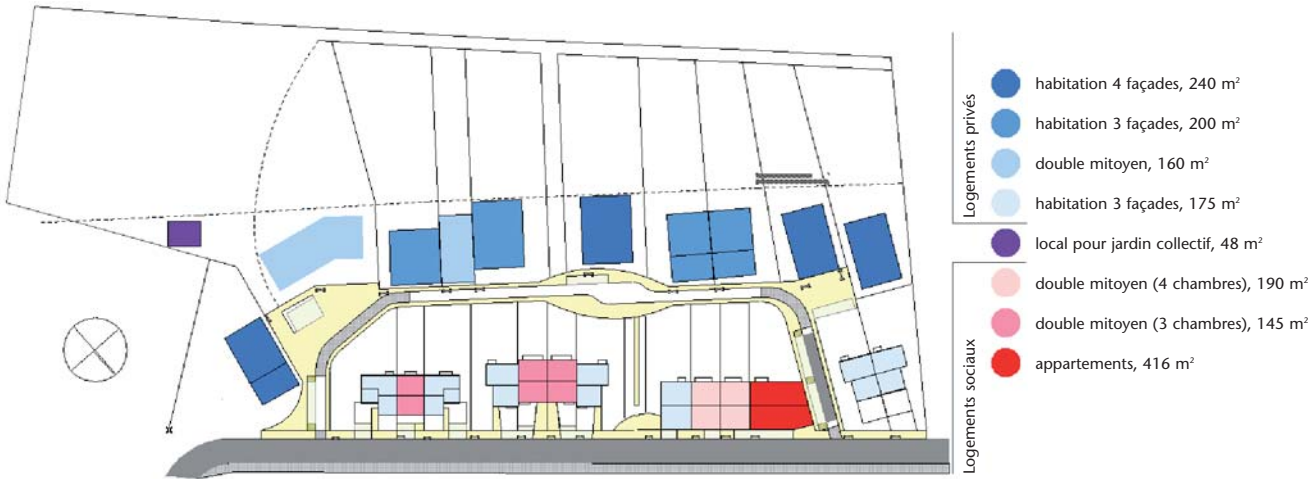
Le cas qui nous occupe relate la mise en place d'un PPP pour une mission complète de **conception, de financement, de construction de 30 écologements** ainsi que la vente de ces habitations à des tiers.

Le partenariat consiste pour l'administration communale de Villers-le-Bouillet à renoncer au droit d'accession sur un terrain, au profit d'un promoteur immobilier qui s'engage, quant à lui, à construire, dans un délai convenu, des logements répondant à des critères « écologiques » et destinés à être vendus à des acquéreurs remplissant certaines conditions – de revenus et patrimoniales principalement.

L'administration disposait dans son patrimoine d'un terrain d'un peu moins de 2 hectares, dont presque la moitié est affectée en zone d'habitat à caractère rural.

Le fil conducteur du projet ? Prouver qu'il est possible de construire, dans un budget très serré, des logements éco et bio consommant très peu d'énergie. Comment ? Sous forme d'un nouveau quartier « écologique » avec mixité sociale, jardins collectifs, circulation piétonne, pré-étude de géobiologie…

Mixité



Plan masse illustrant la mixité sociale du projet (la première phase à l'avant est définitive, la seconde est sujette à modification)

Sept des trente logements construits le sont à destination des revenus « médians », dont la définition est identique à celle du revenu « moyen » du Code wallon du logement, à savoir :
– les candidats peuvent acquérir au maximum une habitation unifamiliale ;
– les candidats ont l'obligation d'habiter personnellement l'habitation unifamiliale pour un délai de 10 ans à compter de la passation de l'acte de vente ;
– les candidats ont l'interdiction de vendre ou de louer l'habitation unifamiliale pendant le même délai ;
– les candidats ne peuvent déjà détenir en pleine propriété ou en usufruit un autre logement, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ;
– un droit de préemption est réservé à l'administration communale pendant une durée de 20 ans prenant cours à la date de l'acte authentique de vente de l'habitation. A cette fin, l'administration communale doit manifester sa volonté d'exercer son droit de préemption, dans les 4 mois de la notification des conditions de la vente par le notaire à celle-ci. A défaut de notification de l'administration communale de son intention de procéder au rachat du bien endéans ce délai, le vendeur est libre de vendre le bien à l'acquéreur de son choix ;
– la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes[1], ne dépassent pas 31.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge ;
– plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 37.500 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

L'option d'un cahier des charges basé sur les performances a été choisie pour deux raisons : l'administration ne disposait pas en interne des ressources pour établir un cahier des charges extrêmement précis et, d'autre part, il s'agissait principalement de lancer un défi au secteur de la construction : oser construire un ensemble de maisons écologiques contemporaines en donnant libre cours à la créativité des bureaux d'architecture afin de concilier créativité, performances et économie d'échelle.

La rédaction du cahier des charges a intégré les tout derniers développements de la jurisprudence de la Cour européenne de Justice concernant les clauses environnementales et sociales dans les marchés publics – à savoir utilisation de critères techniques verts, de critères de sélection[2] quant à la

(1) Tel que défini dans le Code du logement wallon coordonné.
(2) **La sélection qualitative des promoteurs s'est réalisée sur base (extrait du cdc) :**
« Le bureau d'architecture sera tenu de fournir une déclaration sur l'honneur reprenant, pour les trois dernières années, le chiffre d'affaires dans le domaine de l'éco construction. Ce chiffre d'affaires annuel doit au minimum être égal à deux fois la valeur annuelle des services du présent marché, de l'examen de sa capacité technique et/ou celle du bureau d'architecture :
1° par la présentation de ses titres d'études, d'expériences et professionnels du promoteur en particulier dans les compétences décrites ci-dessus : construction climatique, construction basse énergie, construction en bois, bio construction (aspect santé des matériaux et procédés et impacts sur la santé des occupants), composition de projet avec plus-value sur la biodiversité et sur le paysage,
2° par la liste des principaux travaux exécutés au cours des cinq dernières années (2002, 2003, 2004, 2005 et 2006), en indiquant le montant, l'époque et le lieu d'exécution et leurs destinataires publics ou privés sur présentation de documents représentatifs (photographiques ou autres) des réalisations dans les domaines suivants :
a) construction d'ensembles groupés d'habitations en éco bioconstruction
b) utilisation de matériaux et techniques de construction respectueux de l'environnement et de la santé;
c) conception avec économies d'énergie et énergies alternatives.
3°par l'indication de la part du marché que le promoteur a éventuellement l'intention de sous-traiter et la capacité technique de ses sous-traitants.
4° par l'indication de l'identité de(s) l'auteur(s) de projet et ses (leurs) références dans les domaines cités sous 1° et sous 2°, ci-dessus. »
Extraits du cdc : « 1.6.2. Critères d'attribution du marché (sur 100 points) ».

sélection qualitative des promoteurs, de critères d'exécution « verts », et de critères[3] d'attribution complexes intégrant d'autres aspects que le prix ainsi que des clauses sociales de formation de stagiaires FOREM[4] durant le chantier. C'est véritablement l'originalité de cette opération à caractère aisément reproductible : oser donner une large part aux aspects sociaux et environnementaux dans cette procédure d'appel d'offres.

Le pouvoir adjudicateur n'est pas toujours en mesure de savoir comment les économies d'échelle seront réalisées le plus aisément. Ainsi, en fixant des critères de performances, le soumissionnaire arbitre lui-même l'optimum économique en fonction des critères d'attribution fixés dans le cahier des charges selon ses partenariats commerciaux, ses capacités techniques, …

UN PPP SOUS FORME DE MARCHÉS PUBLICS

La législation sur les marchés publics a requis d'emballer le PPP dans une procédure d'appel d'offres qui ouvrait la voie à la mise en concurrence de plusieurs projets. La mise en concurrence induisait également un caractère de concours à cet appel d'offres puisque chaque projet rentré non sélectionné se voyait assuré d'un défraiement de 3.000[5] € en cas de non-attribution, pour autant que le projet soit recevable et corresponde au critère du cahier des charges.

La rédaction du cahier des charges dans une logique de performances fut longue et a nécessité de nombreuses rencontres préalables avec des professionnels. Elle a duré un an. Car chaque critère doit être pertinent et réaliste, doit pouvoir être justifié, mesuré.

DES PERFORMANCES QUI VISENT L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Prenons le cas de la consommation d'énergie des maisons, qui est une des caractéristiques essentielles de ce cahier des charges. Plutôt que de travailler avec le facteur « K » des maisons qui nous semble dépassé, nous avons intégré la logique de travail de la directive sur la performance énergétique des bâtiments : il s'agissait pour chaque logement de respecter une limite de consommation d'énergie primaire annuelle au m² habitable. Ce critère a été combiné avec une obligation d'utiliser un vecteur énergétique pour les consommations de chauffage qui sont issues des énergies renouvelables.

D'autres critères par exemple ont exclu l'utilisation de certains matériaux comme le PVC et plus largement la majorité des matériaux issus de la pétrochimie.

Les critères essentiels écologiques de ce cahier des charges sont :
– La consommation d'énergie primaire (comprenant les besoins en chauffage, les besoins en eau chaude sanitaire et les besoins en électricité dans l'esprit de la directive 2002/91/CE) sera de maximum 500 MJ/m² de plancher habitable et par an, avec la participation active de l'utilisateur.
– Les logements seront de conception solaire passive et les sources d'énergie pour le chauffage seront issues des énergies renouvelables.
– Le gros œuvre fermé aura une énergie grise inférieure à 60 kWh/m²/an.
– Les produits exclus :
- d'une manière générale, tous les produits issus de la pétrochimie (PVC…), sauf le polypropylène et le polyéthylène ;
- les produits contenant des fibres bio-persistantes : amiante, laine de roche, laine de verre… ;
- les produits dont la radioactivité est supérieure à 0,057 micro Sievert / heure ;
- les produits contenant du formaldéhyde à plus de 124 microgrammes par mètre cube (classe de produit E1) ;
- les produits biocides, fongicides, pesticides ;
- les produits contenant des solvants synthétiques (type COV) ;
- les produits contenant des métaux lourds.
– 50 % en volume des bois mis en œuvre seront munis du label PEFC ou FSC ou équivalent.

(3) *L'administration choisit l'offre régulière la plus intéressante en fonction des critères d'attribution suivants :*
1. Rapport qualité technique/prix de vente (50 points). Il s'agit ici d'évaluer le rapport qualité prix en intégrant des critères tels la fiabilité, la simplicité de mise en œuvre, la qualité des finitions, … Ce rapport s'appréciera tant pour l'ensemble du projet que par catégorie de logements, en fonction du nombre de logements de chaque catégorie et en fonction des prescriptions environnementales mentionnés du marché.
2. Qualité architecturale (20 points).Cette qualité s'appréciera tant pour l'ensemble du projet que par catégorie de logements, en fonction du nombre de logements de chaque catégorie. Elle comprend aussi la qualité d'habitabilité, la dimension culturelle de l'architecture.
3. Qualité urbanistique et paysagère (15 points). Cette qualité sera évaluée au regard de critères paysagers tels les lignes de forces du paysage, les points de vue, la ligne graphique des constructions dans le paysage, …
4. Qualité environnementale (10 points). La qualité environnementale intègre la gestion de l'eau, des déchets, de l'énergie, l'impact sur la biodiversité, du cycle de vie des matériaux.
5. Innovation (5 points). L'innovation sera évaluée sur base des techniques et matériaux utilisés et sur base des innovations techniques et architecturales dans la conception des logements.
En vue de la comparaison des offres dans le cadre du premier critère d'attribution, l'offre mentionnera le prix de vente de chaque logement. Le promoteur décrit dans son prix de vente exhaustivement et précisément les équipements techniques minimum qui seront installés dans chaque maison et compris dans ce prix de vente, hors les options. Le prix de vente s'entend comme prix total par logement terminé, hors TVA et hors options. Dans ce prix, sont inclus les honoraires du ou des coordinateurs sécurité, de l'auteur de projet, … »

(4) Il s'agissait pour le soumissionnaire d'inclure la mise en place de plus de 1.500 heures de formation dans 6 métiers désignés avec le FOREM.

(5) A noter que cette somme est en deçà d'un défraiement honorable, le dépôt d'un dossier représente environ 800 à 1.200 heures de travail, à 25 €/h, les 3.000 € ne représentent même pas 15 % des frais encourus par les groupes de promotions.



Coupe en élévation pour les façades à rue

– 15 % des surfaces de toiture seront végétalisées si le projet intègre des toitures à faible pente de toitures.
– 10 % des surfaces des murs seront végétalisés.

Le cahier des charges de l'opération n'a donné aucune contrainte urbanistique au projet, tout au plus des indications des caractéristiques urbanistiques les plus courantes de la zone agro-géographique concernée : la Hesbaye. Ceci dans le but de laisser la place à la créativité architecturale et urbanistique.

L'administration a donc organisé une rencontre préalable avec l'administration régionale de l'urbanisme afin de valider le processus et de s'assurer d'une certaine souplesse de la DGATLP quant à la poursuite de celui-ci et à l'obtention des permis d'urbanisme nécessaire à la construction des maisons – ceci dans une logique de partenariat. L'administration régionale était également associée au processus décisionnel puisqu'elle faisait partie de la Commission d'avis qui a analysé techniquement chaque offre.

Le plus difficile dans la mise en place de ce projet ne fut pas de convaincre les promoteurs, mais bien l'administration et une partie de son collège communal. Car les résistances aux changements sont importantes et la conduite de ce processus nécessite un degré élevé de confiance mutuelle.

Il a fallut inscrire de nombreuses garanties dans le cahier des charges afin que l'administration soit assurée de l'aboutissement du projet sans faire porter tous les risques au promoteur. Mais l'audace et la détermination d'un des agents de l'administration couplées à des garanties juridiques sous forme d'une convention de soutien avec le Pôle partenarial de la Société wallonne du Logement ont fait basculer le collège et le conseil communal vers un vote à l'unanimité du projet.

L'appel d'offres lancé, il s'agissait encore de trouver des soumissionnaires ! Pas aisé dans le cadre d'un appel d'offres comprenant de nombreux risques pour le promoteur et un niveau d'exigences très élevé. Mais ici aussi, la confiance inébranlable en la réussite du processus couplée à une large information des filières économiques concernées par l'éco-construction ont poussé deux promoteurs à déposer offre. Des bureaux d'architecture « éco » couplés se sont associés à d'importantes sociétés de construction afin de répondre à l'exigence d'agréation dans les catégories 5 et 6 des marchés publics. La stratégie s'est avérée gagnante à plus d'un titre car au final, le projet retenu est porté par une société ayant une stabilité financière excellente couplée à une solide expérience en matière de vente de maisons. Et le bureau d'architecture qui a créé le projet est un bureau dynamique, composé de jeunes architectes expérimentés disposant de nombreuses références attestant de leur crédit.

Les premières offres déposées étant irrégulières, la procédure a été modifiée pour s'engager dans une procédure négociée avec les deux soumissionnaires. La souplesse de cette procédure a permis à l'administration de négocier avec chaque promoteur afin d'affiner les projets selon les recommandations de la Commission d'avis pluridisciplinaire. Pour aboutir in fine à l'attribution du marché.



Plan masse du projet dans son ensemble

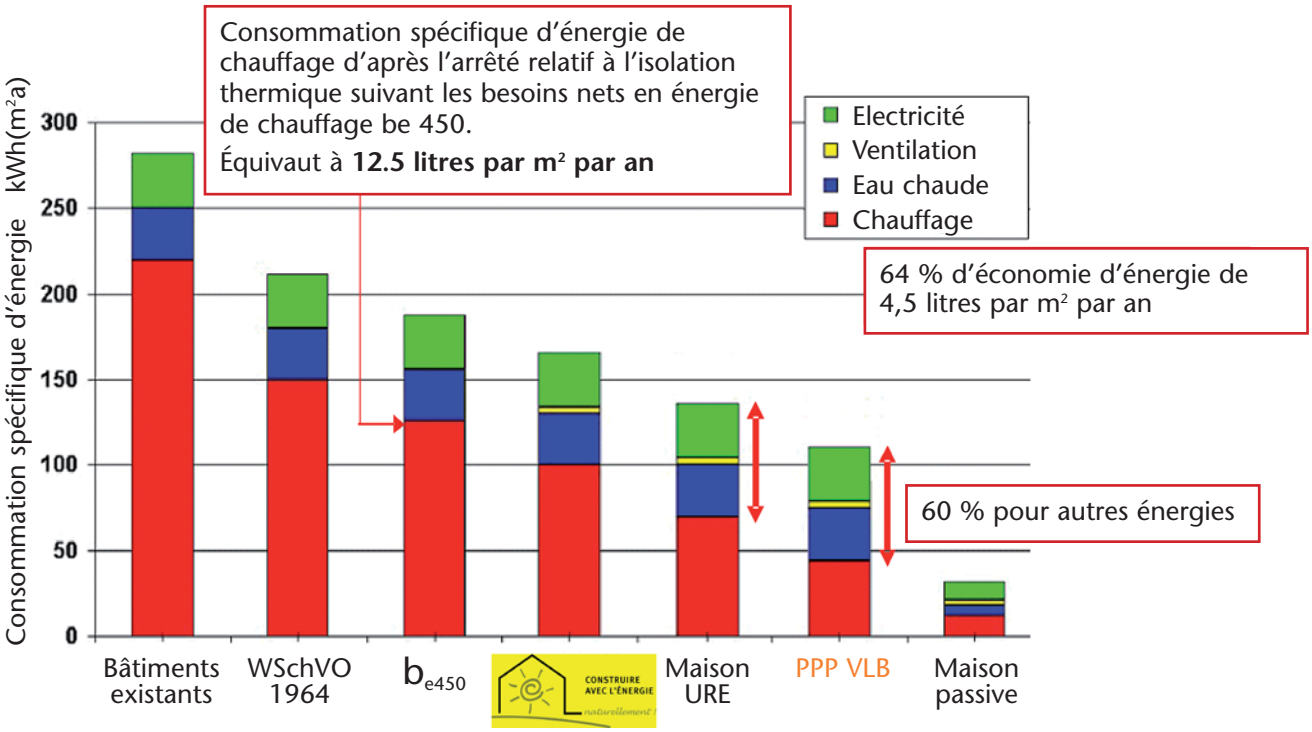
L'offre retenue consiste en la création de 30 logements : 9 appartements et 21 maisons – essentiellement mitoyennes – à ossature en bois dans un ensemble qui constitue le premier éco-quartier dont l'initiative est publique en Wallonie ! Le prix d'une maison est d'environ 180.000 € pour 160 m² habitables, terrain compris d'environ 200m², frais d'architecte, TVA compris. Reste à l'occupant à réaliser les finitions intérieures. Le prix au m² utile hors terrain, hors TVA et sans frais d'architecte avoisine les 850 à 1.100 €/m² pour une maison écologique à hautes performances ! Sont compris le gros œuvre fermé, l'isolation de l'enveloppe avec plafonnage, l'installation électrique blindée magnétiquement, l'installation de gestion d'eau de pluie, le plafonnage, les escaliers, l'installation de chauffage (chaudière à granulés de bois), ainsi qu'un car port. Une très belle réussite.

Il a fallut deux années pour lancer le projet et attribuer le marché. Les étapes suivantes sont : le dépôt du permis d'urbanisme par le promoteur ainsi que le transfert devant notaire du droit de superficie au promoteur qui dispose de 5 ans pour construire et vendre tous les logements. Lors de l'acte de vente notarié des maisons, le promoteur vend la maison tandis que l'administration, dans le même acte, vendra la quotité de terrain correspondante.

Gageons que cette expérience stimulera d'autres pouvoirs adjudicateurs à se lancer dans des opérations similaires à caractère hautement durable ! Une petite commune disposant d'une petite administration a relevé le défi. D'autres peuvent le faire à d'autres niveaux.

Ci-après, quelques chiffres encourageants qui attestent des performances atteintes et de la réduction d'empreinte écologique de ce type de construction.

Performance



La maison consommera 64 % d'énergie en moins par rapport au standard actuel en Région wallonne. La consommation de granulés de bois frôle à peine les 2 m³ par an, soit l'équivalent de 4 l de mazout au m². La quantité de CO_2 consommée par logement est réduite de 77 % par rapport au standard conforme à la réglementation actuelle. La réduction de CO_2 représente pour le projet la capacité de stockage de 31.500 conifères, soit 12,6 ha. Le projet implique un investissement de 5 millions d'€, et la consommation d'énergie primaire finale (toutes énergies comprises) est inférieure à 400 MJ/m² et par an. Enfin, la réduction de l'empreinte écologique du projet, en comparaison avec le standard actuel, équivaut à 300 terrains de football, soit 50 ha ! Et si d'aucuns doutent encore de l'intérêt financier de construire « éco », un coup d'œil au tableau comparatif ci-après devrait les convaincre.

Comparatif consommation

	LOT 2	
	Villers-le-Bouillet	Traditionnel (k55)
nombre de chambres	3 chambres	3 chambres
total général hors TVA	**133.604,24 €**	**120.021,44 €**
m² brut (murs extérieurs compris)	145,37	145,37
prix au m² brut HTVA	**919,06 €**	**825,63 €**
m² net (surface utile)	107,16	107,16
prix au m² net HTVA	**1.246,75 €**	**1.120,00 €**
remboursement prêt hypothécaire		
mensualité	924,00 €	830,06 €
consommation énergétique mensuelle		
chauffage	22,39 €	102,63 €
eau chaude	12,43 €	12,43 €
électricité	61,58 €	61,70 €
1ère dépense mensuelle	**1.020,40 €**	**1.006,82 €**

Ce tableau révèle que les dépenses mensuelles d'un ménage relatives au coût de la maison ne sont pas supérieures à celles d'une maison classique. Par contre, une fois le remboursement du prêt hypothécaire terminé, chaque mois, une économie de 80 € est de mise.

Sans compter que l'économie de CO_2 réalisée est de 77 % durant toute la vie du logement.

ARCHITECTES et PARTENARIATS PUBLIC PRIVE

Tribune libre

De nombreuses conférences, colloques et journées d'études ont permis aux professionnels du secteur de la construction et aux maîtres d'ouvrage publics de mieux appréhender les marchés de services et de travaux qui se présentent de plus en plus sous l'une ou l'autre forme inspirée des montages issus des expériences du « Partenariat public privé ».

La loi du 20 février 1939 étant toujours en vigueur pour imposer l'intervention d'un architecte lors de travaux de construction nécessitant un permis de bâtir préalable, il est légitime de se poser quelques questions sur la présence des architectes dans de tels montages complexes et contraignants.

LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES DE L'ARCHITECTE FACE AU PPP

Me Jean-Pierre VERGAUWE, lors de la conférence qu'il a donnée à Liège le 08 juin 2007 sous le titre « *Le Partenariat en construction : nouvelles perspectives ?* » tenta de répondre à cette question posée devant un parterre de professionnels du secteur de la construction, parmi lesquels de nombreux architectes : « *En général les PPP s'appliquent à des projets d'envergure ou montages juridico-financiers complexes et qui s'étendent sur une durée relativement longue. Ceci a pour effet d'éliminer de facto les petits bureaux d'architectes. D'autre part, le partenariat suppose une culture d'entreprise et une organisation particulière ; sauf à considérer une intervention ponctuelle dans le projet, limitée en sous-traitance à la prestation architecturale au sens strict (conception et contrôle de l'exécution des travaux), peu d'architectes paraissent aujourd'hui disposer des ressources humaines et financières qui leur permettraient de se propulser sur le devant de la scène du partenariat public privé.* »

La suite des propos de l'orateur laisse cependant apparaître moins de réticences lorsqu'il trouve des atouts en faveur de l'architecte, tels que sa rigueur et sa discipline, son inventivité et sa recherche d'exigences pour réaliser un investissement et sa maintenance durant une longue période, ou sa compétence dans la coordination des interventions, a fortiori lorsqu'il s'agit de projets à fortes densités architecturale ou urbanistique tels que la revitalisation urbaine ou le logement social. Ou encore lorsqu'il lui attribue les mérites d'un dialogue continu avec l'utilisateur final pour préciser les besoins et les contraintes. Ou enfin lorsqu'il termine en affirmant que la vocation sociale et culturelle de certains projets interpelle les architectes, particulièrement sensibles à ces valeurs. Mais il ajoute, de façon très pertinente : il faut également mettre l'accent sur la nécessité d'un complément de formation professionnelle particulière en matière de management et de maîtrise budgétaire…

QUEL RÔLE POURRAIT JOUER L'ARCHITECTE DANS UN MONTAGE PPP ?

La spécificité des projets de PPP ne doit pas être confondue avec les autres modes d'attribution de marchés publics de services ou de travaux. Une des confusions les plus fréquentes est le marché sous forme de concours (sans jury) où le maître d'ouvrage lance un appel d'offres qui comporte non seulement le coût des travaux, mais aussi la conception du projet en vue d'un permis de bâtir, c'est-à-dire, pratiquement, une association d'intérêts entre l'entrepreneur et l'architecte.

Une autre façon de procéder est le marché de promotion où l'initiative est prise par l'entrepreneur qui sous-traite la mission d'architecture. Ces marchés ne sont pas des montages de PPP mais y ressemblent. Ils amènent en tout cas à réfléchir sur le rôle de l'architecte dans ces « associations d'intérêts sans incompatibilité de fonction ».

La question qui se pose (et qui n'est pas toujours bien solutionnée) est la

position d'indépendance légalement imposée à l'architecte. Lors de la conférence de l'architecte anglais John WRIGHT au cours des « ETATS GENERAUX » du Conseil francophone et germanophone des architectes qui se sont tenus le 18 janvier 2007 aux Moulins de Beez, l'orateur a soulevé cette question dans le cadre des différentes expériences pratiquées au Royaume-Uni ces dernières années. Sa réponse décrit une situation conseillée où tous les intervenants, y compris le maître d'ouvrage, sont partenaires dans un contrat commun qui impose l'indépendance de chacun et la transparence des actes. Mais il ajoute que cette façon de faire implique une vision nouvelle dans le partenariat et nécessitera de chacun la prise en compte d'une éthique rigoureuse.

UNE PROPOSITION PRÉMONITOIRE DE L'ORDRE DES ARCHITECTES BELGES

Tout en tenant compte de la loi du 20 février 1939 qui stipule l'incompatibilité de l'exercice de la profession d'architecte avec l'exercice d'entrepreneur, l'Ordre des architectes de Belgique a inscrit dans son Règlement de Déontologie (AR du 18 avril 1985, article 10, 2°, b) que, moyennant des conditions restrictives, l'architecte était autorisé de constituer avec des associés, y compris un entrepreneur, une société de services immobiliers (SSI). Dans la Recommandation de l'Ordre à ce sujet, cette société visait la mise en commun de moyens complémentaires pour élaborer un montage immobilier dans lequel l'architecte associé se limitait à sa mission d'auteur de projet, laissant à un autre architecte la mission de maître d'œuvre chargé du contrôle de l'exécution des travaux pour compte du commanditaire ou du maître d'ouvrage.
Aussi étonnant que cela puisse paraître, peu d'architectes ont saisi cette opportunité et, après plus de vingt ans d'existence, cette ouverture faite aux architectes reste inconnue pour la plupart des confrères interrogés…

ET POURTANT DES ARCHITECTES PARTICIPENT AUX NOMBREUX PPP EN COURS

Lors des travaux d'un groupe de spécialistes en matière de PPP organisé le 14 juin 2007, de façon interne, par la Compagnie d'Assurances AR-CO (spécialisée dans la couverture de la responsabilité civile professionnelle des auteurs de projets), il est apparu que de nombreux travaux dans le cadre de PPP sont entrepris en partenariats avec des bureaux d'architecture. Les récits d'expériences vécues ont montré la capacité de ces architectes à maîtriser la plupart des embûches qui auraient pu être énoncées a priori.
Les réussites de ces architectes font apparaître plusieurs conditions. Ils ont fait preuve d'initiative, d'audace, de souplesse, de persévérance, de prise de risque financier dans l'investissement, de chance dans le choix des partenaires (entrepreneurs et financiers), d'une bienveillante ouverture de la part des pouvoirs publics maîtres d'ouvrage et d'un désir partagé de faire œuvre de qualité…
La leçon à tirer de cette consultation est que chaque cas est un cas d'espèce et qu'il ne sert à rien de chercher à éviter les législations existantes. La vrai spécificité du PPP est qu'il intègre dans son montage une phase ultérieure à l'ouvrage qui consiste, notamment, dans la gestion, l'entretien et la bonne fin durant un certain nombre d'années.
Un tel montage nécessite une longue et lourde préparation coûteuse et parfois décourageante. Mais il n'y a pas souvent d'autres voies pour répondre à un besoin d'un pouvoir public et à son manque de moyens financiers et de compétences techniques.

CONCLUSION

Les informations recueillies auprès de plusieurs partenaires dans des PPP sont toutes concordantes pour parler de prudence, de patience et d'un certain enthousiasme nécessaires à la réussite de telles opérations immobilières.
Une caricature à éviter à tout prix serait celle du partenaire financier installé sur les épaules du partenaire entrepreneur, lui-même installé sur les épaules de l'architecte ou du bureau d'études, perchés sur les épaules du maître d'ouvrage ou du gestionnaire… Dans cette méchante caricature, c'est le partenaire public qui devrait se poser des questions sur le sens de l'intérêt public.
Le pire n'est pas toujours d'être en retard sur l'évolution. Il y a aussi des idées qui risquent de mourir en étant trop en avance sur les règles habituelles.

Jean-Marie FAUCONNIER,
architecte et coordinateur sécurité-santé
fauconnier.jeanmarie@skynet.be
le 20 août 2007

Inventaire de quelques sources d'information sur les « PPP - Partenariats public privé »

Union Européenne

Le Partenariat public privé dans les entreprises publiques locales en Europe, 5ème Conférence européenne des entreprises publiques locales organisée par la Commission entreprises locales du CEEP, Comité économique et social européen, Bruxelles, 29 octobre 2002 – *Rapport introductif* par Axelle VERDIER, chargée d'études – secteur public local Europe, Département des Etudes de Dexia Crédit local.

Strategies for Financing Urban Regeneration, Seminar organized on behalf of The European Parliamentary Urban Policy Working Group, 4 February 2003, European Parliament.

Guidelines for Successful Public-Private Partnerships, European Commission, Directorate General Regional Policy, March 2003 http://europa.eu.int/comm/regional_policy/sources/docgener/guides/PPPguide.htm.

CMFB (Committee on Monetary, Financial and Balance of Payments Statistics) *Opinion on the Treatment in National Accounts of Assets related to "Public-Private Partnerships" contracts*, signed by Jean CORDIER, CMFB Chairman, Paris, 30 January 2004.

New Decision of Eurostat on Deficit and Debt. Treatment of Public-Private Partnerships, Eurostat News Release issued by Eurostat Press Office, 18/2004 – 11 February 2004.

Livre vert sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions, présenté par la Commission des Communautés européennes, Bruxelles, le 30 avril 2004 (document référence COM(2004) 327 final) (voir http://europa.eu.int/comm/internal_market).

PPP : les documents essentiels

Initiative sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions (http://ec.europa.eu/internal_market/publicprocurement/ppp_fr.htm).

Résolution du Parlement européen sur les partenariats public privé et le droit communautaire des marchés publics et des concessions (2006/2043(INI)).

Documents en provenance du CAE - Conseil des Architectes d'Europe

Compte-rendu de la réunion de la Task Force « PPP » du 05 septembre 2003 à Bruxelles.

Minutes of the PPP Task Force meeting, RIBA, London, 28 October 2003.

Minutes of PPP Public Procurement and Architectural Competition Task Force, Paris, 11-12 February 2005.

Les PPP en Europe, intervention de Philippe BOILLE lors de la table ronde « marchés publics », Convention du CNOA – Conseil National de l'Ordre des Architectes de France, Bruxelles, 2-3 décembre 2005

Design Contests and PPP's Options.

Belgique

Loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services (*MB* du 22 janvier 2004 ; version coordonnée du 01/01/2006).

Arrêté Royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics (version coordonnée du 01.01.2003).

Comprendre les ressorts du partenariat public privé, dans *PubliContact*, magazine de DEXIA Banque destiné au secteur public, décembre 2005 (www.dexia.be/Public_fr/PubliContact/54/artikel01;asp).

Quel est l'état des lieux des partenariats public privé en Belgique, par Philippe FLAMME, 2005.

Wallonie

Textes présentés au Carrefour du logement sur le thème des PPP organisé par l'UVCW – Union des Villes et Communes de Wallonie le 15 décembre 2005 à Namur (téléchargeables sur www.uvcw.be) :

– *Intervention* de Pierre-Marie DUFRANNE, conseiller Cellule Logement au Cabinet du ministre de la Région wallonne chargé du Logement, des Transports et du Développement territorial ;

– *Les partenariats public privé*, par Eric GILLET, Luc DEPRE, Patrick THIEL, Eric DE PLAEN, Pascal BOUCQUEY, avocats ;

– *Des partenaires privés pour le logement public ?* par Mathurin SMOOS, architecte, conseiller UVCW ;

– *Partenariat public privé et logements en Région wallonne*, par François MOÏSES et Jean-François JAMINET, avocats, Bureau ELEGIS – Hannequart & Rasir ;

– *Le Code du logement et ses différentes réformes*, par Charles MERTENS, inspecteur général DGATLP – Direction générale de l'Aménagement du Territoire, Logement et Patrimoine, Ministère de la Région wallonne ;

– *Arrêté du gouvernement wallon du 30 novembre 2006 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat public privé* (*MB* 18 décembre 2006, entré en vigueur le 30 novembre 2006).

Textes présentés au Colloque PPP organisé par la SWL – Société wallonne du Logement le 09 mai 2007 à Charleroi (téléchargeables sur www.swl.be) :

– *Le cadre réglementaire et administratif spécifique au développement des PPP dans le secteur du logement social en Région wallonne*, exposé de Marie-Claude DURIEUX et Sophie RYSSELINCK, Pôle partenarial de la SWL ;
– *Le partenariat public privé. Nouveau concept ou regain d'intérêt ?*, exposé de Ghislain GERON, DGATLP, Région wallonne ;
– *PPP : le cas pratique de Toit et Moi. Le projet l'Île aux Oiseaux*, exposé de Max Hoogstoel, directeur-gérant, Société de logement « Toit et Moi » ;
– *JESSICA : un nouvel instrument communautaire en faveur des projets de développement urbain et des PPP,* exposé de Laurent Ghékiere, Union sociale pour l'Habitat, Représentation auprès de l'UE ;
– *Le traitement des partenariats public privé dans le cadre de la procédure déficit excessif*, exposé de Claude MODART, Banque Nationale de Belgique, Division Comptes nationaux ;
– *Partenariat public privé. Le choix du partenaire*, exposé de Kim MÖRIC, avocat, DLA Piper ;
– *Avantages et inconvénients des partenariats public privé*, exposé de Denis PETTIAUX, directeur, Pricewaterhouse Coopers.
Tous renseignements sur les PPP en Région wallonne : Service Pôle partenarial et marchés publics, tél. 071 20 03 54
Banque carrefour de la requalification urbaine : www.requalification.be

Vlaanderen

18 juli 2003 – *Decreet betreffende Publiek-Private Samenwerking* (publicatie 19.09.2003 ; inwerkingtreding : 29.09.2003)
Vlaams Kenniscentrum publiek-private samenwerking: www2.vlaanderen.be; pps@vlaanderen.be.
Partenariats public privé dans les Flandres, par Geert LEEMANS, AGIOn Belgique, dans PEB Echanges 2006/6.

United Kingdom

The Private Finance Initiative (PFI) : www.hm-treasury.gov.uk/documents/public_private_partnerships/ppp_index.cfm.
PFI in Schools: The quality and cost of buildings and services provided by early Private Finance Initiative schemes, Audit Commission, London, January 2003
www.audit-commission. gov.uk
Le Partenariat public privé au Royaume-Uni, étude réalisée par la Mission économique de Londres, juin 2003 (présentation par Isabelle MOREAU pour le CAE – Conseil des Architectes d'Europe, août 2003).
Comprendre les pratiques européennes: Evolution de la politique PFI concernant les bâtiments publics en Grande-Bretagne, MIQCP – Mission Interministérielle pour la qualité des constructions publiques, Paris, complément d'enquête septembre 2006 www.archi.fr/MIQCP.

France

Les contrats de partenariats public privé – Présentation des aspects juridiques, fiscaux et financiers, dans La Gazette des Communes, des Départements, des Régions, Collection Documents, Cahier détaché n°2 – 29/1751 – 26 juillet 2004.
Les partenariats public/privé, Matinée thématique du 6 avril 2006, organisée par l'Association Nationale des Directeurs et des Intervenants d'Installations et des Services des Sports.
Le partenariat public privé version Sem, édité par la Fédération des Sem (Sociétés d'économie mixte).
Institut de la Gestion déléguée : www.fondation-igd.org
Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie : www.ppp.minefi.gouv.fr

Textes généraux

Quality Vs Procurement and the Market, par John WRIGHT, BA Dipl Arch RIBA PPACArch, conférence donnée lors des « ETATS GENERAUX » du Conseil francophone et germanophone des Architectes de Belgique aux Moulins de Beez le 18 janvier 2007.
Le partenariat en construction : nouvelles perspectives ? par Jean-Pierre VERGAUWE, avocat au Barreau de Bruxelles, conférence donnée à l'ISA Saint Luc de Wallonie à Liège, le 08 juin 2007.
NB : Les documents répertoriés sont classés, pour autant que possible, par ordre chronologique.

Inventaire établi pour la Compagnie d'Assurances AR-CO par Ileana RADULESCU, architecte et coordinateur sécurité-santé (juin 2007).

Droit au Logement



Jurisprudence

J.P. Uccle
16 avril 2007

Logement – Baux – Bail à loyer – Résidence principale – Demande d'expulsion – Obligation préalable de relogement

Le droit au logement, consacré par les articles 23 de la Constitution et 3 du Code bruxellois du logement implique qu'un juge ne puisse faire droit à une demande d'expulsion d'un locataire qui se maintient sans titre ni droit dans un immeuble, après que le bail ait pris fin, sans enjoindre aux pouvoirs publics de le reloger préalablement.

I. OBJET DE L'ACTION

Attendu que l'action principale tend à entendre :

– Dire que la défenderesse occupe l'habitation sise à Uccle, …, sans titre ni droit depuis le 1er juillet 2006,

– Autoriser la demanderesse à l'en expulser,

– Donner acte à la demanderesse des réserves qu'elle formule quant aux éventuels arriérés de redevances d'occupation qui seraient dus par la défenderesse,

– Condamner la défenderesse à payer les dépens de l'instance ;

Attendu que la défenderesse a formulé une demande reconventionnelle tendant à :

– Enjoindre à la demanderesse à reloger la défenderesse au préalable, avant de rendre effective la fin du bail, conformément à l'article 23 de la Constitution,

– A titre subsidiaire, autoriser la défenderesse à quitter les lieux dans les six mois du présent jugement,

– Allouer à la défenderesse le bénéfice de l'assistance judiciaire gratuite, en ce y compris pour l'indemnité de procédure réclamée par la demanderesse,

– Condamner la partie demanderesse aux dépens.

…

III. LES FAITS

Aux termes d'une convention, intitulée « engagement unilatéral », établie en double exemplaire à Bruxelles le 3 mars 1987, le mari de la défenderesse reconnaît que :

L'Etat belge est propriétaire de l'immeuble sis à Uccle, …,

L'Etat belge l'autorise à occuper temporairement le bien, à partir du 1er juin 1987, moyennant paiement d'une redevance de 4.000 francs par mois, charges comprises, somme qui sera versée au compte chèques postaux du deuxième Bureau de recettes domaniales à Bruxelles,

L'occupation est accordée à titre strictement précaire et personnel et n'est qu'une simple tolérance,

S'engage à quitter les lieux au plus tard trois mois après que l'administration lui aura fait connaître sa volonté de prendre possession de la propriété.

Après le décès de son mari, le 6 avril 1994, le deuxième Bureau de recettes domaniales de Bruxelles propose à la défenderesse de rester dans la maison comme nouvelle locataire et de passer au Bureau pour signer « un nouveau contrat de bail à titre précaire ». A défaut, les clés doivent être restituées pour le 30 juin 1994 au plus tard.

Sur le contrat initial, le nom de monsieur Mohamed Ad. a été remplacé par celui de madame Rachida A., qui a poursuivi l'exécution du contrat signé le 3 mars 1987.
Selon la demanderesse, la modification manuscrite a été apportée au contrat le 19 décembre 1997. C'est à cette date également que le délai de préavis d'un mois a été modifié pour passer à trois mois.

Le 15 octobre 2004, la défenderesse signalait les dégâts provenant de la corniche en façade avant. Lorsqu'il pleut, l'eau coule à l'intérieur de la chambre. Le papier a moisi. Le châssis de fenêtre commence à s'abîmer. L'eau coule aussi à l'extérieur devant la porte d'entrée.

Par lettre recommandée du 25 novembre 2004, la demanderesse accuse réception de ce courrier et, devant l'état de dégradation de la maison louée à titre précaire, elle invite la défenderesse à entamer les démarches pour trouver un autre logement, puisque l'unique projet concernant cette rue est la démolition de toutes les maisons. Pour cette raison, la demanderesse notifie renon pour l'occupation précaire de la maison et octroie à la défenderesse un délai de *six mois* prenant cours le 1er décembre 2004 pour se terminer le 30 mai 2005 au plus tard.

Le 13 décembre 2004, la maison médicale de Forest signale que la défenderesse est suivie par son service social, dépend des indemnités de mutuelle, occupe le logement avec deux enfants étudiants de vingt-et-un et quatorze ans ainsi qu'avec sa mère, sans revenus, victime d'un accident vasculaire cérébral ayant entraîné une perte totale d'autonomie nécessitant une présence constante. La défenderesse fera son possible pour trouver un nouveau logement mais, compte tenu de ses revenus précaires, s'est inscrite sur la liste d'attente des logements sociaux.

A la réception de ce courrier, la demanderesse marque son accord, le 19 janvier 2005, pour octroyer à sa locataire un délai supplémentaire, jusqu'au 30 septembre 2005, pour retrouver un logement.

Le 25 août 2005, la demanderesse rappelle son courrier du 19 janvier 2005 octroyant un délai supplémentaire jusqu'au 30 septembre 2005 et invite la demanderesse à quitter les lieux loués pour cette date au plus tard.

Le 19 septembre 2005, la maison médicale de Forest rappelle la situation précaire de la défenderesse, seule en mesure de s'occuper de sa mère, gravement handicapée et entièrement dépendante, ce qui a nécessité la mise en place d'un réseau d'aide et la mobilisation de plusieurs services : C.P.A.S. d'Uccle, *Continuing Care* et la maison médicale de Forest. La défenderesse a pris contact avec les logements sociaux d'Uccle qui ne peuvent actuellement lui octroyer un logement adéquat de quatre chambres et ne peuvent déroger à cette règle, bien que la défenderesse accepterait un logement plus petit. La défenderesse se rend compte de l'urgence et de l'impossibilité de rester dans ce logement indéfiniment. Elle est consciente de l'état de dégradation de la maison, mais souhaite un délai supplémentaire pour pouvoir prendre les dispositions nécessaires, compte tenu de sa situation sociale précaire.

C'est ainsi que, le 30 septembre 2005, la demanderesse accepte de proroger le délai d'occupation jusqu'au 31 décembre 2005.

Le 12 décembre 2005, la Société uccloise du logement signale que la défenderesse a introduit en urgence une demande de logement et que, compte tenu de l'état de délabrement et de dangerosité du logement, sa demande correspond aux critères qui régissent les demandes de dérogation.

Le 20 décembre 2005, la demanderesse accorde un délai supplémentaire de *six mois jusqu'au 30 juin 2006*.

A cette date, la défenderesse n'a pas quitté les lieux qu'elle occupe à l'heure actuelle sans titre ni droit. L'immeuble litigieux a été classé par les services techniques de la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale comme logement insalubre non conforme au Code du logement. L'ensemble des maisons de la rue … est destiné à la démolition. Un projet de reconstruction est actuellement à l'étude.

IV. EN DROIT

Le contrat initial prend cours *le 1er juin 1987*, il est modifié le 19 décembre 1997, plusieurs préavis seront notifiés les 25 novembre 2004, 19 janvier 2005, 30 septembre 2005 et 20 décembre 2005, plusieurs prorogations ayant ainsi été accordées à la défenderesse.

La défenderesse prétend que les clés n'ayant pas été restituées le 30 juin 1994, un nouveau contrat a pris cours le 1er juillet 1994 et que, dès lors, le préavis, notifié en novembre 2004, n'est pas valable puisqu'il ne répond pas aux conditions des articles 3 et 4 de la loi du 20 février 1991, le bail ne pouvant prendre fin qu'à l'expiration d'un triennat.

La demanderesse soutient, à juste titre, que le renon, notifié le 25 novembre 2004, moyennant un préavis de six mois, est valable puisque le bail expirait le 30 mai 2005, après dix-huit années d'occupation.

Aucune faute ne peut être reprochée à la demanderesse qui a fait preuve de patience et de compréhension à l'égard de sa locataire et n'a pas manqué de respecter l'article 3, paragraphe premier, de la loi du 20 février 1991 : le bail prend fin à l'expiration d'une période de neuf années, moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance. A défaut de congé notifié dans ce délai (c'est-à-dire avant le 1er décembre 1996, à l'expiration d'une période de neuf années), le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

Il convient donc de faire droit à la demande principale et de dire que le bail a pris fin le 31 mai 2005, moyennant un préavis de six mois valablement notifié le 25 novembre 2004. La défenderesse occupe les lieux sans titre ni droit depuis le 1er juillet 2006, date à laquelle la dernière prorogation accordée a pris fin.

Dans la mesure où le projet de démolition doit se concrétiser durant la seconde moitié de l'année 2007, puisque les habitations de la rue… sont insalubres et irrécupérables, il convient de prévoir le départ de la défenderesse pour le 30 juin 2007 au plus tard.

La défenderesse invoque l'article 23 de la Constitution : « *Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. A cette fin, la loi, le décret ou l'ordonnance garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes,*



les droits économiques, sociaux et culturels et déterminent les conditions de leur exercice. Ces droits comprennent notamment (…) le droit à un logement décent ».

Le Code bruxellois du logement, en son article 3, concrétise le droit constitutionnel à un logement décent : « *Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement* ».

La thèse de Nicolas Bernard (« Le droit constitutionnel au logement comme arrière-plan indissociable du droit du bail », in *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, p.28) a trouvé un écho dans la jurisprudence : « Une vingtaine de décisions favorables au droit au logement ont été rendues sur le pied – notamment de l'article 23 de la Constitution :

– Le président du tribunal de première instance de Namur a décidé, sur requête unilatérale, que l'expulsion (par le bourgmestre, sur la base d'un arrêté d'insalubrité), sans alternative concrète de relogement proposée à la requérante, blesse à l'évidence ses droits subjectifs et méconnaît les devoirs de l'autorité publique à cet égard (Civ. Namur (req. unil.), 11 mai 1994, *D.Q.M.*, n°7, 1995, p.54, obs. J. Fierens, et cité par O. Moreno, « La loi sur l'humanisation des expulsions. Etat du droit et de son évolution », *Jour. proc.*, n°431, 2002, p.21) ;

– L'exercice du droit de propriété doit être limité, eu égard aux considérations d'humanité et de respect de la dignité humaine (J.P. Ixelles, 6 mars 1995, *R.G.D.C.*, 1996, p.296, note B. Hubeau) ;

– Octroi d'un délai de grâce pour quitter les lieux loués, compte tenu des circonstances particulières du locataire (grand âge, faibles revenus, occupation des lieux depuis 1967) et du fait que le renon a été donné pour travaux alors que l'hiver approchait (J.P. Ixelles, 3 décembre 1997, *Act. jur. baux,* 1998, p.57) ;

– Refus opposé à une demande d'expulsion, pour occupation sans titre ni droit de locaux appartenant aux C.P.A.S. en l'absence d'une solution alternative de relogement proposé par ledit C.P.A.S. (Civ. Bruxelles, 19 juin 2002, *Echos log.*, 2004, p.29, note L. Tholome) (…). »

Dans la mesure où la doctrine et la jurisprudence reconnaissent au droit au logement consacré par la Constitution la nature d'un droit subjectif, particulièrement à l'égard des institutions chargées de l'aide sociale, il appartient aux autorités publiques de conjuguer leurs efforts et d'agir ensemble afin qu'une solution alternative concrète soit proposée à la défenderesse en vue de son relogement pour le 1er juillet 2007 au plus tard.

Quatre mesures sont prévues par le Code bruxellois du logement pour favoriser le relogement des personnes expulsées :

Les autorités publiques doivent examiner les possibilités de relogement *avant* de procéder aux expulsions décidées en application du Code (article 17, alinéa 2) ;

Les locataires, obligés de quitter un logement qui ne respecte pas les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement, ont un droit d'accès *prioritaire* aux logements gérés par les pouvoirs publics (article 17, alinéa premier) ;

Les logements concernés par le droit de gestion publique devront *prioritairement* être proposés aux locataires

expulsés des habitations ne répondant pas aux normes minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement (article 21, paragraphe 2, alinéa 2) ;

Un fonds budgétaire régional de solidarité est créé dans le but d'assurer aux expulsés le montant pour couvrir (…) les frais de déménagement ou d'installation et le coût de la nouvelle garantie locative (article 16, paragraphe premier) (voy. F. LAMBOTTE, ''Les communes et le Code bruxellois du logement'', matinée d'étude du 2 mars 2007, Région de Bruxelles-Capitale, U.R.J.P.P.).

C'est dans le respect de ces dispositions légales que la Société uccloise du logement écrivait, le 12 décembre 2005, à la demanderesse : madame Rachida A. a introduit une demande de logement en urgence, et compte tenu de l'état d'insalubrité irrécupérable de son logement rue …, la demande répond aux critères qui régissent les dérogations.

Il y a urgence à offrir à la défenderesse et à sa famille un logement décent qui réponde aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement, puisque tous les intervenants dans la présente cause reconnaissent que la maison rue … est un « chancre irrécupérable ».

PAR CES MOTIFS, …

Constatons que le bail liant les parties a pris fin le 31 mai 2005 et disons pour droit que la défenderesse occupe l'habitation sise à Uccle, rue …, sans titre ni droit, en tout cas depuis le 1er juillet 2006.

Disons que la demanderesse a l'obligation de reloger la défenderesse et sa famille et lui enjoignons de les reloger au préalable, à partir du 1er juillet 2007 au plus tard.

Dans ce cas, et sous réserve, condamnons la défenderesse à quitter et à délaisser la maison qu'elle occupe à Uccle, rue …, et, à défaut pour elle d'avoir quitté volontairement les lieux loués, les condamnons à déguerpir et autorisons la demanderesse à l'en faire expulser, elle, les siens, ainsi que tous ceux qui occuperaient de son chef, à faire mettre ses meubles et effets sur la voie publique, à ses frais, risques et périls, par le premier huissier de justice requis, au besoin avec l'aide de la force publique.

Donnons acte à la demanderesse des réserves qu'elle formule quant aux éventuels arriérés de redevances d'occupation qui seraient dus par la défenderesse …

NOTE – Dans ses observations (« Pas d'expulsion sans relogement … du moins quand il s'agit d'un bailleur public », *J.L.M.B.*, 2007, p.), NICOLAS BERNARD note que cette décision, bien qu'imparfaitement fondée sur le Code bruxellois du logement, est triplement « *audacieuse* » :

– Elle reconnaît qu'une occupation même sans titre ni droit n'en reste pas moins digne de considération juridique ;

– Alors qu'elle aurait pu se contenter d'accorder un délai de grâce à l'occupante, elle assigne à la Régie foncière régionale une obligation de relogement en la modalisant ;

– Elle est motivée largement sur l'article 23 de la Constitution consacrant le droit à un logement décent.

De quoi donner des idées aux plaideurs qui exercent leur talent aux quatre coins de la Wallonie !

Même si le fil conducteur du Code wallon du logement est le droit à un logement décent (art. 2), aucune obligation de relogement n'y est inscrite expressément.

Toutefois, les agences immobilières sociales sont tenues d'accompagner le locataire expulsé dans ses démarches en vue de se reloger (art. 9 de l'A.G.W. du 17 mars 1999, *M.B.* 1er mai 1999). Dans le cadre des logements de transit, les opérateurs s'engagent à garantir au bénéficiaire, pendant la durée de l'hébergement, un accompagnement visant son transfert dans un logement stable (art. 10 de l'A.G.W. du 11 février 1999, *M.B.* 13 mars 1999).

En combinant le principe du droit à un logement, la notion de finalité sociale, avec des principes issus du droit administratif, comme le principe de proportionnalité, ou du droit des obligations, comme la théorie de l'abus de droit, serait-il vraiment osé d'affirmer que les sociétés de logement de service public ou d'autres opérateurs publics seraient tenus d'être attentifs à la question du relogement.

De même, en matière de lutte contre l'insalubrité, faut-il rappeler que le Conseil d'Etat a été amené, dans plusieurs arrêts, à examiner si le bourgmestre a suffisamment tenu compte des possibilités des occupants de trouver un logement ou une solution d'hébergement avant de prendre un arrêté d'inhabitabilité.

Luc THOLOME

Bail de résidence principale

Jurisprudence

Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles : déménager en pleine année scolaire constitue une circonstance exceptionnelle

Une étudiante a un contrat de bail écrit de résidence principale de 3 ans pour un appartement situé à Namur. Le bail prend cours le 1er mars 2004.

Les propriétaires mettent fin au bail au 28 février 2007 avec un préavis de 3 mois.

La locataire écrit une lettre recommandée au propriétaire le 17 janvier 2007 pour demander une prorogation du bail.

Les propriétaires introduisent une action devant le juge de paix pour faire prononcer la résiliation du bail aux torts de la locataire.

L'article 11 de la loi sur le bail de résidence principale prévoit la possibilité pour le locataire de demander une prorogation du bail justifiée par des circonstances exceptionnelles, c'est-à-dire l'octroi d'un délai supplémentaire pour quitter le logement.

Le locataire doit demander cette prorogation au bailleur, au plus tard, un mois avant l'expiration du bail par lettre recommandée.

Si le propriétaire refuse, le juge de paix tranche en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et notamment du grand âge. Le juge qui octroie la prorogation peut également accorder au bailleur et à sa demande une augmentation de loyer.

Le locataire doit démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles.

La loi n'a pas défini ce que sont les circonstances exceptionnelles : c'est une question de fait soumise à l'appréciation du juge de paix.

Les circonstances exceptionnelles sont celles qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d'un déménagement ou la recherche d'un autre logement. Elles visent, d'une part, des situations d'urgence imprévisibles ou subites, d'autre part, des difficultés moins circonstancielles : des circonstances plus habituelles mais rendant le déménagement lui-même exceptionnellement difficile peuvent aussi être acceptées par le juge.

Le fait de devoir déménager en pleine année scolaire, mais surtout de devoir rechercher un nouveau logement en région namuroise pour à peine quelques mois constituent des circonstances exceptionnelles qui justifient une prorogation du bail.

En effet, la locataire est étudiante en 3ème année de médecine universitaire. Dès septembre 2007, elle poursuivra ses études à Liège et devra trouver un logement dans la région liégeoise. Il lui est donc difficile de trouver un nouveau logement pour quelques mois. En outre, la période actuelle à laquelle le préavis prend fin est proche des examens de fin d'année et n'est pas propice aux démarches relatives à la recherche d'un nouveau logement.

Se penchant sur la balance des intérêts respectifs des propriétaires et de la locataire, le juge constate que le dommage potentiel que subirait le preneur en cas de refus de prorogation du bail est supérieur à celui qu'encourrait le bailleur en cas de prorogation du bail. En effet, si un déménagement et les démarches qu'il implique sont de nature à perturber les études de la locataire, par contre, le préjudice subi par les bailleresses serait assez limité dans la mesure où notamment les loyers ont été jusqu'ici payés de manière régulière.

Le juge de paix accorde donc à la locataire une prorogation de quatre mois et dix jours jusqu'au 10 juillet 2007.

(*) J.P. Namur I, 20 avril 2007. En ce qui concerne la notion de circonstances exceptionnelles, la décision cite : *Doc. Parl., Ch.*, Sess. ord., 1990-1991, n°1357/1, p.26, exposé des motifs ; M. GUSTIN et S. NAPORA, *Le bail de résidence principale. Chronique de jurisprudence (1997-2002), Act. Dr.*, 2003, pp.201 et ss., n°61 ; M. VLIES, *Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale, J.J.P.*, 1996, p.27 et J.P. Forest, 10 juin 1999, *J.J.P.*, 2000, p.86.

Résiliation anticipée d'un bail de courte durée : le tribunal n'accorde pas d'indemnités au propriétaire

Un contrat écrit de 3 ans pour un appartement a commencé le 1er décembre 2003. La garantie locative s'élève à 1.230 euros. Une clause du bail prévoit qu'en cas de résiliation anticipée de la part du locataire, le propriétaire peut choisir soit de demander au locataire de lui verser une indemnité de trois mois de loyer, soit de remplir ses obligations jusqu'au moment où un nouveau locataire est trouvé. Les frais de la relocation sont à charge du locataire.

Un contrat de courte durée a une durée maximale de 3 ans. Rien n'est prévu dans la loi pour mettre fin au bail avant son échéance. La doctrine et la jurisprudence acceptent généralement les clauses de résiliation anticipée prévues par le bail.

Dans cette affaire, le propriétaire exigeait le paiement d'une indemnité de trois mois de loyer, alors qu'à la date de départ des preneurs, un nouveau locataire louait le logement.

Dans une lettre du 13 octobre 2004, les locataires demandent au propriétaire de mettre fin au bail anticipativement au 1er février 2005. Le propriétaire marque son accord dans un courrier du 16 octobre 2004 et opte pour une indemnité de 3 mois de loyer. Le bail prend effectivement fin le 31 janvier 2005 et un nouveau locataire entre dans l'appartement à partir du 1er février 2005. Le propriétaire ne perd aucun revenu locatif. Qui a trouvé le nouveau locataire ? Chacun a sa version des faits.

Devant le juge de paix, le propriétaire exige le paiement de l'indemnité de 3 mois de loyer. Le propriétaire demande la libération de la garantie locative en sa faveur. Le locataire n'est pas d'accord. Dans un jugement du 24 octobre 2005, le juge de paix du premier canton de Saint-Nicolas attribue la garantie locative au locataire.

Le propriétaire fait appel du jugement le 4 janvier 2006 auprès du Tribunal de première instance de Dendermonde. Il maintient ses exigences. Le tribunal constate que si le contrat de courte durée ne peut être résilié de manière anticipée par un préavis, il peut l'être à l'amiable.

Le Tribunal estime que le propriétaire commet un abus de droit. Il exige une indemnité de 3 mois de loyer, alors qu'un nouveau locataire a été trouvé. Selon le bail, il aurait aussi pu choisir la seconde option : que les locataires sortants continuent à verser le loyer jusqu'à ce qu'un nouveau locataire occupe l'appartement. En réclamant des indemnités de 3 mois de loyer, le propriétaire a opté pour la voie qui était la plus préjudiciable pour le locataire. Ces indemnités ne correspondent pas à un préjudice réellement subi par le propriétaire. L'attitude du propriétaire est, selon le Tribunal, contraire au respect du principe de bonne foi des conventions. La sanction de pareil abus réside dans le rétablissement de l'exercice normal du droit.

Le contrat prévoit que même dans le cas où un nouveau locataire est trouvé, le locataire paiera les frais de relocation. Etant donné que l'appartement était déjà loué au 1er février 2005, ce choix doit être considéré comme l'exercice normal de ses droits par le propriétaire. Le propriétaire affirme qu'il a dû verser des honoraires à une agence immobilière, mais n'en apporte pas la preuve, si bien que des frais de remise en location ne peuvent pas être réclamés.

Le Tribunal confirme donc la décision prise par le juge de paix.

(*) J.P. Saint-Nicolas I, 24 octobre 2005 ; Tribunal de première instance de Dendermonde, 12ème Ch., 10 mai 2007 (Huurdersblad, 2007, n°181, p.3.

Législation

RÉFORME DU BAIL À LOYER

CUVÉE 2007 : GRAND CRU OU PIQUETTE ?

Le régime du bail à loyer vient de subir quelques modifications[1] pour assurer, selon le législateur, un meilleur équilibre entre les droits des propriétaires et des locataires et faciliter l'accès au logement[2]. Toutefois, concoctées à la hâte, sans concertation aucune, les nouvelles mesures ne soulèvent guère l'enthousiasme des locataires et des propriétaires.

1. L'OBLIGATION D'INDIQUER LE LOYER ET LES CHARGES

Depuis le 18 mai 2007, lorsqu'un propriétaire privé ou public met un logement en location, toute annonce dans les journaux ou sur Internet, une affichette aux fenêtres, etc. doivent mentionner le montant du **loyer demandé** et des **charges communes**.

Cette obligation vise à la mise en location d'un **bien affecté à l'habitation au sens large** (résidence principale, résidence secondaire, kot, location de vacances, …).

La sanction applicable au non-respect de cette obligation est une amende administrative variant entre 50 et 200 euros que peut infliger la commune, mais pour autant qu'elle adapte son règlement de police.

L'effectivité de la mesure va donc dépendre de l'attitude de chaque commune, « *et l'on peut faire les paris sur le pourcentage d'entre elles qui accepteront cette nouvelle mission* » [3].

Le but est ici de « *lutter contre toute forme de discrimination à l'encontre du candidat-locataire. Dans cette perspective, le non-affichage du prix du loyer tant sur les affiches que dans les annonces est un élément permettant à certains propriétaires d'avoir des comportements discriminatoires en faisant varier la hauteur du loyer demandé en fonction, par exemple, de la couleur de la peau* » [4].

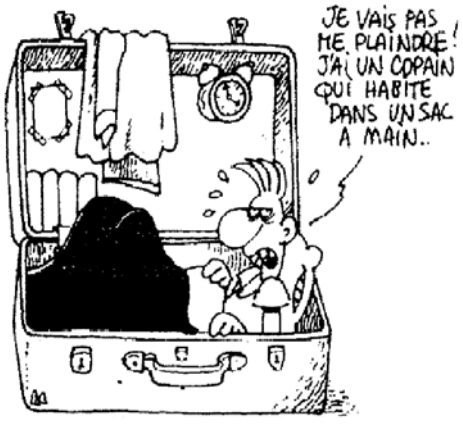
Pourrait-on reprocher à un propriétaire de mettre un logement en location à un prix inférieur ou même supérieur à celui qui est annoncé ? Tout sera sans doute une question de mesure. Ce n'est qu'en cas d'écart flagrant entre le loyer annoncé et le loyer convenu que le propriétaire manquerait à ses obligations.

2. LE BAIL ÉCRIT ET SES ANNEXES

2.1. Le bail écrit une obligation

Tout contrat de bail relatif à la **résidence principale** du locataire et à la location d'une **chambre destinée au logement d'un ou de plusieurs étudiants** (kots) doit désormais être établi obligatoirement par écrit.

Le bail doit contenir au minimum : l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise en cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif et le montant du loyer.



© www.oise.pcf.fr

(1) Les articles 62 à 75 de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006 (*M.B.* 28 décembre 2006); les articles 97 à 103 de la loi du 25 avril 1997 portant des dispositions diverses (*M.B.*, 8 mai 1997) ; loi du 26 avril 1997 portant des dispositions en matière de baux à loyer (*M.B.* 5 juin 1997).

(2) *Doc. Parl., Ch.*, 2873/020, 2006-2007, p.9.

(3) V. Smoos, « Application des amendes administratives communales en matière de bail… Attention aux dérives », Actualité du 22 mai 2007 (htpp://www.uvcw.be).

(4) *Doc. Parl., Ch.*, op.cit. , 2006-2007, p.10.

Cette obligation s'applique non seulement à tout bail conclu **à partir du 15 juin 2007**, mais aussi aux baux verbaux **en cours au 15 juin 2007**.

En l'absence d'écrit et d'accord à l'amiable, l'une des parties peut adresser une lettre recommandée à l'autre pour la **mettre en demeure** de dresser un bail écrit et, faute d'exécution dans les huit jours, de saisir le **juge de paix** pour requérir un jugement valant bail écrit.

Le rôle du juge de paix est limité et se borne à ne mentionner dans le bail que les points sur lesquels les parties sont d'accord.

Pour rappel, tout **bail verbal** est présumé avoir une **durée de 9 ans**. Se pose pour les contrats anciens la date de l'entrée en vigueur du bail. *Pour un bail verbal conclu avant le 28 février 1991*, la période de 9 ans prend cours légalement le **1er janvier 1987**, ou le **premier jour du mois de l'inscription du locataire au registre de la population**, *si le bail a été conclu entre 1er janvier 1987 et le 28 février 1991. Pour les baux verbaux conclus à partir du 28 février 1991*, la durée de 9 ans commence **le jour de l'entrée réelle du locataire dans les lieux loués**.

(5) *Doc. Parl., Ch.*, 2874/001, 2006-2007, p.14. Dans ce cas, le bail sera présumé être conclu au mois le mois et un préavis d'un mois est suffisant pour mettre fin au bail, ce qui est bien entendu inacceptable.

(6) B. Louveaux, « La nouvelle loi sur les baux », *Imm.*, 2007/12, p.7.

Le locataire, qui dispose d'un bail verbal, n'a pas intérêt à exiger un écrit : en effet, pour les baux conclus à partir du 31 mai 1997, l'indexation du loyer n'est due que dans l'hypothèse d'un bail écrit. Lorsque le bail verbal sera transformé en écrit, le propriétaire pourra demander au locataire une indexation du loyer.

A défaut d'écrit, la loi prévoit qu'un bail verbal en cours au 15 juin 2007 reste soumis aux dispositions de la loi sur les baux de résidence principale. Par contre, malgré les observations du Conseil d'Etat, le sort d'un bail verbal conclu à partir du 15 juin 2007 n'a pas été réglé. La loi étant impérative, cela signifie-t-il qu'une nullité de plein droit affecte le bail verbal ou bien, comme l'a affirmé de manière étonnante la ministre de la Justice, le bail sera-t-il régi par le droit commun[5] ?

La métamorphose des baux verbaux en cours au 15 juin 2007 en écrits risque d'éveiller certains appétits : alors qu'il ne s'agit que de la simple transposition par écrit de baux verbaux et, en aucune manière, de la conclusion d'une nouvelle convention, grande sera en effet la tentation d'imposer de nouvelles conditions notamment de loyer lors de la conclusion du bail écrit. A ce chant des sirènes risquent de succomber des locataires défavorisés, peu informés de leurs droits et angoissés à la perspective, réelle ou non, de perdre leur logement.

2.2. Les annexes légales

Tout **bail de résidence principale** doit être complété par des **annexes**.

Un arrêté royal du 4 mai 2007 (*M.B.*, 21 mai 2007 et erratum, 31 mai 1997) a ainsi édité trois annexes (une pour chaque Région) contenant une **information de base** sur la nature d'une règle impérative, sur les dispositions adoptées par la Région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité; une explication sur la nature d'une règle impérative; les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement; la durée du bail; les possibilités de révision du loyer, l'indexation, les charges; les règles établies en matière de réparations locatives; les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférant; les dispositions liées au changement de propriétaire; les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige.

L'annexe contient des informations parfois lacunaires – on pense aux normes édictées par les Régions – ou controversées en doctrine et en jurisprudence, ce qui pose le problème de l'interprétation à donner à certaines dispositions, une fois que les parties les auront adoptées.

L'annexe devra être jointe à tout contrat de bail de résidence principale conclu **à partir du 21 mai 2007**.

En cas d'oubli, aucune sanction n'est prévue. Comme le législateur n'a pas imposé cette obligation à l'une des parties et que l'annexe a une valeur essentiellement informative, une partie ne pourrait pas invoquer l'absence de l'annexe pour atténuer ses obligations contractuelles[6].

Par ailleurs, les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, telles qu'elles sont définies par l'arrêté royal du 8 juillet 1997, devront également être annexées au

bail, mais pas les normes régionales de qualité de l'habitat auxquelles fait pourtant désormais référence la loi sur le bail de résidence principale.

2.3. L'état des lieux

Désormais, l'état des lieux est rendu **obligatoire**, et non plus facultatif, **pour tous les baux d'immeubles**, à l'exception du bail à ferme, conclus **à partir du 18 mai 2007**.

« *En rendant obligatoire l'état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie du bien, on préserve les parties d'éventuels litiges liés aux dégâts matériels* »[7].

Pour rappel, l'état des lieux doit toujours être dressé **contradictoirement** et **à frais communs**. Il doit être réalisé, soit au cours de la **période où les locaux sont inoccupés**, soit au cours du **premier mois d'occupation des lieux** par le preneur.

Tant le locataire que le propriétaire ont intérêt à ce qu'il soit dressé. En effet, la réalisation d'un état des lieux d'entrée est un moyen de preuve essentiel pour apprécier, non seulement si les lieux correspondent aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité au moment de l'entrée du locataire dans le logement et faire valoir des vices qui apparaîtraient en cours de location, mais aussi pour évaluer l'état dans lequel les lieux sont restitués à la fin du bail et établir, le cas échéant, les dégâts locatifs éventuels.

Par ailleurs, en cas de bail portant sur la **résidence principale du preneur** ou de bail d'une **chambre** destinée au logement d'un ou de plusieurs **étudiants**, l'état des lieux devra être annexé au contrat de bail écrit et sera **soumis à l'enregistrement**.

A défaut d'état des lieux, aucune sanction particulière n'a été introduite. Une présomption légale joue toujours en faveur du locataire : il est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le bien dans l'état où il se trouve à la fin du bail. Tel était déjà le cas auparavant, de sorte que l'obligation d'établir un état des lieux ne constitue, selon l'Institut des professionnels de l'immobilier (I.P.I.), qu' « *une pétition de principe, sans réelle conséquence en pratique* ».

2.4. L'enregistrement

Depuis le 1er janvier 2007, les baux peuvent être enregistrés **gratuitement**. La démarche est obligatoire et incombe au **propriétaire**. Le délai pour faire enregistrer un bail est de **2 mois** à dater de sa signature. En cas d'enregistrement tardif, le propriétaire doit s'acquitter d'une **amende de 25 euros**.

Le locataire peut toujours faire enregistrer le bail de sa propre initiative, notamment en cas de mise en vente du logement pour conférer au bail date certaine.

Les contrats écrits en cours au 1er janvier 2007, qui n'étaient pas enregistrés, pouvaient l'être gratuitement et sans amende jusqu'au 30 juin 2007. Au-delà de cette date, il semblerait que tant un droit d'enregistrement qu'une amende pour enregistrement tardif soient dus[8].

Si un **bail écrit de résidence principale de 9 ans**, en cours au 1er janvier 2007, n'a pas été enregistré au 1er juillet 2007 ou dans les 2 mois de sa signature, une **sanction spéciale** a été prévue : **le locataire peut mettre fin au bail à tout moment sans préavis** et **sans indemnités**. Le locataire prudent vérifiera au préalable si le bail a été enregistré. Il avertira le propriétaire par lettre recommandée de la date de son départ en donnant, sous peine d'abus de droit, un délai suffisant quand bien même il pourrait prétendre à une rupture immédiate de la location[9].

Attention : cette sanction spéciale, assurément très lourde pour le propriétaire eu égard au non-respect d'une obligation administrative, ne s'applique ni aux baux verbaux, ni aux contrats écrits de courte durée (3 ans maximum) aussi longtemps qu'ils ne sont pas devenus des baux de 9 ans.

(7) *Doc. parl.*, id.., p.12.
(8) Circulaire n°10/2007 (AAF 6/2007) pp.12 et 13. Pour rappel, l'enregistrement des baux était soumis à un droit proportionnel de 0,20% jusqu'au 1er juin 1991, à un droit fixe général de 18,60 euros du 2 juin 1991 au 4 août 1993 et de 25 euros pour la période du 5 août 1993 jusqu'au 31 décembre 2006.
(9) E. Riquier, « Modifications des dispositions du Code civil en matière de bail par les dispositions fiscales de la loi-programme du 27 décembre 2006 – Une irruption malheureuse de la loi fiscale dans le droit des baux », *R.G.D.C.*, 2007, pp.282 et suiv.

3. L'ÉTAT DU BIEN LOUÉ, L'ENTRETIEN ET LES RÉPARATIONS

3.1. La référence aux normes régionales de salubrité

Invités par l'article 23 de la Constitution à concrétiser le droit à un logement décent, les différents niveaux de pouvoir ont veillé à la qualité de l'habitat, de sorte qu'un logement loué à titre de résidence principale « *est au cœur d'un enchevêtrement de dispositions de police administrative et de règles de droit civil* »[10].

Pleinement compétente en matière de logement, chacune des Régions s'est d'abord attachée à régler le problème de la salubrité des petits logements, avant de définir des normes de salubrité valables pour tout logement, le bourgmestre restant l'acteur central de la lutte contre l'insalubrité.

De son côté, le législateur fédéral a défini concrètement, dans un arrêté royal du 8 juillet 1997, les exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité auxquelles doit répondre un logement de résidence principale. A défaut, le locataire peut s'adresser au juge de paix pour demander soit la résiliation du bail aux torts du propriétaire, soit sa condamnation à exécuter les travaux nécessaires.

Jusqu'à présent, ces différents dispositifs étaient considérés comme étant autonomes les uns par rapport aux autres, dispositions de police administrative et règles de droit civil produisant indépendamment des effets qui leur étaient propres.

Désormais, pour les contrats de résidence principale conclus à partir du **18 mai 1997**, la loi fédérale renvoie expressément aux législations régionales dans l'appréciation des critères minimaux de salubrité auxquels doit répondre le logement.

Or les normes régionales et fédérales revêtent des profils juridiques différents, les unes sont d'ordre public, tandis que les autres sont impératives, les premières débouchent sur la nullité du bail, les secondes sur la résiliation du bail aux torts du bailleur ou l'exécution en nature des travaux à la demande du locataire.

Il a aussi été dit dans les travaux préparatoires que les normes fédérales ne peuvent pas surseoir ou être contraires aux normes régionales[11], ce qui semble indiquer qu'en pratique, une application cumulative de ces normes doit être faite par le juge de paix dans l'appréciation de l'état de salubrité du logement. Si tel est le cas, on peut regretter qu'une version coordonnée des textes n'ait pas été élaborée avec les autorités régionales, alors que le législateur s'est pourtant soucié de l'information des parties sur d'autres aspects plus secondaires de la relation locative.

Le législateur semble n'avoir pas perçu les conséquences que pouvait entraîner la simple référence à l'existence des normes régionales de qualité de l'habitat.

Quelle sera l'attitude du juge de paix qui constaterait, par exemple, qu'une chambre meublée ne fait pas l'objet d'un permis de location ou ne répond pas aux normes de qualité ? En principe, en raison du caractère d'ordre public des dispositions régionales, le juge pourrait prononcer, même d'office, la nullité du bail, sanction très lourde assurément pour l'occupant ! Alors que l'arrêté royal du 8 juillet 2007 contient un éventail d'exigences *élémentaires*, qui ne sont pas toujours bien définies, les dispositions régionales sont plus précises et plus complexes d'un point de vue technique – on songe ici aux normes de superficie des logements –, ce qui nécessitera souvent plus qu'une simple vue des lieux par le juge et donc une expertise ou le recours aux services régionaux d'inspection de la qualité de l'habitat[12].

3.2. Les obligations de réparation et d'entretien

Le bailleur est impérativement tenu de toutes les réparations autres que locatives. Il s'agit des grosses réparations, des travaux résultant de la vétusté, de l'usure normale, d'un cas fortuit ou de force majeure. En principe, tel était déjà le cas mais la matière était jusqu'à présent supplétive, de sorte que les clauses dérogatoires étaient admises sous réserve d'une stricte interprétation.

La loi prévoit que ces réparations autres que locatives pourront être définies ultérieurement dans un arrêté royal.

(10) M. Quintin et B. Jadot, « La qualité des logements : dispositions de police administrative et règles en matière de bail à loyer », in *Les autorités communales et le logement*, R.D.C., 2000/1, p.106.
(11) *Doc. parl., Ch.*, 2873/001, 2006-2007, p.75.
(12) N. Bernard, « La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer », *J.T.*, 2007, p.517.



© www.dubus.be

Un manque de vue d'ensemble de la matière du bail à loyer de la part du législateur est à souligner.

Le caractère impératif des obligations de réparation et d'entretien n'affecte que les baux de **résidence principale** conclus **à partir du 18 mai 2007** : il est regrettable que ces dispositions ne s'étendent pas aux autres types de baux d'habitation au sens large.

Il est aussi étonnant que les articles 1721 (*garantie du bailleur en cas de vices cachés*) et 1724 (*droit du bailleur aux réparations urgentes et indemnisation éventuelle si les travaux durent plus de 40 jours*) soient demeurés supplétifs et puissent encore faire l'objet théoriquement de clauses contractuelles contraires.

4. LA GARANTIE LOCATIVE

La garantie locative couvre le propriétaire en cas de non-respect par le locataire de ses obligations (non-paiement du loyer, arriérés de charges, dégâts locatifs, …).

« *La constitution d'une garantie locative peut constituer un obstacle insurmontable pour le candidat locataire dans sa recherche d'un logement, et ce qu'il soit précarisé ou non. Dès lors il est nécessaire de mettre en place des mécanismes qui permettront de lever cet obstacle* » [13].

Ainsi dans le cadre d'un bail portant sur la **résidence principale** du preneur conclu **dès le 18 mai 2007**, la garantie locative s'élève désormais à **deux mois de loyer au plus en cas de versement de la garantie, en une fois, sur un compte bloqué** ou à **trois mois de loyer maximum si le locataire opte pour une garantie bancaire via son institution financière habituelle ou le C.P.A.S.**

Si le locataire choisit la formule du **compte individualisé** ouvert à son nom, il y déposera **deux mois** (et non plus trois) de loyer maximum, **en une fois**. Pour le reste, rien ne change : la garantie produit des intérêts au taux du marché et est capitalisée. Si le locataire a remis le montant de la garantie entre les mains du propriétaire ou l'a versé sur son compte, le locataire peut, par lettre recommandée, mettre en demeure le bailleur de placer cette garantie sur un compte bloqué et lui réclamer les intérêts légaux (6% l'an). Le propriétaire dispose d'un privilège par rapport aux autres créanciers sur le montant de la garantie.

Si le locataire opte pour une garantie bancaire, il s'adressera à **l'institution financière auprès de laquelle il a un compte où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement**.

La banque sera obligée de garantir automatiquement un montant total de 3 mois de loyer. Un arrêté royal du 4 mai 2007 (*M.B.*, 21 mai 2007) établit un modèle d'attestation à faire remplir par l'institution financière et à remettre au bailleur. La banque ne peut pas refuser la garantie bancaire pour des raisons liées à l'insolvabilité ou au manque de ressources du locataire.

De son côté, le locataire est tenu de rembourser le montant de 3 mois de loyer à la banque émettrice de la garantie, en 3 ans maximum et pour la durée du contrat, si celui-ci a une durée inférieure à 3 ans.

Si le locataire fait arrêter le versement de ses revenus professionnels ou de remplacement auprès de la banque qui lui a fourni la garantie bancaire, celle-ci peut lui réclamer l'entièreté du montant de la garantie ou transférer la garantie auprès de la nouvelle institution financière choisie par le locataire.

Aucun intérêt débiteur ne pourra être réclamé par la banque au locataire pendant la constitution de la garantie.

La garantie produira des intérêts à partir du moment où le montant total de la garantie aura été reconstitué par le locataire.

Si le locataire ne respecte pas ses obligations de remboursement à l'égard de la banque, celle-ci demeure néanmoins tenue de ses obligations de fournir la garantie bancaire au propriétaire.

Une **évaluation du système de la garantie bancaire** est prévue après le 18 mai 2008. Le gouvernement fédéral pourrait mettre en place une formule de garantie publique pour couvrir les garanties qu'accordent les institutions financières à certaines catégories de locataires et selon des modalités de financement que le gouvernement déterminera. Une porte de sortie sous forme d'aveu d'un échec que l'on pressent ?

(13) *Doc. Parl.*, op.cit, p.13.

Résumé des modifications

Nouveauté	Type de bail concerné
1) Obligation d'un bail écrit	Résidence principale & chambre d'étudiant
2) Indication du loyer et des charges communes dans la communication	Habitation au sens large
3) Obligation de faire un état des lieux d'entrée	Tous les baux, sauf bail à ferme
Obligation d'annexer cet état des lieux au bail et de l'enregistrer	Résidence principale & chambre d'étudiant
4) Obligation d'annexer au bail les normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité	Résidence principale
5) Réparations autres que locatives obligatoirement à charge du bailleur	Résidence principale
6) Obligation de joindre une annexe explicative de la législation (établie par arrêté royal)	Résidence principale
7) Nouveau régime en matière de garantie locative	Résidence principale

Source : htpp://www.ipi.be

Si le locataire choisit la formule de la **garantie bancaire par l'intermédiaire du C.P.A.S.**, celui-ci demande à l'institution financière, avec laquelle il a signé une convention, de fournir la garantie bancaire en faveur du locataire. Le C.P.A.S. se trouve en position de caution vis-à-vis de l'institution financière si la garantie bancaire doit être libérée en tout ou en partie en faveur du propriétaire. Le C.P.A.S. détermine librement les modalités de reconstitution de la garantie. En cas de refus d'intervention de la part du C.P.A.S. qui doit motiver sa décision, un recours au Tribunal du Travail est possible.

Les difficultés de constituer la garantie locative représentent un obstacle à l'accès au logement. Toutefois, la voie choisie par le législateur risque d'avoir un effet pervers. En effet, certains propriétaires pourraient être enclins à choisir un locataire en mesure de payer directement la garantie locative de 2 mois. En outre, le fait pour certains candidats locataires de ne pas pouvoir verser directement deux mois de garantie n'entraînera-t-il pas leur stigmatisation dans le chef du propriétaire ? Enfin quelle sera en pratique l'attitude du secteur bancaire vis-à-vis de la mise en œuvre du système de la garantie bancaire ?

(14) J.-M. Chauvé, Vice-Président du Conseil d'Etat (France), janvier 2007, à propos du droit au logement opposable.
(15) Notons au passage que les travaux parlementaires sont truffés d'interventions de parlementaires flamands insistant sur le transfert de la compétence résiduaire de la matière du bail à loyer aux Régions, ce qui serait à leurs yeux cohérent, celles-ci étant pleinement compétentes en matière de logement.
(16) Pour paraphraser le Conseil d'Etat (*Doc. Parl., Ch.*, 2874/001, 2006-2007, p.8).

CONCLUSIONS

Flambée des prix et inaccessibilité du marché immobilier pour une large frange de candidats à l'accès à la propriété, incapacité du logement social à résorber la demande, usure du parc locatif, tel est le diagnostic de la crise du logement qui fait aujourd'hui consensus, dans un contexte où les conditions de vie sont surdéterminées par un chômage structurel, une flexibilité du marché du travail, une atomisation des structures familiales traditionnelles et une panne de l'ascenseur social pour les classes moyennes et les jeunes qui peuvent nourrir le sentiment qu'ils connaîtront des conditions de vie plus difficiles que les générations précédentes.

« *Il est plus facile de faire une loi que de changer le cours des choses* »[14] : en s'attachant bien maladroitement à régler parfois des points de détail, les nouvelles mesures répondent-elles, ne fût-ce que de manière infime, au problème de l'accès à un logement abordable et au manque de logements ?

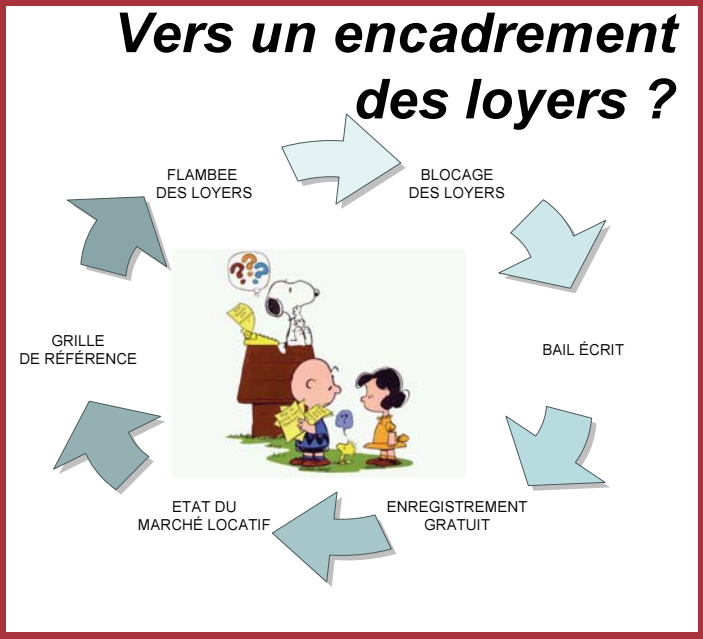
Assurément les réponses à apporter aux problèmes du secteur locatif ne se situent plus du côté du droit.

De l'examen sommaire des nouvelles mesures, il en résulte une complexité, un manque de transparence et une insécurité juridique croissantes, que la sobriété des travaux parlementaires[15] ne permet pas de réduire, ce qui ruine l'efficacité des réformes entreprises[16].

La réforme du bail à loyer cuvée 2007 a décidément un goût de bouchon !

Luc THOLOME

Encadrement des loyers



L'obligation du bail écrit, la métamorphose du bail verbal en écrit, ainsi que la généralisation de la gratuité de l'enregistrement, ne peuvent se comprendre qu'à l'aune du plan logement mitonné par le gouvernement fédéral l'hiver dernier : il était prévu des possibilités d'encadrement des loyers par une meilleure connaissance du marché locatif – la voie vers une fiscalisation des revenus locatifs ?

La logique imaginée est (était ?) la suivante :

1. Il existe actuellement 3 projets-pilotes de commissions paritaires locatives à Bruxelles, Charleroi et Gand qui ont été mises en place en 2005. En fonction des besoins, les Régions pourront introduire une demande à l'Etat fédéral pour la création de nouvelles commissions paritaires logement sur des communes spécifiques ;
2. Ces commissions paritaires logement établiront une grille objective de loyer par quartier. Elles se verront en outre attribuer une compétence supplémentaire : le recueil des plaintes de locataires s'estimant lésés par un loyer trop élevé. Elle pourront ainsi mettre en exergue une anomalie éventuelle de l'évolution du marché locatif ;
3. Si une flambée est constatée, le gouvernement Régional pourra saisir le gouvernement fédéral pour la signature d'un accord de coopération comprenant des instruments visant à contrer ces hausses anormales des loyers. Il s'agira, entre autres, de compléter l'article 7 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer permettant ainsi un blocage des loyers pour une période définie et un quartier circonscrit dans l'accord de coopération.

Enfin, grâce à l'enregistrement obligatoire des baux locatifs, la Belgique se doterait d'un véritable outil statistique en matière de loyers : chaque année, l'I.N.S. ferait un rapport sur l'évolution des loyers.

C'est du moins ce qui était d'actualité au début de cette année 2007 (qu'en reste-t-il ?) et qui sera peut-être un jour au menu du prochain gouvernement fédéral.

De quoi déjà donner des sueurs froides à certains !

Plus sérieusement, au-delà des clivages, des incantations et des idées toutes faites, il reste à espérer qu'une analyse économique sérieuse précédera toute mesure d'encadrement des loyers.

Luc THOLOME

Quoi de neuf du côté de la Cour constitutionnelle ?

L'INDEXATION D'UN BAIL VERBAL

A partir du 31 mai 1997, seuls les loyers des baux de résidence principale établis par écrit peuvent faire l'objet d'une indexation du loyer.

La question préjudicielle, qui était posée à la Cour, était la suivante : n'y a-t-il pas une atteinte au principe d'égalité lorsqu'une disposition légale, sans raison objective, refuse l'indexation du loyer au bailleur qui a conclu un bail verbal, alors qu'elle est accordée au bailleur qui a conclu un bail par écrit, avec ou sans clause d'indexation explicite ?

Pour la Cour, **la disposition n'est pas discriminatoire si elle permet au locataire et au propriétaire de convenir de l'indexation du loyer d'un bail verbal, mais de l'exclure s'il n'y a pas d'accord**.

« Dès lors que le législateur entend encourager la conclusion de baux écrits, ce qui est de nature à éviter l'insécurité juridique quant à la portée des engagements réciproques du bailleur et du preneur, il n'est pas déraisonnable de permettre au bailleur d'un bail écrit d'obtenir une telle indexation, même si le bail est muet à ce sujet, et de ne pas accorder le même avantage au bailleur qui a conclu un bail verbal ».

Le loyer d'un bail verbal ne peut donc pas être indexé, sauf en cas d'accord des parties.

(*) *Arrêt n°65/2007 du 26 avril 2007*

APPRENTISSAGE DU NÉERLANDAIS ET ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL

Les dispositions du Code flamand de l'habitat (« Wooncode »), qui imposent au locataire ou au candidat locataire de prouver qu'il est disposé à apprendre le néerlandais, ne violent pas le droit au logement reconnu par la Constitution et les droits des francophones, notamment aux facilités linguistiques.

Dès lors, la Cour constitutionnelle a rejeté la demande de suspension des dispositions du Code flamand de l'habitat introduite par le gouvernement de la communauté française.

Le régime des facilités linguistiques en ressort conforté et l'obligation de la connaissance du néerlandais est balisée : il s'agit d'une obligation de moyen et non une obligation de résultat.

Sous le contrôle du juge compétent, *« les dispositions [du Code flamand de l'habitat] ne peuvent aboutir à créer une obligation à créer pour les francophones des communes à facilités une obligation d'apprendre le néerlandais. Elles ne peuvent impliquer l'obligation de démontrer la connaissance de la langue néerlandaise, ni la faculté pour un bailleur social de vérifier cette connaissance, comme condition mise à la location d'une habitation sociale ».*

Si le locataire ou le candidat locataire doit démontrer sa volonté d'apprendre le néerlandais, cela ne l'oblige nullement à utiliser cette langue, notamment dans ses rapports avec le bailleur social.

(*) *Arrêt n°104/2007 du 12 juillet 2007*

LÉGISLATION

ROYAUME

Arrêté royal du 21 avril 2007 portant octroi d'une subvention pour l'année 2007 aux centres publics d'action sociale dans les frais de constitution de garanties locatives en faveur de personnes qui ne peuvent faire face au paiement de celles-ci. (*MB* du 2 mai 2007)

Loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer. (*MB* du 05 juin 2007)

REGION WALLONNE

Arrêté du gouvernement wallon du 3 mai 2007 modifiant l'arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2001 relatif au programme communal d'actions en matière de logement. (*MB* du 30 mai 2007)

Arrêté ministériel du gouvernement wallon du 16 mai 2007 portant exécution de l'arrêté du gouvernement wallon du 19 juillet 2001 relatif au programme communal d'actions en matière de logement (*MB* du 02 juillet 2007)

Arrêté ministériel du gouvernement wallon du 06 juillet 2007 modifiant l'arrêté ministériel du 11 avril 2005 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie (*MB* du 09 août 2007)

COMMENT L'EUROPE PEUT-ELLE SOUTENIR LES COLLECTIVITÉS LOCALES DANS LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION LIÉE AU LOGEMENT ?

Informations

La Fédération européenne d'associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA)[1] organisait le 1er juin à Bruxelles un colloque consacré au soutien des collectivités locales dans la lutte contre les exclusions. Divers intervenants ont témoigné de leurs pratiques sur le terrain et des particularités liées au cadre institutionnel et légal de leur pays.

Le contexte institutionnel

L'importance du contexte institutionnel dans la lutte contre le sans-abrisme s'est révélée dans deux exemples diamétralement opposés, ceux de l'Irlande et de l'Espagne. Ainsi l'Irlande, dans un contexte de croissance économique, a vu augmenter comme ailleurs les prix du logement, et se développer, face à la prospérité, les inégalités et les exclusions sociales. Face à cette situation, des stratégies de prévention ont été mises en place à Dublin dès 2002, réduisant d'un quart le nombre de SDF entre 2002 et 2005 ; un nouveau plan d'action 2007-2010 vient de démarrer. L'expérience de l'Agence Homeless de Dublin se base sur un partenariat social qui inclut les ONG et exige de tous les partenaires un même type de gestion. La difficulté majeure tient au processus de gestion de ce réseau de relations complexes, dont l'efficacité découle d'une coopération dans plusieurs thématiques (stratégies anti-pauvreté, comités consultatifs des sans-domicile, amélioration de la protection des personnes, prévention toxicomanie, gestion de l'offre de logements à long terme, gestion de l'impact de la migration économique…). L'objectif affiché de Dublin est d'éradiquer l'exclusion liée au logement pour 2020.

Le témoignage d'un professeur d'université madrilène laissait quant à lui place à bien peu d'optimisme dans le contexte d'un pays où 85 % des gens sont propriétaires (grâce à des prêts hypothécaires de 50 ans) et où le logement social est pratiquement inexistant (3 %). Il n'existe pas de stratégies intégrées, aucune interaction entre politique du logement et politique sociale. Les conséquences du sans-abrisme sont gérées au jour le jour sans que les solutions à long terme soient envisagées. Si le marché actuel du logement ne convient ni aux jeunes, ni aux migrants, ni aux isolés, l'Espagne n'arrive pourtant pas à dépasser la polarité actuelle, qui n'offre d'autre alternative que l'accueil d'urgence ou la propriété. Les politiques n'accordent aucune priorité à l'exclusion liée au logement, dans une société de consommateurs dont les valeurs toujours plus virtuelles laissent peu de place aux grands problèmes de l'humanité. Les responsables politiques semblent plus craintifs face aux dangers de la participation citoyenne que prêts à miser sur ses avantages. Pour le professeur, la solution ne pourra venir que des citoyens et des sans-abri eux-mêmes dans un contexte d'interaction, de stratégies intégrées qui doit dépasser la question budgétaire, l'argent étant un faux problème dans des sociétés riches, même si les administrations locales ont des ressources trop faibles pour relever des défis qui les dépassent…

Le contexte légal

Impossible d'envisager le contexte légal sans citer le remarquable exemple de l'Ecosse, pionnier du droit opposable. Trois actes législatifs (1987, 2001, 2003) y ont fixé les obligations des collectivités locales en matière de logement envers les personnes prioritaires, augmenté l'offre en termes d'assistance et de conseil puis étendu l'obligation à tous les foyers. Pour 2012, les autorités locales devront offrir un logement à toutes les personnes exclues. La volonté du parlement écossais a permis un financement central de la lutte. L'accent a été mis sur le partenariat entre collectivités locales et services sociaux qu'il a fallu là aussi restructurer, pour plus d'efficacité. L'objectif à atteindre, défini par l'exécutif écossais, est d'éliminer le sans-abrisme et de trouver des solutions à long terme pour le logement, en collaboration avec le secteur privé. Un registre central permet de mesurer depuis 2002 l'ampleur du phénomène à Glasgow, qui a modifié la manière dont les services sont apportés aux personnes. Des projets de petite taille fondus dans l'environnement ont remplacé des grands centres d'accueil vétustes. La démarche est d'aller vers les personnes en dépendance (alcool, drogue), de créer des centres spécifiques, pour les problèmes de santé mentale, pour les handicapés, pour les familles avec enfants, d'offrir un service de santé et nutrition aux sans-abri, de multiplier les points de contact centralisés en ville. Elle porte ses fruits et prouve que la volonté et le partenariat permettent sur le terrain de dépasser des législations parfois incompatibles (Ecosse, Royaume-Uni, Europe). De quoi rendre une lueur d'espoir aux participants espagnols… entre autres !

(1) http://www.feantsa.org

Le rôle des collectivités locales dans la mise en œuvre du droit au logement est lié à deux enjeux dans un pays comme la France, comme l'a expliqué Marc Uhry[2]. Tout d'abord **la nature de la hiérarchie**, les fonctionnaires locaux étant dirigés par des élus alors que les fonctionnaires d'Etat obéissent à une hiérarchie administrative. Or, si l'administration centrale assure les droits indépendamment de l'opinion des citoyens, les élus dirigeant les collectivités locales ne peuvent gouverner contre la population. La décentralisation de politiques impopulaires renvoie les collectivités locales à une mission impossible : réaliser de coûteux équipements contre l'avis de la population. Les droits individuels sont donc soumis au volontarisme des collectivités. Un second enjeu tient à **la différence de «compétences associées» au sein de l'institution qui les emploie**. Des politiques du logement pilotées par l'Etat pourront utiliser des outils fiscaux maîtrisés par l'Etat ; pilotées par les collectivités locales, elles utiliseront davantage des outils d'urbanisme, prérogative locale. Le problème dans quelques pays tient à la multiplicité des niveaux de compétence, sans organisation de cohérence entre les différents niveaux, avec pour conséquence des mesures parfois contradictoires.

(2) Marc Uhry est conseiller juridique à l'ALPIL (association lyonnaise pour le logement) et auteur de nombreux articles et livres en matière de logement. Voir « le droit au logement en Europe », p.1, *Echos Lg.* n°3 de 2006). Cet exposé, comme toutes les présentations de cette journée, sont disponibles sur http://www.feantsa.org/code/en/pg.asp?Page=851.

Les collectivités locales jouent donc un rôle majeur dans la mise en œuvre du droit au logement, mais ce rôle est entravé par deux dimensions : la trop grande multiplicité des échelons territoriaux qui oblige de retourner à l'Etat, échelon le plus large, pour garantir une forme d'équité territoriale, et la gouvernance des collectivités territoriales, sujette à la pression nimby, qui soumet l'exercice des droits sociaux au volontarisme d'une collectivité. C'est ainsi que l'ayant-droit devient tributaire de la décision politique.

Pour progresser dans la mise en œuvre du droit au logement par les collectivités locales, trois conditions essentielles doivent être mises en œuvre :
– **La mise en cohérence des moyens :** le niveau responsable doit pouvoir disposer des moyens nécessaires à sa politique en matière de réglementation foncière et de politique fiscale ;
– **L'encadrement de la loi par les droits :** les collectivités territoriales doivent être incitées à signer des engagements juridiques contraignants en matière de droits de l'homme, qui bordent leur sensibilité aux revendications nimby ;
– **L'opposabilité des droits sociaux :** il faut que les droits sociaux soient considérés, au même titre que les droits civils et politiques, comme des droits opposables à une institution identifiée, devant une juridiction compétente. C'est la seule garantie que les politiques publiques suivent l'objectif affiché et que les droits de tous sont bien les droits de chacun.

La prévention

La prévention a fait l'objet de plusieurs témoignages, desquels on retiendra que la volonté politique constitue l'élément essentiel de lutte contre la pauvreté. Ainsi la ville de Vienne a mis sur pied il y a dix ans un Centre pour la garantie du logement vers lequel propriétaires, agences immobilières, avocats…orientent les gens en difficulté. Un service d'assistance a été formé pour trouver des solutions aux problèmes de non-paiement afin d'éviter les expulsions (qui sont passées de 63 % à 7 %). La prévention y coûte sept fois moins cher que la réintégration. Des témoignages hollandais ont confirmé les résultats d'une approche structurelle qui renforce l'accès au soutien social et envisage les facteurs de risque (structurels et individuels) que négligent les solutions urgentes. L'idéal étant une approche coordonnée au niveau local et national. Pour aider les autorités locales, l'Union européenne pourrait cibler davantage les causes structurelles du problème et veiller à l'échange des meilleures pratiques, que sont manifestement les approches globales à l'échelle de la ville impliquant tous les acteurs concernés dès le début des projets, et misant sur une offre de qualité de petite taille, les petites structures répondant le mieux à la demande.

Le contexte territorial

Le contexte territorial a soulevé à diverses reprises la très difficile question du syndrome **nimby** qui concerne aujourd'hui toute politique de solidarité. Il augmente en fonction de l'aisance des quartiers concernés, les démarches hostiles aboutissant parfois à la dégradation des infrastructures non désirées. L'objectif de **mixité sociale** soulève aussi des doutes quant à ses avantages. Chômage et pauvreté ne seront pas résolus en changeant la proportion des pauvres, assurait un chercheur allemand, et la tentative de diversification du tissu urbain n'est qu'une autre forme de stigmatisation sociale. Il ne faut pas oublier le grand nombre de quartiers de logements sociaux en Europe où les habitants sont satisfaits, et se sentent



photo : G. Rulens - DGATLP © MRW

davantage à l'aise avec des gens plus proches de leur type de vie. La ségrégation imposée n'est-elle pas pire que celle qui découle de choix personnels ? Une stratégie favorisant le choix, la possibilité d'options véritables de logements pour les gens précarisés serait plus utile qu'une mixité sous prétexte d'inclusion. La réduction constante du parc implique la réduction des chances de ceux qui ont le plus besoin d'accéder à un logement permanent. Car les sans-abri représentent la tranche la plus visible d'une crise qui s'exerce sur tous les segments du marché, limitant les possibilités de changement, freinant la mobilité ; globalement, les choix de chacun sont de plus en plus restreints, de sorte que finalement chaque habitant est concerné par une forme de ségrégation spatiale, ce qui explique pour partie le syndrome nimby...

Finalement, sur le plan du contexte institutionnel, on retiendra du séminaire que les autorités locales peuvent et sont généralement disposées à prendre des responsabilités dans le cadre de l'exclusion liée au logement. Néanmoins, l'effectivité de leur réponse à ce problème dépend du contexte politique et budgétaire dans lequel elles travaillent…

Pour ce qui concerne le contexte légal, l'importance de l'approche juridique de l'exclusion liée au logement fait consensus notamment à travers la mise en œuvre du droit opposable au logement. Les autorités locales peuvent agir dans ce contexte, mais ne le peuvent que si l'Etat prend aussi ses responsabilités en tant que garant du droit au logement.

En matière de prévention de l'exclusion liée au logement, il est difficile pour les autorités locales de s'impliquer, de nombreuses causes structurelles ne pouvant être traitées que dans un contexte plus large. Cependant, les autorités locales sont en mesure de développer une prévention ciblée des causes personnelles et institutionnelles de l'exclusion liée au logement, et dans ce contexte, l'expertise des ONG est très utile.

La politique de voisinage devrait à tout prix éviter de prendre le nimbysme comme excuse pour éviter le développement approprié des services pour sans-abri ; des solutions adaptées existent, qui peuvent en effet bénéficier tant aux personnes concernées qu'à la communauté entière.

Il ressort finalement que la perspective locale constitue bien une clé de la lutte contre l'exclusion liée au logement. Inégalité et pauvreté sont visibles et tangibles au niveau local : c'est donc le niveau pertinent pour lutter contre l'exclusion. Tous les participants s'accordent sur la nécessité d'une action coordonnée sur tous les segments de la chaîne pour permettre un logement abordable…Les acteurs locaux déplorent donc le fait de ne pas recevoir les moyens adéquats qui leur permettraient de prendre leurs responsabilités dans ce domaine.

Le besoin apparaît bien réel de créer un cadre commun au niveau européen, pour s'accorder d'abord sur une définition de l'exclusion liée au logement, et pour fournir des informations sur ce qui fonctionne bien en termes de pratique et de stratégie de lutte contre ce type d'exclusion. Ce séminaire a aussi renforcé la certitude que les échanges transnationaux sont excessivement utiles dans cette lutte. Chacun en est reparti convaincu, espérant que dans l'avenir des projets européens permettront de travailler ensemble dans une démarche d'échange des informations pour un transfert des meilleures pratiques.

Geneviève Rulens

Rencontre du Réseau Logement

Informations

LA POLITIQUE DE RÉCUPÉRATION DES LOYERS ET CHARGES IMPAYÉS

Le Réseau Logement organisait le 5 juin dernier une matinée de réflexion sur la problématique des loyers et charges impayés dans le secteur du logement.

Les retards de loyers peuvent constituer un vrai problème pour les sociétés de logement de service public et représentent, dans certains cas, jusqu'à 20 % de leurs revenus locatifs. La proportion de ménages en retard de paiement de loyer n'a cessé d'augmenter ces dernières années.

Il était donc important de donner aux sociétés de logements publics de Wallonie et de Bruxelles, ainsi qu'aux agences immobilières sociales et aux communes présentes, l'occasion de se rencontrer et de partager leurs expériences et leurs points de vue. Cette matinée a également permis aux 125 participants de confronter les pratiques du terrain avec certaines questions étroitement liées à ce problème, comme la problématique de l'endettement des ménages.

Dans les solutions qu'elles souhaitent mettre en œuvre, les sociétés de logement public doivent en effet prendre en compte la mission d'intérêt public qui leur est attribuée puisque souvent, elles constituent la seule alternative en matière d'accès au logement pour les populations les plus fragilisées.

De plus en plus de ménages belges se trouvent aujourd'hui dans une situation de surendettement. Et plus généralement, la charge du logement n'a cessé d'augmenter ces vingt dernières années et on estime qu'au sens large, c'est-à-dire en prenant en compte le loyer, mais aussi les charges de chauffage ou d'électricité, elle représente aujourd'hui 31,2 % des dépenses totales des ménages en Wallonie. Pour les ménages ayant les revenus les plus faibles, cette charge peut même atteindre 42 % du budget et rapidement devenir difficile à assumer.

De nombreuses sociétés de logement ont donc mis en place des services sociaux dont les missions varient d'une société à l'autre. Ils remplissent généralement des missions d'aide aux locataires en difficulté mais parfois, aussi, des missions de contrôle ou de récupération des loyers. Le plus souvent c'est le service contentieux qui reste cependant chargé de cette gestion des arriérés de loyers.

Pour éviter que le locataire ne s'enfonce dans une situation dont il aurait de plus en plus de mal à se sortir, il est important que ces services réagissent rapidement. Lorsqu'ils établissent le contact avec le locataire et que celui-ci souhaite trouver un terrain d'entente, plusieurs solutions peuvent être envisagées. Dans le cas où ce locataire se trouverait dans une situation financière grave, les sociétés de logement peuvent lui conseiller de s'orienter vers un service de médiation de dettes ou vers un règlement collectif de dettes. Ces différentes solutions ne peuvent cependant être mises en œuvre que par le locataire lui-même, ce qui souligne une nouvelle fois l'importance de maintenir un contact avec celui-ci et de pouvoir le conseiller à propos de ces démarches.

Lors de cette matinée de réflexion, les interventions des orateurs, mais également des participants, ont mis en lumière la difficulté des concilier les missions d'aide aux locataires et celles de contrôle et de récupération des loyers. Grâce à l'implication de tous les participants, cette rencontre a cependant permis d'ouvrir quelques pistes d'actions concrètes.

Tous les textes des interventions de cette journée sont disponibles sur le site www.reseau-logement.org Prochainement, s'y trouveront également toutes les informations sur la prochaine rencontre du Réseau, qui devrait avoir lieu au mois d'octobre et portera sur la question des marchés publics.

Anaïs Vanobberghen

Jumet photo : F. Dor - DGATLP © MRW



Elis 2007 :

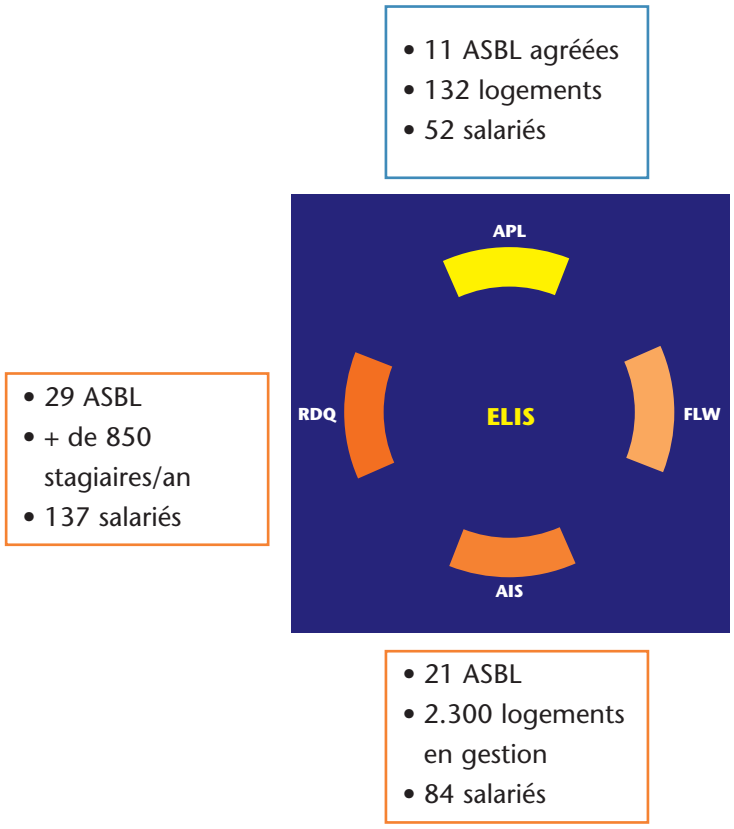
ASSOCIATIONS DU LOGEMENT WALLON ET FONDS DU LOGEMENT RÉUNIS EN FORUM

Le 21 juin dernier, les organismes de logement à finalité sociale (entendez par là, les agences immobilières sociales, les associations de promotion du logement et les régies des quartiers) et le Fonds du Logement wallon se réunissaient en forum pour la deuxième année consécutive. La rencontre leur a permis de faire le point sur la situation du secteur associatif du logement et d'envisager le renforcement des partenariats avec des services publics.

A côté des sociétés de logement de service public, existe un secteur plus modeste par la taille : celui des associations, volontairement soucieuses de la proximité des bénéficiaires, des familles en situation très précaire nécessitant un accompagnement rapproché dans le cadre de leur insertion.

Sans doute parce que trop modestes, parce qu'elles adoptent une vision transversale, à la frontière de la politique de l'action sociale et du logement voire de la formation, les associations agréées ont le sentiment de ne pas être entendues et, a fortiori, de ne pas être réellement soutenues :
– blocage des agréments de nouvelles agences immobilières sociales (AIS) ;
– agrément et subsidiation au compte-gouttes des associations de promotion du logement (APL) ;
– perte potentielle de 800.000 euros en base annuelle des subventions du FSE pour les régies des quartiers (RDQ) ;
– crédits accaparés par les opérateurs publics classiques et les investisseurs privés purs à travers les programmes communaux.

Les associations veulent pourtant apporter leur contribution à la bataille pour un logement décent, en particulier pour les familles précarisées. Elles revendiquent leur reconnaissance pleine et entière en tant qu'acteurs de la politique sociale du logement. Elles attendent des autorités régionales un soutien affirmé, dans les mêmes proportions que le secteur public, avec qui elles souhaitent amplifier les partenariats opérationnels.



ENSEMBLE POUR MIEUX LOGER

Afin de maximiser leurs actions, les organismes de logement à finalité sociale (OFS), reconnus comme opérateurs de la politique sociale du logement en Wallonie, se retrouvent, une fois par an, à l'occasion du forum ELIS (Ensemble pour le logement et l'insertion sociale). Initiée par le Fonds du



Samuel Beckers, président de la commission RDQ © FLW



Stéphane Dierick, président de la commission APL © FLW



Joël Schallenbergh-Gérard, président de la commission AIS © FLW

logement wallon (FLW) qui a pour mission de coordonner, conseiller, contrôler et financer les OFS, cette rencontre permet aux agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers de partager leurs expériences de terrain et d'envisager des partenariats.

Ce 21 juin aux Moulins de Beez, les discussions ont notamment porté sur les coopérations développées avec les services publics (sociétés de logement de service public, communes, provinces et CPAS), dans une perspective d'essaimage des bonnes pratiques.

La société de logement de service public de Châtelet était citée en exemple au niveau de la collaboration avec la régie des quartiers active sur son territoire. En effet, société de logement et régie des quartiers travaillent en tandem dans une perspective de développement territorial global pour une meilleure intégration des habitants et initient, depuis 13 ans, une nouvelle dynamique sur les quartiers.

Outre l'insertion socio-professionnelle d'habitants en formation, plusieurs initiatives sont lancées conjointement comme notamment la création d'une chorale par et pour les habitants des cités, l'organisation de la journée « Immeubles en fête », de cours d'informatique ou de remédiation en français, la prévention à travers des activités d'éducation permanente pour les jeunes et la création d'une crèche. Ces activités sont ouvertes également aux personnes extérieures, renversant l'image cité-ghetto. Cette collaboration débouche sur d'autres partenariats, avec la Ville et divers acteurs sociaux.

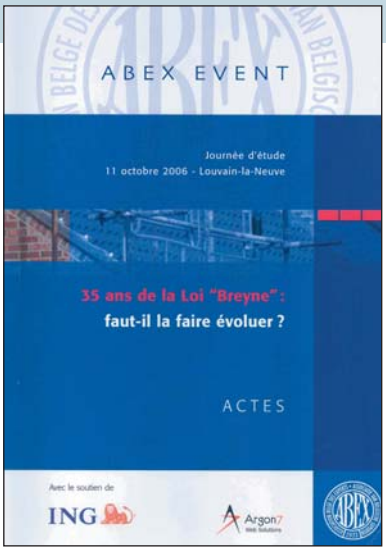
Un autre mode de collaboration était présenté : celui entre la province du Brabant wallon et l'agence immobilière sociale implantée sur son territoire. L'originalité de cette AIS réside dans le fait qu'elle couvre l'ensemble des communes brabançonnes et que la province l'a soutenue dans sa constitution. Aujourd'hui, elle continue de la soutenir au niveau financier, notamment par la mise à disposition de personnel.

La problématique du logement pour personnes précarisées est particulièrement pointue en Brabant wallon du fait de la pression foncière et de la demande importante de logements par des travailleurs aisés travaillant dans l'axe Bruxelles - Namur. Cela entraîne un exode des populations précarisées vers le Hainaut ou l'Est du Brabant wallon. L'AIS endosse un rôle crucial de modérateur pour ces publics fragilisés. Il est donc de l'obligation de la province de soutenir cette initiative et de lui permettre son expansion.

La journée s'est clôturée sur d'autres témoignages de partenariats entre régies, communes et CPAS, entre AIS et communes ou CPAS.

Des informations complémentaires sur le forum ELIS sont disponibles sur Elisnet (www.flw.be).

35 ans de la Loi « Breyne », faut-il la faire évoluer ?



Le 11 octobre 2006, l'ABEX organisait une journée d'étude sur la loi « Breyne », cette loi qui réglemente la vente de logements à construire ou en voie de construction (Cf. *Echos du logement* n°5, 2006, p. 45).

Les représentants de la Fédération royale des notaires de Belgique (FRNB), de l'Ordre des architectes, de la Fédération des entrepreneurs généraux de la Confédération Construction (FEGC), de l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI), des organismes financiers (ING), de Test-achats et de l'Association belge des experts (ABEX) ont chacun exprimé leur point de vue.

L'AVIS DES ENTREPRENEURS GÉNÉRAUX

La Fédération des entrepreneurs généraux de la Confédération Construction estime que la loi Breyne est un excellent outil… mais que le respect de celle-ci doit être mieux contrôlé afin d'éviter les difficultés parfois rencontrées par les acquéreurs. La Fédération insiste sur le rôle des notaires, qui ont à contrôler le contenu de l'acte et devraient mieux vérifier la conformité de la vente avant que celle-ci ne soit réalisée ou financée par un organisme bancaire.

La Fédération des entrepreneurs généraux propose que soit inséré, à l'article 12 de la loi, un 4e alinéa prévoyant que s'il est fait appel - par le futur maître d'ouvrage - à un crédit hypothécaire, l'acte authentique relatif à ce crédit doit mentionner obligatoirement que les dispositions des articles 7 et 12 de la loi ont été respectées.

L'AVIS DES PROMOTEURS

Les promoteurs rappellent leurs revendications récurrentes depuis plusieurs années :
– Un meilleur contrôle pour l'établissement de la garantie ;
– Des règles spécifiques et identiques pour tous les entrepreneurs qui passent des contrats d'entreprises ; d'autres règles spécifiques et identiques pour tous ceux qui font de la promotion ;
– Un degré de cautionnement du ressort du législateur, des consommateurs et des notaires.
En accord avec la Confédération Construction, l'UPSI demande un meilleur contrôle de l'application de la loi et l'extension de son champ d'application aux sociétés de logement social.

L'AVIS DES NOTAIRES

De leur côté, les notaires souhaitent plusieurs adaptations. Ils observent qu'actuellement, la loi ne touche pas tous les types de biens, ce qui empêche une réelle protection de l'acquéreur.

Les notaires regrettent que le descriptif du bien soit souvent obscur, succinct et incomplet, ce qui ne permet pas une réelle protection de l'acquéreur. Ils notent que les vendeurs adaptent le pourcentage du prix du terrain par rapport au prix des constructions, pour réduire artificiellement le coût total de l'acquisition au profit de l'acquéreur.

Les notaires soulèvent par ailleurs la problématique de l'agenda des réceptions : le fait que la réception provisoire des parties privatives puisse se faire avant celle des parties communes pose de nombreux problèmes pratiques.

Ils dénoncent l'inégalité du statut des promoteurs face aux entrepreneurs généraux, au niveau de la garantie à mettre en place dans les projets de construction. Ils soulèvent également la problématique de la garantie de bonne fin qui, dans la plupart des ventes, s'éteint le jour de la réception provisoire sans permettre à l'acquéreur de garder un volant de manœuvre face au vendeur, pour s'assurer que les travaux non terminés soient effectivement effectués.

Les notaires ont encore un point de vue très critique sur la manière dont les tranches de paiement - qui ne correspondent souvent pas aux travaux effectivement réalisés - sont proposées par les vendeurs.

Les notaires souhaitent également que l'architecte maître d'œuvre du projet soit plus impliqué dans les documents devant être annexés à l'acte de vente et dans les états d'avancement.



photos : © J-R Hardy

Enfin, les notaires soulèvent la problématique de l'acte de base qui doit être joint à l'acte de vente. L'acte de base faisant référence à un bâtiment non construit, cela pose énormément de problèmes puisque pour la plupart des projets, cet acte doit être modifié (une procédure lourde !) pour correspondre à la réalité suite aux modifications et changements inévitables en cours de construction.

L'AVIS DES ARCHITECTES

L'Ordre des architectes relève que le rôle des architectes, tel que défini par la loi de 1933 qui a créé l'Ordre, est réduit dans le cadre de l'application de la loi Breyne, où l'intitulé « architecte » n'apparaît pas.

Les architectes estiment que leur rôle de conseil est totalement absent pour l'acquéreur… ce qui empêche ce dernier de bénéficier d'une quelconque assistance de la part de l'architecte.

Ils constatent que la loi, vu les contraintes qu'elle impose, est régulièrement contournée par certains vendeurs. Ils soulèvent l'utilisation fréquente de « convention d'études » ou « convention d'exclusivité » qui ne sont, pour eux, que des acomptes déguisés permettant au vendeur d'éviter, entre autres, de mettre en place la garantie prévue par la loi.

Les architectes demandent que la législation soit adaptée en tenant compte des aspects suivants :
– les travaux ne devraient pouvoir être entrepris qu'après l'accord de l'architecte sur les dispositions du contrat d'entreprise ou de promotion ;
– l'architecte devrait être plus impliqué dans la libération des tranches de paiement conformément à l'avancée des travaux ;
– l'architecte devrait assister obligatoirement à la réception provisoire et définitive et devrait rédiger les rapports de réception ;
– instaurer une assurance globale de tous les partenaires de la construction.

L'AVIS DES ORGANISMES FINANCIERS

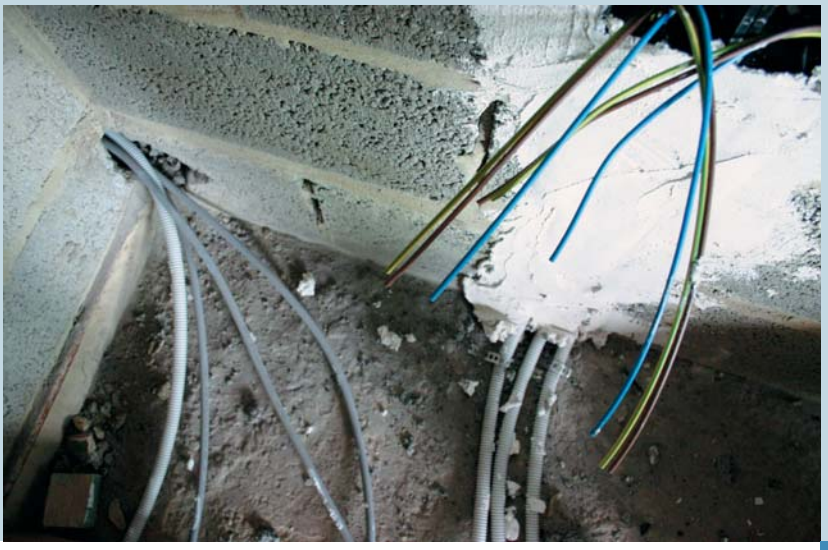
La banque ING représentait les organismes financiers. La banque a focalisé son discours sur la problématique des garanties mises en œuvre dans le cadre de projets de promotion. Pour ING, la garantie financière d'une promotion reste un risque très élevé, puisque la banque a presque une obligation de résultat alors que la garantie n'a pas de montant certain. De plus, les risques concernent plusieurs intervenants : l'architecte et l'entreprise (conception et mise en œuvre) et l'entreprise seule (risque de faillite).

ING note également que de nombreux dossiers sensés être sous l'application de la loi sont détournés de celle-ci (travaux partiels tels que gros œuvre fermé, réservations payantes…).
Outre ces aspects, ING note une dérive régulière quant au suivi des spécifications administratives et techniques du cahier des charges.

L'AVIS DES CONSOMMATEURS

Le point de vue de Test-Achats est très critique sur la manière dont la loi est appliquée. Test-Achats soulève les tentatives de certains constructeurs ou vendeurs pour éviter les contraintes imposées par la loi en mettant en place des « conventions d'étude », « études de faisabilité » ou autres « contrats de coordination ».

Les représentants des consommateurs souhaitent que toutes les constructions d'immeubles soient prises en compte par la loi. Ils souhaitent également que la législation tienne compte des aspects suivants :
– s'il faut encore obtenir un permis d'urbanisme, la convention n'existe qu'après son obtention ;
– un acompte de 5% maximum au moment de la conclusion de la convention. Le solde par tranches dont chacune ne peut excéder le prix des travaux effectivement réalisés ;
– un contrat d'entreprise n'est valable que s'il est accompagné de plans d'exécution et de cahiers des charges détaillés signés par un architecte ;
– le maître de l'ouvrage devient automatiquement propriétaire de ce qui a été érigé, le risque de perte de l'habitation demeurant chez l'entrepreneur jusqu'à la réception ;
– dans la convention, le prix total nécessaire à l'habitabilité normale de votre habitation doit être stipulé. Ce prix doit être fixe et non sujet à révision ;
– le délai d'exécution doit être stric-



tement repris dans le contrat en jours calendrier. En cas de dépassement du délai, octroi automatique d'une indemnité de retard équivalant au loyer normal de l'habitation achevée ;
– les entrepreneur et architecte doivent contracter une assurance obligatoire pour leurs éventuelles fautes professionnelles, surtout lorsque des vices se produisent après la réception.

L'AVIS DES EXPERTS

La matinée de la journée d'étude s'est terminée par l'intervention du président de la section « Patrimoine Immobilier » de l'ABEX, union professionnelle d'experts.

Les experts immobiliers sont sollicités par les acquéreurs qui rencontrent des difficultés lors de l'acquisition d'un bien.

Or, l'acquéreur qui choisit la formule « clef sur porte » le fait pour éviter tous les tracas de suivi de chantier. Il s'attend à recevoir un immeuble fini et habitable à une date certaine et il sait qu'il va payer plus cher pour cela (puisque les aspects de surveillance et de contrôle sont pris en charge par le vendeur).

Or, force est de constater que les choses se déroulent rarement aussi bien. L'acquéreur rencontre de nombreuses difficultés par sa méconnaissance du milieu de la construction ou de la promotion. Il fait confiance au vendeur jusqu'au moment où il constate des irrégularités qu'il juge inacceptables ou qu'il n'obtient pas satisfaction de la part du vendeur quant à certaines spécifications du bien.

Les experts notent ainsi que le descriptif du bien est généralement beaucoup trop vague (les vendeurs abusent de qualificatifs non normalisés tels que « haut standing », « bien d'exception »…), et les plans sont souvent incomplets. Les surfaces sont annoncées sans référence à une norme de mesurage et en termes de délai, les dispositions des actes de vente faisant référence à un délai en jours ouvrables sont très difficiles à gérer par l'acquéreur. En effet, ce dernier n'a pas facilement accès aux éphémérides météorologiques et périodes de congés des entreprises !

Les experts soulèvent également la problématique du déséquilibre des tranches de paiement par rapport au stade de construction du bien à livrer. Il est fréquent que dans des immeubles à appartements, l'acquéreur ait déjà avancé un montant substantiel avant même que le bâtiment ait atteint la hauteur de son appartement !

Ils évoquent encore le problème des suppléments, lesquels font souvent l'objet de contrats séparés, parfois avec des entreprises sous-traitantes du vendeur. Ces contrats ne sont pas pris en compte par la loi actuellement.

Quant au prix, comme les notaires, les experts s'interrogent sur le déséquilibre souvent établi entre le prix du terrain et celui de la construction. Cette disposition permet certes à l'acquéreur de diminuer le montant de l'investissement, mais il permet également au vendeur d'obtenir, dès la signature de l'acte, une part exagérément élevée du montant de la vente.

Concernant les réceptions des travaux et leurs agréations, les experts rejoignent l'avis des notaires et des organisations de défense des consommateurs : le bien doit être habitable, tant au niveau des parties privatives que des parties communes, au moment de la prise de possession des lieux. De plus, une garantie financière doit être mise en place par le vendeur pour compenser le montant des travaux à rectifier ou à terminer.

Comme l'Ordre des architectes, les experts souhaitent que les architectes soient plus impliqués dans ce type de vente afin d'assurer une protection optimale des acquéreurs.

En conclusion, la loi Breyne a le grand mérite d'exister… mais après 35 ans, il est temps de la faire évoluer afin qu'elle tienne mieux compte des réalités de terrain et ainsi, atteigne son objectif de meilleure protection de l'acquéreur d'un logement à construire ou en cours de construction.

Les actes de cette journée sont disponibles à l'ABEX au prix de 30 €. Renseignements : www.abex.be ou info@abex.be

Fabien de GERADON
Président de la section
« Patrimoine Immobilier » de l'ABEX.

L'entretien

Exposition

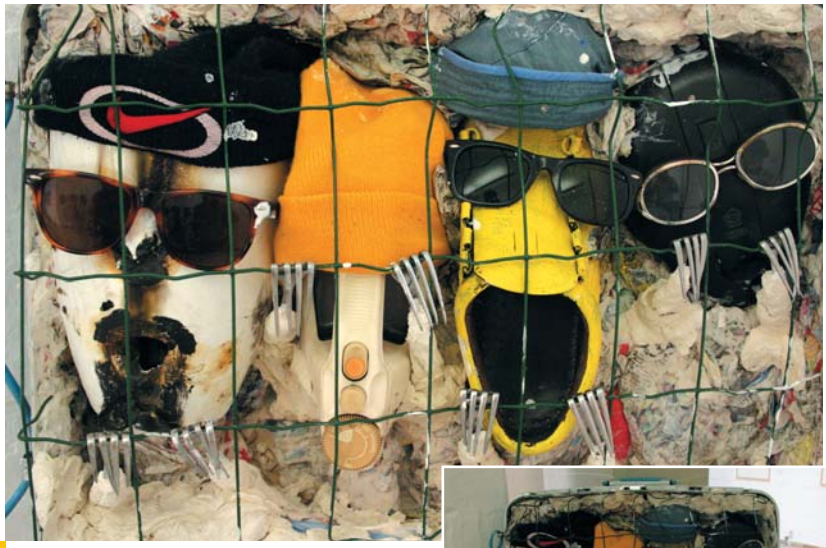
L'exil dans l'art, l'art dans l'exil… Tout dépend de quel côté on se trouve. Le musée de Louvain-la-Neuve a permis cet été de poser un regard différent sur ce thème douloureux qu'expriment les œuvres de Placide Akoé. De l'art dit « brut »… au service d'une sensibilité interpellante.



La secrétaire



Le traducteur photos : G. Rulens



La valise du commissaire



Artiste d'origine togolaise, Placide Akoé arrive en Belgique en octobre 2006. Candidat réfugié politique, il séjourne au centre ouvert de Manhay. Il y récolte du matériel avec lequel il crée peintures et sculptures. Chaussures, journaux, bidons, canettes et bouteilles utilisés par les demandeurs d'asile sont intégrés dans des œuvres qui traduisent leur itinéraire et leur vécu.

À sa sortie du centre, début 2007, l'artiste togolais récupère un vélo et le transforme sur le thème de l'exil. L'œuvre intitulée Exodus a été présentée dans la salle centrale du musée durant les mois de mars et avril. Placide Akoé a voulu évoquer la fuite d'une famille quittant précipitamment son village dans l'espoir de trouver une vie meilleure.

Cet été, le musée a accueilli d'autres œuvres de l'artiste sur le thème de l'itinéraire des demandeurs d'asiles et des procédures administratives liées à leur demande. Le moment décisif de l'entretien, avec ses risques d'erreur de traduction, marque la rencontre ou la non-rencontre entre un itinéraire aussi riche que dramatique, à dire en quelques mots, et un système qui, pour le réfugié, peut apparaître bureaucratique. Le clic d'une souris, et un dossier passe à la trappe ou donne la liberté… Pendant qu'au centre, où on est coupé du monde, tous les jours se ressemblent, au point que le temps n'existe plus…

L'intégration de ces œuvres s'inscrit dans l'intérêt ancien du musée pour les productions plastiques de personnes placées dans des conditions d'isolement ou d'exil qui renforcent leur nécessité absolue de s'exprimer. Les expressions « art en marge », « art brut », « outsider art », entre autres, sont couramment utilisées pour désigner ce type de travaux artistiques.

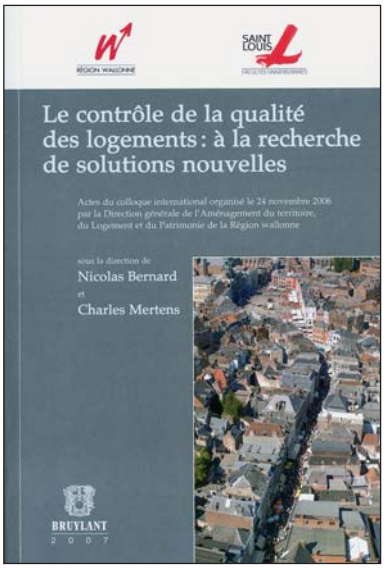
LE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS : À LA RECHERCHE DE SOLUTIONS NOUVELLES

Actes du colloque international organisé le 24 novembre 2006 par la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine.

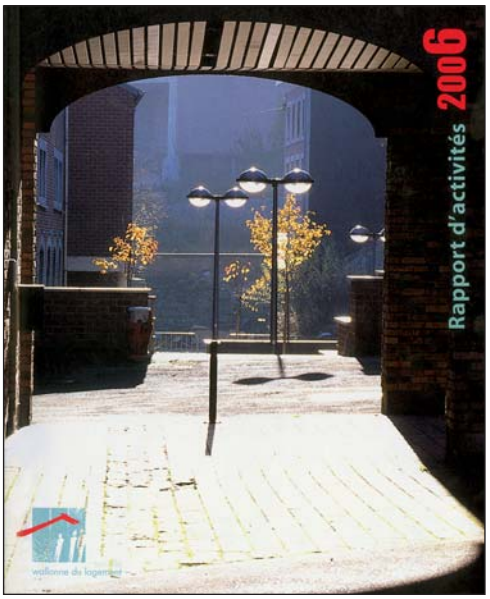
Sous la direction de Nicolas Bernard et de Charles Mertens,
Editions Bruylant, 2007

Soucieuse de dynamiser ses mécanismes de contrôle de la qualité des logements, la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine de la Région wallonne (DGATLP) a organisé, le 24 novembre 2006, un colloque international et pluridisciplinaire avec pour ambition de discuter et d'élaborer des idées nouvelles en matière de qualité d'habitat. Quatre pays étrangers (France, Québec, Norvège et Suisse) ont semblé particulièrement intéressants à étudier à cet égard, en ce qu'ils ont développé des dispositifs stimulants et novateurs destinés à renforcer la qualité des habitations. C'est au compte-rendu de ces expériences étrangères qu'est consacrée la première partie de l'ouvrage, lequel reprend les actes de ce colloque fondateur.

Dans sa seconde partie, cet ouvrage met en débat une idée forte, inspirée directement de ces expériences étrangères : le « contrôle technique immobilier ». Suivant cette idée, schématiquement, chaque logement locatif devrait, à l'initiative du bailleur, se soumettre à intervalles réguliers à un "diagnostic technique immobilier", à l'instar des automobiles. Regroupés en deux panels (scientifique et politique), une quinzaine de spécialistes et d'acteurs de terrain ont testé cette proposition de « carte d'identité technique immobilière », l'ont passée au crible de leur analyse critique pour, le cas échéant, l'étoffer et l'enrichir. Dans tous les cas, la réflexion a considérablement avancé, sur la voie d'une optimisation des dispositifs de contrôle de la qualité de l'habitat.



RAPPORT D'ACTIVITES 2006 DE LA SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT



La Société wallonne du Logement (SWL), en collaboration avec 74 sociétés de logement de service public (SLSP), a pour mission de concrétiser à travers la location et la vente de logements de service public le droit à un logement décent reconnu à chaque citoyen par la Constitution belge et confirmé dans le Code wallon du logement (CWL).

Le rapport est subdivisé en trois parties. La première présente **le fonctionnement** de la Société. Dans la voie de la professionnalisation des services qu'elle offre à ses usagers, la SWL mise sur deux atouts : ses ressources humaines, et son système de management par la qualité, lequel permet d'orienter et de contrôler l'organisme.
La seconde partie du rapport reprend **les missions**, et la troisième envisage **les perspectives** de la SWL.

LES MISSIONS DE LA SWL

Pour rappel, celles-ci consistent, en vertu de l'article 88 du Code wallon du Logement, à :

1. agréer, conseiller et contrôler les 74 sociétés de logement de service public (SLSP);

2. participer à la mise en œuvre du droit au logement ;

3. soutenir les SLSP, les pouvoirs locaux et les régies communales autonomes par une assistance technique et financière ;

4. promouvoir l'expérimentation et la recherche en matière de logement ;

5. proposer au gouvernement des politiques nouvelles ou donner son avis sur les politiques qui visent à accroître les synergies avec la politique communale du logement et le partenariat des SLSP avec d'autres acteurs du secteur public, privé et avec le monde associatif ;

6. exercer toute autre mission ayant un rapport direct avec celles visées ci-dessus.

Le volume d'activités

En 2006, le total des marchés de travaux passés avec l'approbation de la SWL a atteint 310 millions d'euros. Le montant des investissements réalisés pour la création et l'entretien des logements a doublé de 2004 à 2006. Cette progression traduit essentiellement l'essor des investissements consacrés à la rénovation des logements existants, en particulier au travers du Programme exceptionnel d'investissements (PEI) 2004-2008 visant à la sécurisation et à la salubrité du parc locatif. La part principale des investissements engagés concerne ce programme PEI (185.000.000 €).

Création de logements en 2006

	Logements locatifs	Logements acquisitifs	Total
Logements achevés	507	9	516
Chantiers entamés	546	53	599
Projets en développement	846		846
Total	**1.899**	**62**	**1961**

Le total est inférieur à celui de l'année 2005, au cours de laquelle 2.235 logements avaient été créés.

1. Les logements achevés

En 2006, 516 logements ont été réalisés (pour 540 en 2005), dont 507 logements locatifs et 9 seulement destinés à la vente.

La répartition géographique est la suivante :

	Locatif	Acquisitif	Total
Brabant	19		19
Hainaut	194	9	203
Liège	191		191
Luxembourg	41		41
Namur	62		62
Total	**507**	**9**	**516**

Les 507 nouveaux logements loués sont composés de 451 logements sociaux, et 56 logements moyens. Pas de logement d'insertion.

42% des nouveaux logements sociaux et 54 % des nouveaux logements moyens sont issus d'opérations d'acquisition-réhabilitation ou d'acquisition-restructuration d'immeubles existants, répondant ainsi aux objectifs d'insertion du logement dans le tissu urbanisé.

2. Les logements en chantier

Il s'agit de projets de logements dont l'adjudication des travaux a été approuvée en 2006. 599 logements (dont 53 destinés à la vente et 546 logements locatifs) ont été mis en chantier, pour 789 logements en 2005. Ils se répartissent en 473 logements sociaux et 73 logements moyens. Le montant des engagements 2006 destinés à la création de logements dépasse les 62 millions d'euros.

56% des logements sociaux se déclinent en constructions neuves et 44 % en opérations d'acquisition-réhabilitation ou restructuration d'immeubles existants.

3. Les logements programmés

Il s'agit d'opérations de création de logements inscrites dans les programmes d'investissements 2006, année au cours de laquelle 846 logements destinés à la location ont été programmés, soit un investissement de 71,5 millions d'euros, (906 logements avaient été programmés en 2005 pour 79,7 millions d'euros). La mise en œuvre des chantiers intervient généralement dans les deux ans qui suivent, et la mise en service entre 2009 et 2011.

De ces logements programmés en 2006, 92 % concrétisent les projets déterminés par les communes dans leur second programme triennal communal du logement (2004-2006) et repris au programme régional triennal d'investissements adopté par le gouvernement wallon le 13 mai 2004. Les 8 % restants sont issus d'un programme d'investissements complémentaires en nouveaux logements adopté par le gouvernement wallon en 2006.

4. La rénovation du parc locatif social

Les investissements mis en œuvre en 2006 se montent à près de 219 millions d'euros et résultent principalement des chantiers et de l'engagement de montants prévus :
– au Programme exceptionnel d'investissements (PEI)pour 185 millions d'euros. Le PEI a pour objectif d'assurer la qualité et le parfait état locatif de la totalité des logements de service public en Wallonie. Il consiste en opérations importantes dans 36.353 logements pour un montant de 1.053.000.000 d'euros ;
– aux crédits en rénovation (avances et programmes de rénovation 2002 et d'années précédentes) pour 8,5 millions d'euros ;
– à ces investissements s'ajoutent des interventions sur les fonds propres des SLSP pour un montant de plus de 25,5 millions d'euros.

Evolution des montants des investissements mis en œuvre pour l'entretien et la rénovation des logements (en millions d'euros).

1998	27,69
1999	47,15
2000	51,46
2001	56,07
2002	44,45
2003	38,98
2004	80,81
2005	176,03
2006	**218,89**

5. Les logements loués

Au 31 décembre 2005, le secteur public louait 103.052 logements dont :
– 102.364 logements sociaux ;
– 638 logements moyens ;
– 29 logements d'insertion ;
– 21 logements de transit.

6. Les locataires

Le secteur du logement de service public offre un toit à 215.205 personnes (99.173 familles), soit 6,3% de la population wallonne. Trois chefs de ménage sur 4 sont sans activité professionnelle. En 10 ans, la proportion d'actifs parmi les chefs de ménages locataires a diminué de près de 33 %. Entre 2004 et 2005, cette proportion a baissé de 2,5%. Les pensionnés représentent 31 % des chefs de ménages locataires, les chômeurs 28 %, les bénéficiaires du revenu minimum d'intégration 5,6 %. Le revenu moyen des ménages locataires sociaux en Wallonie s'élevait à 13.860 euros en 2006.

7. Les demandes de candidats locataires

Le nombre de demandes de logement social en attente s'élevait au 31 décembre 2005 à 48.224 ; compte tenu des candidatures multiples, le nombre réel de ménages candidats locataires est évalué à 42.000. Plus de 77 % d'entre eux sont des ménages en état de précarité, par conséquent prioritaires.

Expérimentation et recherche en matière de logement

La politique européenne de cohésion intègre pour la première fois la dimension de la « viabilité économique et sociale » du logement social au moyen de mesures concrètes en matière d'efficacité énergétique et de promotion des énergies renouvelables.
L'éligibilité aux fonds structurels des projets intégrés de renouvellement urbain a été reconduite jusqu'en 2013 pour l'ensemble des Etats membres. S'y ajoute désormais l'éligibilité explicite des projets de modernisation du logement social pour les nouveaux Etats membres.

LES PERSPECTIVES

Le plan de redéploiement des SLSP

Les mesures proposées dans ce plan de réforme ont été adoptées par le gouvernement wallon le 20 octobre 2005. Dans le cadre de cette vaste réforme, la SWL continuera de travailler avec les autres acteurs de la politique du logement et d'émettre des avis sur les nouveaux projets de réglementation.

La certification ISO 2001

Le respect des exigences minimales définies dans ce système de management de la qualité permet à la SWL de mettre en œuvre une dynamique d'amélioration continue.
Ainsi l'ensemble du personnel de la SWL participe activement au fonctionnement optimal du SMQ et propose au Directeur général les moyens permettant d'atteindre les objectifs fixés, dans une démarche d'amélioration continue. Une quarantaine de mesures d'amélioration sont déjà arrêtées et seront mises en œuvre à moyen terme.

Les audits

Dans cette matière, la SWL poursuit notamment:
– la réalisation d'audits complets des SLSP ;
– la création d'une charte du Comité d'audit ;
– la préparation de l'audit interne de la SWL.

Le partenariat avec la Société d'habitations du Québec (SHQ) :

L'année 2006 marque, pour l'entente de collaboration entre la SHQ, la DGATLP et la SWL, le lancement d'un programme chargé de projets pour les 3 années suivantes. On y relève notamment une coopération soutenue dans le domaine de l'efficacité énergétique et un projet pilote de logements sociaux à ossature bois en Région wallonne.

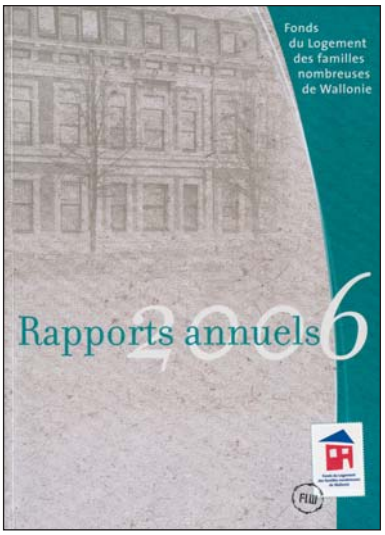
Les partenariats public/privé

En 2006, le gouvernement a débloqué 1.000.000 € pour favoriser le montage, le développement et l'exécution de PPP. Un nouveau programme de subvention sera proposé par la SWL au gouvernement wallon mi-2007. Par ailleurs, la SWL a examiné en détail diverses autres formules de PPP, de la vente conditionnelle à la création d'une société d'économie mixte.

Le logement durable

La SWL souhaite promouvoir la conception de logements dits durables à coût maîtrisé sous l'aspect environnemental, social et économique. La mise en œuvre de différents outils en cours de développement au sein du secteur du logement social devrait contribuer à une amélioration significative des consommations en énergie. Sans oublier les autres facteurs qui interviennent dans la gestion dite « durable » du logement.

FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES RAPPORTS ANNUELS 2006



Globalement, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie a connu, au vu de ses résultats, une nouvelle année d'expansion. Le secteur des prêts représente 112 millions d'euros en 2006, (100 millions en 2005), soit une croissance de 11,9 %. Tandis que l'activité de l'aide locative s'élève à 6,5 millions d'euros par rapport à 11,4 millions en 2005, soit moins 41 % après l'activité exceptionnelle enregistrée en 2005. A ces financements il faut ajouter ceux accordés aux organismes à finalité sociale.

1.LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES

En 2006, le Fonds a accordé 1.167 prêts hypothécaires, à savoir 1.083 en Fonds B2, c'est-à-dire avec intervention de la Région, et 84 prêts dans le cadre du Fonds d'interventions spéciales (FIS), soit sur fonds propres. Par rapport à 2005, le nombre de prêts en B2 est à nouveau en légère augmentation ; en FIS par contre, la baisse s'est poursuivie de sorte que le nombre total des prêts est pratiquement stationnaire.

Prêts FIS (2002-2006)

Année	Nombre	Montant	Moyenne
2002	35	303.726	8.678
2003	63	595.584	9.454
2004	153	1.541.654	10.076
2005	114	1.206.934	10.587
2006	84	832.054	9.905
TOTAL	449	4.479.952	9.978

L'évolution moyenne des prêts a augmenté de 12,5% , passant de 85.200 à 95.900 euros ; en ce qui concerne la destination des prêts, l'orientation 2006 se réalise massivement dans les opérations d'achats + travaux peu importants (49 % de l'ensemble).

La distribution des prêts
(Fonds B2)-2006

Catégories	Affectation des sommes prêtées	Nombre		Sommes		Moyenne
		C.A.[1]	%	C.A.[1]	%	
1	Constructions	87	8,0	9.976.579	9,0	114.673
2	Achats	112	10,3	12.315.176	11,1	109.957
3	Achats et travaux peu importants	482	44,5	54.428.000	49,0	112.921
4	Travaux importants	6	0,6	380.455	0,3	63.409
5	Travaux peu importants	126	11,6	3.864.759	3,5	30.673
6	Achats et travaux importants	16	1,5	1.831.820	1,6	114.489
7	Travaux importants et remboursements de dettes	27	2,5	3.000.200	2,7	111.119
8	Travaux peu importants et remboursements de dettes	216	19,9	23.915.616	21,5	110.720
9	Remboursements de dettes	11	1,0	1.318.451	1,2	119.859
	TOTAL	1.083	100,0	111.031.056	100,0	102.522

[1] C.A. : chiffres absolus

La répartition des prêts se fait selon les critères déterminés par le Code wallon du logement : nombre d'emprunteurs et barèmes de revenus.

Famille composée d'un seul emprunteur

Barèmes	Maxima de revenus	Taux annuel
I	17.900	2,00
II	23.650	2,50
III	29.400	2,75
IV	36.600	3,75
V	42.300	4,25

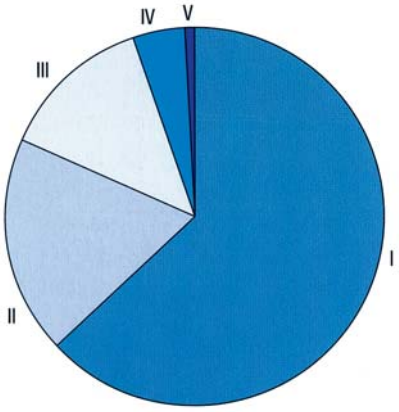
Famille composée de deux emprunteurs

Barèmes	Maxima de revenus	Taux annuel
I	22.250	2,00
II	28.700	2,50
III	35.150	2,75
IV	42.300	3,75
V	49.500	4,25

Répartition des prêts en fonction des barèmes de taux (Fonds B2) - 2006

Catégories de revenus	Barèmes	Nombre		Somme
		C.A.	%	
Précaires	I	682	63,0	68.654.647
Modestes	II	203	18,7	21.028.457
	III	142	13,1	15.805.921
Moyens	IV	47	4,3	4.808.385
	V	9	0,8	733.646

La grille des taux d'intérêt, construite à partir de la combinaison de ces critères, renvoie à cinq barèmes de revenus. Pour atténuer l'effet du seuil, la fourchette de détermination des revenus modestes et moyens étant large, chacune de ces deux catégories a été divisée en deux. Les barèmes ont présenté en 2006 les caractéristiques suivantes pour une famille de trois enfants.



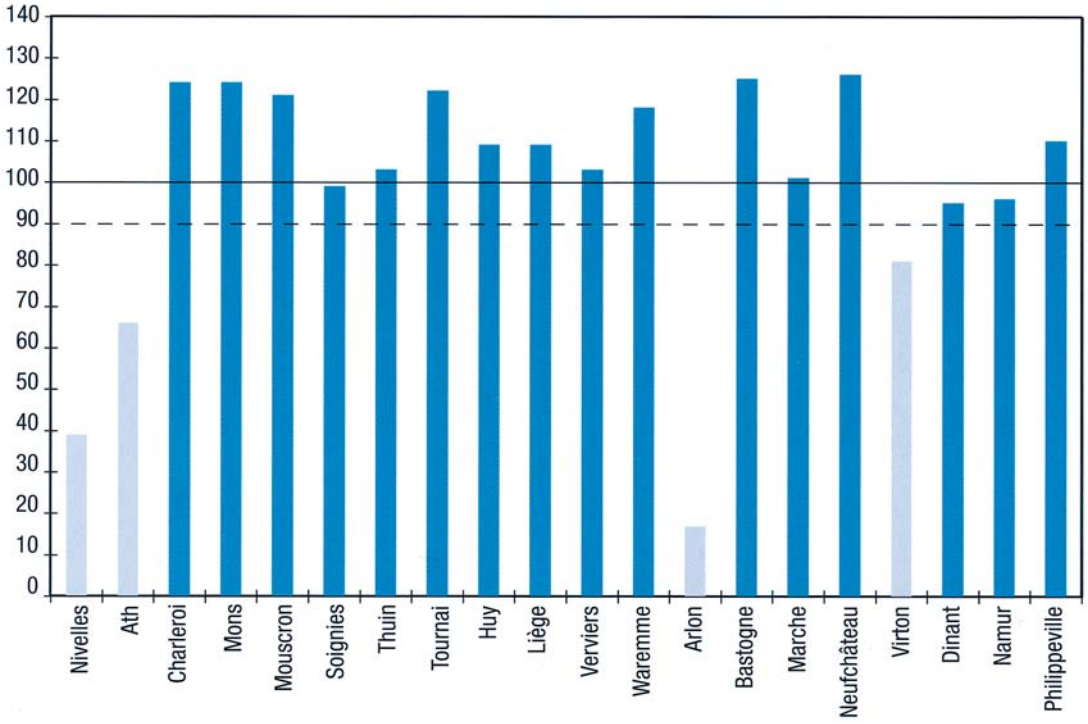
Depuis l'application du Code wallon du logement (1999), le pourcentage des prêts accordés aux familles dont les revenus s'inscrivent dans le barème « en état de précarité » a toujours oscillé entre 55 et 59 % ; il atteint 69 % en 2006. Les ménages à revenus modestes représentent 31,8 % et ceux à revenus moyens 5,1 %.

Il faut remarquer que pour l'ensemble des barèmes, 615 prêts ont été réalisés avec des familles à un revenu, soit 56,8% des prêts et en barème I, ce pourcentage s'élève à 47 %.

Répartition des prêts par barème et nombre de revenus (Fonds B2) – 2006

	Barème I		Barème II		Barème III		Barème IV		Barème V		TOTAL	
	C.A.	%	C.A.	%	C.A.	%	C.A.	%	C.A.	%	C.A.	%
Familles à 1 revenu	504	46,5	72	6,6	29	2,7	9	0,8	1	0,1	615	56,8
Familles à 2 revenus	178	16,4	131	12,1	113	10,4	38	3,5	8	0,7	468	43,2
TOTAL	682	63,0	203	18,7	142	13,1	47	4,3	9	0,8	1.083	100,0

Fonds B2 : Indicateur de présence par arrondissement et en fonction de la population (100 = la moyenne régionale) – 2006



Le graphique ci-dessus indique la présence des prêts du FLW dans la vingtaine d'arrondissements wallons. Ce graphique montre une présence nettement inférieure à la moyenne régionale dans les arrondissements de Nivelles, Arlon, Virton et Bastogne. Par ailleurs on notera une baisse par rapport à 2005 pour les arrondissements de Ath, Liège, et Namur, et une hausse dans les arrondissements de Mouscron, Tournai, Verviers et Bastogne.

La présence du Fonds plus ou moins accentuée dans un arrondissement est directement liée aux pressions foncières et immobilières qui s'y manifestent. Pour tenir compte de cette réalité, la réglementation prévoit une majoration des valeurs vénales définies comme les arrondissements dans lesquels le nombre des prêts par 100.000 habitants accordés par le Fonds, est inférieur d'au moins 10 % à la moyenne régionale.

Quant à la moyenne des prêts, de 2005 à 2006 elle est passée de 93.200 € à 102.520 €, soit une croissance de 10 %, après une croissance de 8,7 % de 2004 à 2005. En ce qui concerne les deux arrondissements les plus importants pour leur population, la moyenne des prêts a progressé à un rythme supérieur à la moyenne régionale : Liège (+10,4 %), Charleroi (+11 %). Au cours de ces cinq dernières années, l'action du Fonds a touché pas moins de 27.660 familles dont 18.300 enfants. A eux seuls, ces chiffres démontrent l'importance du rôle joué par le Fonds dans le cadre de la politique du logement en Wallonie.

On notera encore que l'âge des emprunteurs ne cesse de s'élever. Ce phénomène trouve son origine dans une multiplicité de facteurs : la difficulté de constituer une épargne immobilière suffisante, la venue plus tardive des enfants, la recomposition familiale.

2. L'AIDE LOCATIVE

Grâce à l'aide locative (AL), 684 familles nombreuses et 139 petites familles vivant en état de précarité ou disposant de revenus modestes sont actuellement correctement logées. On compte 214 familles nombreuses en attente d'un logement. Rappelons qu'outre un logement de qualité, l'AL assure également un accompagnement technico-social à chaque famille locataire. Car le Fonds entend soutenir avec l'aide locative la conjugaison de l'offre d'un logement de qualité et d'une démarche d'accompagnement social.

Provenance des revenus des locataires

	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL
Travail	11	6	11	8	8	44
Chômage	20	21	20	21	14	96
Aide sociale	10	10	15	17	15	67
Pension	2	3	0	4	6	15
Mutuelle	2	1	5	3	1	12
Sans	3	0	3	3	1	10
TOTAL	48	41	54	56	45	244

Ancrage communal

En 2006 se terminait le programme communal du logement 2004-2006. La mission du Fonds était de contribuer à la production de 150 logements, soit 5 % de l'ensemble du programme pour la Région wallonne totalisant 2.700 logements sur la période, et tel que décidé par le gouvernement wallon en sa séance du 13 mai 2004.
Au 31 décembre 2006, le résultat a pu être atteint avec 140 logements, la différence venant du fait que les montants inscrits au budget 2006 de la RW étaient quelque peu en deçà des moyens nécessaires pour exécuter le programme 2004-2006.

« Créer les logements » pour « accompagner le logement des familles » sont les deux faces d'une activité aux dimensions multiples qui se regroupent en deux pôles : immobilier, ou matériel, et social ou humain. Durant l'année 2006, le Fonds s'est engagé dans l'acquisition de 23 immeubles totalisant 30 logements et dans le suivi de 124 chantiers de rénovation en cours dont 74 ouverts dans l'année, outre 4 chantiers portant sur d'anciens immeubles.

Rénovation et énergie

Afin de concilier mission sociale et deniers publics, le Fonds a fixé depuis des années une balise de prix de revient au logement (achat + travaux): 115.000 euros.

Malgré la flambée des prix de l'immobilier et de la construction, le prix de revient moyen atteint 110.000 euros. Ce chiffre témoigne d'un prix de revient maîtrisé Cette moyenne est dépassée par les logements de 3 chambres et plus. En conséquence, la balise doit être relevée selon une estimation minimale à 132.500 euros.

Par ailleurs, la maîtrise des coûts énergétiques représente un objectif primordial pour le Fonds du logement face aux prix du combustible. Il est toutefois impossible d'intégrer les travaux préconisés par un audit énergétique dans le projet de rénovation en restant dans les limites de la balise.

Selon le Fonds wallon, inévitablement, un choix politique devra être fait pour prévoir les budgets complémentaires nécessaires pour rendre les logements à faible coût énergétique .

3. LES ORGANISMES À FINALITÉ SOCIALE

Pour rappel, depuis 2003, le Fonds assure le conseil, le financement et le contrôle des organismes à finalité sociale : les agences immobilières sociales (AIS), les régies des quartiers (RDQ) et les associations de promotion du logement (APL).

Le nombre d'OFS agréés est passé de 55 en 2005 à 59 en 2006. Ils ont bénéficié des subventions régionales de fonctionnement pour un montant de 5.638.093 euros.

Enfin, le Fonds et les OFS, rassemblés au sein du Forum permanent (Elis, voir en p. 41) ont approfondi leurs relations de coopération pour l'amélioration des conditions d'exercice du droit au logement décent et de l'insertion des ménages à revenus modestes. Ils ont dégagé des pistes pour le développement des partenariats au sein de leur réseau.

Les régies des quartiers

Les RDQ réalisent deux types d'actions : celles favorisant l'amélioration du cadre de vie : l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté, et celles contribuant à l'insertion socio-professionnelle des stagiaires en leur offrant une formation de base encadrée par une équipe professionnelle. Fin 2005, il y avait en Wallonie 26 ASBL régies des quartiers et 44 services d'activités citoyennes (SAC). Durant cette année, les régies ont accueilli 864 personnes, soit une moyenne d'un peu moins de 20 stagiaires par SAC. Près de 72 % des stagiaires (600 personnes) ont quitté la régie au cours de la période. Leur taux d'insertion à l'emploi ou à la formation se situe à 45 %, près de 18 % à la formation et près de 27% à l'emploi.

Les agences immobilières sociales

Intermédiaires entre un propriétaire-bailleur et un candidat-locataire vivant en état de précarité ou disposant de revenus modestes, les AIS sont actuellement, et depuis fin 2005, au nombre de 21 ; 132 communes wallonnes sont membres d'une AIS, soit 21 de plus qu'au 31 décembre 2004. Seules 106 communes disposent de logements gérés par une AIS.

Province	Nombre de logements en gestion			
	2002	2003	2004	2005
Brabant wallon	96	94	94	98
Hainaut	699	716	812	788
Liège	316	359	374	414
Luxembourg	42	46	72	132
Namur	519	540	557	611
Total	1.672	1.755	1.909	2.043

Les AIS géraient ensemble au 31 décembre 2005 un total de 2.043 logements, soit une augmentation de 134 unités par rapport à l'année précédente. Plus de 72 % de ces logements proviennent du secteur privé. Le type de logement le plus représenté est l'appartement (plus de 60 % du parc). A cet égard, les AIS répondent pleinement à leur mission d'introduction ou réintroduction de biens immobiliers dans le secteur locatif.

Le loyer moyen à charge des locataires des AIS est de l'ordre de 280 euros. Le public auquel s'adressent les AIS est composé de ménages à revenus précaires et modestes. La majorité des locataires (76 %) est sans activité professionnelle, 7 % ont des revenus de remplacement et 17 % disposent de revenus du travail et de remplacement. Les logements sont occupés par 44% de personnes seules et 37 % de familles monoparentales. Les couples avec enfants représentent 17 % et les couples sans enfant 7 %.

Dans le cadre du plan Habitat permanent (HP), la Région soutient, par des aides complémentaires, les AIS qui s'associent au relogement des personnes quittant des campings et des domaines de loisirs. Les 9 AIS concernées ont relogé 20 ménages au cours de l'année 2005.

Les Associations de promotion du logement

Selon l'article 198 du Code du logement, les APL poursuivent notamment les missions suivantes :
– favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement décent ;
– procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement, prioritairement aux ménages en état de précarité ;
– mener des projets expérimentaux permettant le développement des objectifs fixés par le gouvernement.

Les 8 APL agréées en 2005 géraient ensemble, au 31 décembre 2005, 132 logements. Par ailleurs, au cours de l'année 2006, une nouvelle APL a été agréée, ce qui porte à 9 le nombre d'associations.

4. FINANCEMENT DE TRAVAUX

L'année 2005 a vu le lancement d'un nouveau type de prêt : il finance la réhabilitation des logements confiés en gestion aux AIS ou à des APL. Quatre opérations ont ainsi été financées et c'est en 2006 que les prêts ont pris leur essor, puisque 13 opérations ont bénéficié de l'accord de principe du Fonds.

Mesures prises en 2006

Le gouvernement wallon a pris une série de mesures visant à encourager l'activité des opérateurs. Pour les AIS et les APL, les principales mesures sont les suivantes :

– le parlement wallon a adopté en 2006 un décret visant à encourager la prise en gestion de logements par des opérateurs immobiliers tels que les AIS et les APL. Ce décret concerne, notamment, une réduction du taux du précompte immobilier de 1,25 % à respectivement 0 % ou 0,8 % pour les habitations dont le redevable est une personne physique ou une personne morale ;

– la Région a dégagé globalement, pour les années 2005 et 2006, une enveloppe de 3.140.000 € pour encourager les AIS et les APL à contribuer à la réhabilitation du parc immobilier inoccupé et à l'injection de logements remis à niveau dans le circuit locatif social ;

– l'enquête sectorielle réalisée en 2005 par le Fonds a souligné l'importance, pour les AIS, de disposer d'un outil informatique adapté aux besoins du secteur.

Considérant que cet objectif constituait une priorité, le Fonds -avec l'aide de la Région et en collaboration étroite avec les AIS- a fait en sorte que, dès la fin de 2006, tout le secteur soit équipé d'un même logiciel permettant d'améliorer l'efficience des ressources internes.

Tant pour les AIS que pour les APL, le Fonds ambitionne de poursuivre ses programmes d'investissements permettant de rendre salubres les logements proposés en gestion. Une telle orientation ne peut cependant se développer que dans la mesure où davantage d'associations actives dans le domaine du logement et qui s'inscrivent dans la politique régionale du logement demandent et obtiennent leur agrément en tant qu'APL. Le Fonds est favorable à cette évolution et encourage les APL à développer leurs actions dans l'intérêt des personnes les plus défavorisées.

Forum Elis

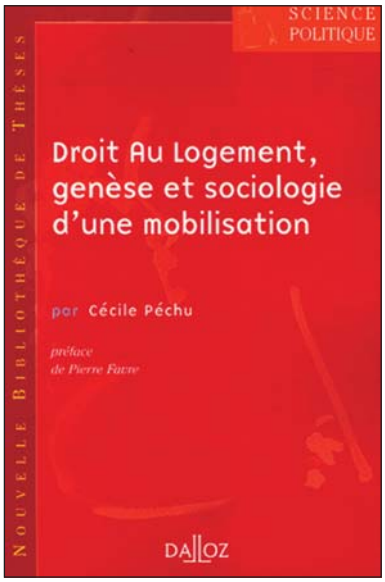
Ensemble pour le logement et l'insertion sociale, le forum réunissant l'ensemble des OFS et le FLW, a permis en 2006 à ses membres de mieux se connaître entre ASBL d'une même activité mais aussi entre OFS d'une même région, et de réaliser un certain nombre de collaborations nouvelles.

Outre trois chapitres consacrés aux trois activités ci-dessus décrites, le rapport consacre un quatrième chapitre aux événements qui ont marqué l'administration et à la législation relative à son action. Un cinquième chapitre est dévolu à l'analyse des comptes, comprenant l'attestation sans réserve du commissaire réviseur et du représentant de la Cour des Comptes.

DROIT AU LOGEMENT
Genèse et sociologie d'une mobilisation, tome 5

Cécile PECHU

Editions Dalloz, coll. Nouvelle bibliothèque thèses, 539 p., 2006

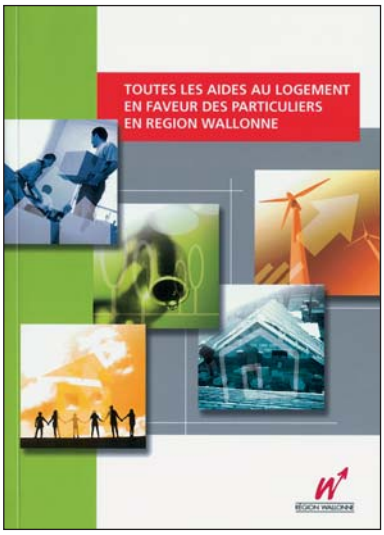


Cécile Péchu est maître assistante à l'**Institut d'études politiques et internationales** (Faculté des sciences sociales et politiques) de Lausanne.

« La thèse que Cécile Péchu propose au lecteur est exemplaire à plusieurs titres. Elle l'est d'abord par l'intérêt du sujet traité, les mobilisations destinées à obtenir des logements, au besoin illégalement, au profit de ceux qui en sont privés. Elle l'est par l'ampleur des domaines sollicités pour expliquer ces actions collectives, qu'il s'agisse de l'histoire sociale, de la sociologie de l'immigration africaine, de l'analyse du système des partis dans les années quatre-vingts et de bien d'autres. Exemplaire, cette thèse l'est encore par la richesse de sa bibliographie relative aux mouvements sociaux. Cécile Péchu a l'aptitude remarquable de confronter constamment ses matériaux empiriques et les théories qui les éclairent. On passe sans discontinuité des données de faits aux propositions théoriques construites pour s'y appliquer et la discussion s'engage aussitôt sur ce qu'il convient d'en retenir pour leur donner sens. Lorsqu'on saura enfin que le style est toujours clair, efficace, sans apprêts excessifs, on comprendra qu'un tel travail méritait d'être accessible à un public élargi. »

Pierre FAVRE, professeur agrégé de science politique français, professeur émérite des Universités

TOUTES LES AIDES AU LOGEMENT EN FAVEUR DES PARTICULIERS EN RÉGION WALLONNE



Pour tous ceux qui se posent des questions sur les démarches à entreprendre lors de l'achat, la construction ou la rénovation d'une habitation, sur les prêts à caractère social, sur les aides octroyées par la Région, les communes et les provinces, l'Etat fédéral…

Cette brochure donne un aperçu général des différentes aides accordées en matière de logement : il s'agit de synthèses reprenant les conditions principales, les listes d'adresses utiles et les liens Internet des différents partenaires. Un outil précieux qui réunit les meilleures informations pour vous aider à contacter les spécialistes et mener à bien votre projet.

Document Info-Conseils Logement, 081/33 23 10
Numéro vert de la Région wallonne 0800 1 1901
http://www.wallonie.be

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Fédération belge des copropriétaires, Edipro, 142 p.

Rédigé par des professionnels et des juristes, l'ouvrage se veut pratique, concis et objectif. Ce guide vise avant tout à expliquer la manière dont une assemblée générale doit se tenir, afin de prendre les meilleures décisions dans l'intérêt de tous les habitants de l'immeuble.

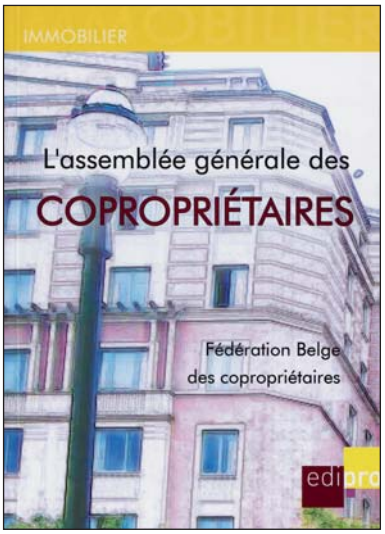
Scindé en deux parties, il parcourt d'abord (TITRE 1) les grands principes qui règlementent la copropriété d'immeubles à appartements multiples.

Toute forme de vie communautaire exige des règles, la copropriété n'en est pas exemptée. Soumise depuis le 30 juin 1994 à une loi impérative, chaque propriété divisée par étages ou appartements devra répondre à des conditions bien précises. Ainsi, la propriété devra être répartie en plusieurs personnes, en lots comprenant une partie privative et des parties communes, et elle devra être régie par un acte de base et un règlement de copropriété (communément appelé « statuts de l'immeuble »). Toutefois, par exception, les copropriétaires des petits immeubles peuvent décider de ne pas être soumis à ce régime.

La deuxième partie (TITRE 2) est entièrement consacrée à l'assemblée générale. Celle-ci naît en principe dès que les lots distincts sont attribués à des propriétaires différents. La première réunion se tient dans l'année de la création de l'indivision. De nombreuses questions jalonnent cette partie de l'ouvrage, afin de répondre le plus concrètement possible aux préoccupations du lecteur :

– Qui peut participer aux assemblées générales ?
– Un copropriétaire ou son représentant peut-il se faire assister ?
– Où et quand se tient une A.G. ?
– Comment convoquer les A.G. ?
– Que contient la convocation ?
– Quid si un ou plusieurs copropriétaires contestent le contenu du PV ?
– Etc.

Un lexique des termes habituellement utilisés (*abus de minorité*, *fonds de réserve*, *jours francs*, *quitus*, *syndic*, etc.) et des annexes comprenant notamment un projet de règlement intérieur d'une copropriété, un acte de base, un règlement de copropriété et un règlement d'ordre intérieur enrichissent cet ouvrage destiné au grand public.



Contact auteur :
juris@copropriete.be ;
www.edipro.info

La **Fédération belge des copropriétaires** (www.copropriete.be) est une association sans but lucratif réunissant des universitaires et des praticiens ayant pour but d'informer et d'assister les copropriétaires, les syndics bénévoles et les membres du conseil de gérance. L'étude de problèmes d'actualité concernant la matière sous tous ses aspects fait partie de son objet social.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL EN MATIÈRE DE LOGEMENT



Dans le cadre d'un travail « Interreg », 4 institutions- Pact de Lille antenne Est, Solidarité nouvelles, Relogeas et Habitat et participation- ont présenté à Lille en juin la synthèse de leurs travaux sur l'accompagnement social en matière de logement. Cette synthèse se décline sous la forme de deux dossiers.

Le premier dossier fait le point sur le travail réalisé par le groupe et sur les questions abordées :
– logement et accompagnement social,
– problèmes identifiés sur le terrain,
– l'approche transfrontalière,
– sens donné au travail social…

Le deuxième dossier est un outil d'animation avec fiches, destiné à guider et motiver la réflexion en matière de logement.

Les deux dossiers peuvent être obtenus chez « Habitat et participation », Place de Peintres, 1 boîte A, à 1348 Louvain la Neuve. Tél. 010/45.06.04

Patrimoine architectural et territoires de Wallonie

LE NOUVEL INVENTAIRE DU PATRIMOINE UN OUTIL POUR LE LOGEMENT ?

Au mois d'août 2007, le dixième volume de la collection « Patrimoine architectural et territoires de Wallonie » est sorti de presse, consacré aux communes de Durbuy, Érezée et Manhay (province de Luxembourg, arrondissement de Marche-en-Famenne). Cet ouvrage s'inscrit dans une nouvelle série coéditée par le Ministère de la Région wallonne (DGATLP) et les Éditions Mardaga, dont les premiers volumes ont paru en 2004[1].

AUX ORIGINES DE L'INVENTAIRE

L'existence même d'un inventaire répond à une volonté du Conseil de l'Europe exprimée dans les années 1960. Il a aujourd'hui valeur de décret puisqu'il figure au CWATUP, lequel, dans son article 192, prévoit que « le Gouvernement dresse, tient à jour et publie un inventaire du patrimoine ». Sans retracer ici l'historique de ce travail de longue haleine[2], il faut cependant rappeler que le premier recensement systématique du patrimoine de la Belgique, remontant à la fin des années soixante, s'est terminé une trentaine d'années plus tard pour former une collection, désormais réputée (*Le patrimoine monumental de la Belgique – Wallonie*), qui compte 23 volumes en 37 tomes pour la seule Wallonie[3].

Familièrement nommés « IPM » (Inventaire du Patrimoine monumental) ou « PMB » (Patrimoine monumental de la Belgique), ces livres répertorient près de trente mille biens à travers tout le territoire wallon. Si les monuments classés y figurent naturellement, ils ne représentent qu'un mince pourcentage (environ 9 %) des constructions sélectionnées et décrites.

Rue Colompré à Bressoux photo : G. Focant - DGATLP © MRW



(1) Depuis 2004 sont publiées, dans leur province respective, les communes suivantes : *Beauvechain, Incourt et Jodoigne* ; *Hélécine, Orp-Jauche, Perwez et Ramillies* (Brabant wallon) ; *Boussu, Hensies et Quiévrain* ; *Colfontaine, Dour, Frameries, Honnelles et Quévy* (Hainaut) ; *Liège* ; *Bassenge et Visé* (Liège) ; *La Roche-en-Ardenne, Rendeux et Tenneville* ; *Hotton, Marche-en-Famenne et Nassogne* (Luxembourg) ; *Fosses-la-Ville et Mettet* (Namur).
Les volumes à paraître en 2007 concernent les communes de *Chaumont-Gistoux, Grez-Doiceau et Wavre* (Brabant wallon), *Jurbise, Lens, Quaregnon et Saint-Ghislain* (Hainaut).

(2) Th. Cortembos, *Le nouvel inventaire du patrimoine architectural en Région wallonne : un outil de connaissance pour les collectivités locales* in *Les Cahiers de l'Urbanisme*, 32, décembre 2000, p. 64-71.

(3) Un travail semblable s'est déroulé en parallèle à Bruxelles et en Flandre. La Région bruxelloise compte trois volumes imprimés concernant le seul « Pentagone » (édit. Mardaga, 1989-1994) mais son inventaire se poursuit de manière à présent informatisée et couvrira à terme les dix-neuf communes (http://www.irismonument.be). Quant à la Flandre, elle totalise 18 volumes et 54 tomes. Edités par Brepols (1971-2002), ils étudient et analysent la majeure partie de son territoire ; son inventaire se complète actuellement par le biais d'un site internet (http://www.monument.vlaanderen.be) qu'accompagnent une trentaine de brochures publiées par le Ministère de la Région flamande.



Le village de Vitrival ; en arrière-plan, celui d'Aisemont (Fosses-la-Ville) photo : C. Solowij et C. Dhem © MRW

Inscrit en toute logique dans une ligne éditoriale et scientifique continue et identique pour chaque volume, l'IPM n'a pas varié dans sa mise en page et assez peu dans ses choix. Le terme même de *monumental* (au sens large) laisse entrevoir l'aspect quelque peu restrictif de la sélection, toutefois justifié dans le cadre d'une première systématisation, celle-ci poursuivant le triple but de connaissance, de protection et de sensibilisation du public à son environnement bâti. Seule la taille des notices s'est étoffée au fil des années.

LE PATRIMOINE N'EST PAS FIGÉ

Or, la notion du patrimoine a considérablement évolué durant ces dernières décennies. D'une part, elle ne se limite plus désormais au vénérable château, à l'église multiséculaire, à la noble maison de maître ou à l'imposant quadrilatère agricole ; elle intègre aussi bien un poteau indicateur en fonte qu'une potale ou une croix de chemin, une école de village, une fermette en long ou en bloc, un alignement d'habitations ouvrières dominé par un chevalement, une gare, un entrepôt industriel contemporain... D'autre part, elle prend en compte le milieu spécifique du patrimoine architectural, indissociable en effet du paysage dans lequel il se dresse. Son cadre naturel doit dès lors lui aussi être minutieusement étudié et intégré à l'analyse du patrimoine bâti. De fait, dans ce contexte, l'environnement est multiple et revêt mille facettes, tant urbaines que rurales. « Le paysage est une relation entre un regard et la réalité matérielle de ce qui est regardé », dit Pierre Donadieu, ingénieur agronome et professeur à l'École nationale supérieure du Paysage de Versailles, qui ajoute « il existe ainsi le paysage de l'historien, du sociologue, de l'écologue, du géographe, de l'archéologue, de l'ingénieur, du peintre, etc. » Cette considération intelligente pousse à la réflexion, dont une question prioritaire qui, sans vouloir y répondre ici, mérite d'être posée : faut-il protéger un bâtiment de qualité lorsque ses alentours sont entièrement ravagés ou, à l'inverse, faut-il maintenir une construction mal entretenue ou en ruine dans un paysage grandiose ?

La sensibilisation du public au patrimoine s'est, elle aussi, amplement accrue en une vingtaine d'années. Qu'il suffise de citer le succès avéré des Journées du Patrimoine, organisées depuis 1989, ou encore la revalorisation des métiers manuels dont l'abbaye de la Paix-Dieu, à Amay, constitue l'un des fers de lance, géré par l'Institut du Patrimoine wallon (www.institutdupatrimoine.be). À l'instar d'autres institutions, celui-ci a mis sur pied des classes du patrimoine, destinées aux enfants et aux adolescents, aux professionnels du bâtiment également, et fréquentées par des groupes de plus en plus nombreux.

Une actualisation de l'inventaire s'est donc imposée et, à l'IPM, a succédé l'IPA (inventaire du patrimoine architectural), que le gouvernement a décidé de mettre en œuvre en 1997. Cet inventaire est publié dans une collection intitulée *Patrimoine architectural et territoires de Wallonie*.

PHILOSOPHIE ET CONTENU DE L'IPA

Axé sur le territoire communal, ce nouvel inventaire a largement étendu son champ d'investigation. Sa philosophie même répond aux orientations politiques actuelles qui prônent, en cette matière comme en d'autres, le développement durable et la synergie entre les différents intervenants dans les pratiques d'aménagement concernant le cadre de vie. D'une manière plus précise, il devient un outil précis pour la valorisation du patrimoine construit et des espaces publics grâce à la masse d'informations qu'il contient, permettant de la sorte une gestion efficace de ces matières.

De nombreux instruments, tant régionaux (notamment exprimés à travers le SDER par les plans de secteur et les règlements d'urbanisme) que locaux (schémas de structure, PCA...), interfèrent directement sur les paysages bâtis. Il s'agit donc d'en connaître et apprécier complètement toutes les composantes. L'IPA s'y emploie activement en matière patrimoniale ; il



Maison de style Paquebot à Dour
photo : Th. Van Den Noortgaete © MRW

met en évidence les caractéristiques de chaque commune, en plaçant à l'avant-plan la morphologie paysagère, urbanistique et architecturale du territoire. Il ne se limite pas à un simple état des lieux –qu'il accomplit cependant– mais propose une vision croisée de la situation de fait d'un point de vue géographique et bâti, dans une dimension historique. Il se veut une aide pratique à tous les aménageurs et les personnes concernées, de près ou de loin, par la gestion du territoire.

L'utilisateur de l'inventaire est aidé dans sa lecture par une abondante illustration. Accompagné d'une photo et d'une fiche d'identité, chaque bien repris figure sur une planche cadastrale, elle-même située sur une carte géographique. Un extrait du plan de secteur et une carte générale complètent cet ensemble. Des textes introductifs, eux aussi illustrés, présentent chaque localité communale en relevant ses points forts et en mettant l'accent sur les mesures de protection attendues ou déjà appliquées. Dans les annexes figure le panel des dispositions légales en matière de protection effective, accompagné de multiples tables facilitant les recherches au sein de l'ouvrage.

Dans un tout proche avenir, un important volet informatique sera accessible sur l'internet. Il présentera tous les bâtiments et les ensembles urbanistiques sous forme d'une fiche contenant leurs renseignements administratifs et légaux, leur photo et leur notice descriptive détaillée, justifiant ainsi les raisons de leur choix et leur intérêt patrimonial, dans leur contexte urbanistique.

PATRIMOINE ET LOGEMENT

Une potale, une chapelle, une gare... Le secteur du logement de l'administration wallonne s'en sent peut-être étranger. Et pour cause ! Mais, faut-il le rappeler, le contenu majoritaire de l'inventaire présente des logements et des habitations. Et comme, d'une manière générale, la Division du Logement doit, parmi ses multiples missions, promouvoir la qualité de l'habitat, elle gère pour ce faire les aides aux particuliers et les subventions aux organismes publics et privés. Quant à la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture, au sein de la Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme, elle doit veiller, notamment, à la sauvegarde et à l'amélioration du paysage bâti et naturel de même que des espaces publics ; elle s'occupe également de l'octroi de primes à la rénovation et à l'embellissement extérieurs des immeubles d'habitation.

C'est dire à quel point ce nouvel outil de gestion qu'est devenu l'IPA doit servir de référence permanente pour tous les acteurs concernés, à la recherche d'une photo, d'une référence cadastrale, d'un plan d'ensemble, d'une description, de la qualité d'un contexte urbanistique en ville ou à la campagne, de dispositions légales pour un bâtiment ou un quartier, etc.

Une telle collection offre un éclairage supplémentaire sur l'intérêt et l'importance des missions de l'administration, menées en synergie par ses différentes directions, le secteur public demeurant plus que jamais au service des citoyens soucieux d'une meilleure qualité de vie.

Étienne Guillaume
Inventaire du Patrimoine architectural



photo Marlène Tremblay © SHQ

Québec

Etranger

LE GRAND DÉMÉNAGEMENT DU 1er JUILLET

Le *Grand Déménagement* est une tradition québécoise qui étonne beaucoup les Européens lorsqu'ils ont l'occasion d'assister à ce sport local le 1er juillet. La tradition du grand déménagement remonte sans doute à une coutume écossaise. Le 1er mai, les locataires d'Ecosse pouvaient en effet casser leur bail pour tenter de trouver un meilleur logement. Cette coutume a ensuite été importée au Québec avec les colons écossais, mais la date a été décalée au 1er juillet il y a quelques années afin de ne pas perturber l'année scolaire des enfants. Aujourd'hui, de nombreux baux s'achèvent et commencent toujours autour de cette date du 1er juillet, jour férié pour la fête du Canada. En conséquence, environ 300.000 personnes déménagent chaque 1er juillet au Québec, ainsi que près d'un habitant sur cinq à Montréal. Il est d'ailleurs presque impossible d'échapper à cette date. En effet, pour pouvoir emménager dans un nouveau logement, il faut attendre que celui-ci soit libre. Et comme le locataire qui l'occupe doit aussi emménager dans un autre logement, qui lui aussi doit être libre, un cercle sans fin se dessine et aboutit à un déménagement de tous ces locataires le même jour : le 1er juillet.

Trouver un logement n'est pas chose aisée. L'exercice est particulièrement difficile pour les familles, les minorités visibles et les bénéficiaires de l'aide sociale. Les logements à prix abordables sont déjà une denrée rare selon le porte-parole du Regroupement des comités de logements et associations de locataires du Québec, et plus le temps passe, moins il y a de choix. Le locataire n'est pas assuré de trouver un logement meilleur, comme le veut la tradition, ni même de trouver un logement tout court. La pénurie de logements avait d'ailleurs été très importante il y a quelques années. En 2002, 1.200 familles avaient demandé une aide pour trouver un logement au Québec, selon le Front d'action populaire en réaménagement urbain.

Une campagne « passe-moi ton bail » a été lancée par un des comités logement pour informer les citoyens de leurs droits. Car lorsqu'un locataire signe un nouveau bail, il a le droit de savoir combien payait l'ancien locataire et de refuser la hausse de loyer qui est demandée. L'entraide entre locataires est très importante dans la mesure où aucun registre des baux n'existe. La campagne « passe-moi ton bail » vise donc à encourager les locataires quittant leur logement à laisser leur bail aux nouveaux locataires. Ils peuvent remettre en main propre leur bail au nouveau locataire, lui poster le bail à leur ancienne adresse, ou encore laisser leur bail à l'association de locataires ou au comité logement du quartier.

Même si la crise du logement semble s'être passablement résorbée cette année, il restait toujours plusieurs dizaines de ménages au Québec sans logement au lendemain du 1er juillet.

Extrait de l'article de Marine Girot : *C'est bientôt l'heure du Grand déménagement !* mis en ligne le 15 juin 2007 sur http://www.levm.ca

Jérusalem : Juifs et Arabes, ensemble pour le logement !

Etranger

Depuis plusieurs semaines, une vingtaine de sans-abri campent au centre de Jérusalem pour exiger un logement. Devant les tentes une banderole dénonce que 53.000 familles israéliennes n'ont pas de logements (il y a à peine plus de 7 millions d'habitants en Israël). Depuis huit jours un autre campement s'est installé devant la Knesset. Il s'agit de bédouins du Néguev, vivant dans des « villages non-reconnus », qui protestent contre les destructions de leurs maisons. 76.000 bédouins (soit la moitié de la population arabe du Néguev) vivent dans ces « villages non-reconnus », c'est-à-dire des villages existant depuis fort longtemps mais dont le gouvernement ne reconnaît pas l'existence pour pouvoir s'accaparer le terrain. Ces villages ne bénéficient de presque aucun service public (y compris des besoins vitaux comme l'eau courante), et lorsque des maisons y sont construites (à la place des cabanes et des tentes), elles peuvent être détruites par l'armée. Depuis que le gouvernement Olmert est en place, plus d'une centaine de maisons ont ainsi été détruites.

Le 24 juillet 2007, les sans-abri de Jérusalem et les bédouins du Néguev ont décidé de manifester ensemble pour exiger des logements pour tous. Plus d'une centaine de personnes, Juifs et Arabes, se sont donc rassemblés au centre-ville de Jérusalem. (…) Des pancartes et banderoles indiquaient « Honte à Olmert !», « Avoir un toit au-dessus de la tête est un droit pour tous », « Stop aux démolitions de maisons ! » etc. Au son des slogans, des tambours et drapeaux rouges au vent, c'est une manifestation dynamique et combative qui a traversé les principales rues du centre de Jérusalem pour se diriger devant la maison du Premier Ministre. Là se tenaient tant de sans-abri juifs que d'arabes défendant leurs logements. Un bédouin fut particulièrement applaudi lorsque après avoir décrit la situation des villages non-reconnus, il dit « Que nous soyons palestiniens ou israéliens, juifs ou arabes, nous subissons les mêmes problèmes et devons lutter ensemble pour nos logements et nos droits ! ». On cria alors « Juifs / Arabes ensemble contre les démolitions ! » et « Juifs/ Arabes ensemble pour le logement ! », puis « Oui aux logements, non aux démolitions ! » (…) Après d'autres slogans, tambours et interventions, la manifestation retourna vers le campement des sans-abri.

Selon un témoignage, lorsque le campement des sans-abri a été installé, une telle manifestation n'était pas imaginable à cause des préjugés racistes. Des préjugés existaient aussi du côté des bédouins, certains n'imaginant pas que des juifs aussi pouvaient subir la misère. Un mois plus tôt… Les choses ont bien changé depuis, et, sans-abri juifs de Jérusalem et arabes des villages non-reconnus du Néguev qui manifestent et luttent ensemble ont créé des liens de solidarité et savent qu'ils mènent un combat commun.

Extrait de
http://communisme.worldpress.com
publié par pascalbesac, le 24 juillet 2007



© communisme.worldpress.com

COLLOQUE

Enquête qualité de l'habitat

CHARLEROI, LE 14 DÉCEMBRE 2007

A l'instar de l'Institut National du Logement, qui organisait une enquête décennale du logement jusqu'au début des années 80, la Région wallonne vient de réaliser pour la seconde fois une vaste enquête sur la qualité de son habitat. Plus de 6000 logements ont été visités en 2006 et 2007. Leurs occupants ont répondu à près de 200 questions, c'est dire l'ampleur des données collectées sur le parc immobilier wallon tant en propriété qu'en location.

Ce sondage permet en outre, vu le mode d'échantillonnage, d'extrapoler les résultats sur l'ensemble du parc wallon avec une marge d'erreur de 1.54%.

En 10 ans, l'état du logement s'est indéniablement amélioré, même si plus de 20% des logements doivent subir des travaux d'une certaine importance. Les politiques publiques régionales en matière de logement ont largement participé à cette tendance puisque plus de 15% des logements visités (hors logements sociaux) ont fait l'objet d'une aide de la Région wallonne.

Toutefois l'enquête ne se limite pas à des résultats sur le seul plan de la qualité de l'habitat. En comparaison de l'enquête précédente, plusieurs chapitres nouveaux sont proposés. L'un porte sur l'énergie utilisée dans le logement, son type, son coût, la nature des appareils qui la produisent. Un autre chapitre supplémentaire est consacré au coût du logement. Il regorge d'informations intéressantes. Ainsi, 55% des propriétaires occupants n'ont plus ou pas eu de charges d'emprunt hypothécaire pour le logement qu'ils occupent. Les autres propriétaires connaissent une mensualité moyenne de 511 euros. Le loyer moyen est lui de 379 euros.

Enfin, l'analyse des résultats a conduit l'administration à élaborer avec l'aide de l'organisme ayant réalisé l'enquête deux indices synthétiques, l'un sur la salubrité et l'autre sur la qualité de l'habitat. Le premier permet d'aborder la salubrité du bâtiment et du logement dans sa globalité, le second intègre l'évaluation du logement dans un contexte plus large tenant compte de son équipement et des éventuelles nuisances proches.

Les résultats seront présentés lors du colloque organisé **au CEME de Dampremy**. Cette journée permettra de croiser les données sur la qualité des logements avec son coût, les dépenses énergétiques qui y sont liées ou encore les caractéristiques socio-économiques des ménages qui les occupent. Il n'est en effet pas sans intérêt de constater que plus de 60% des ménages interrogés sont composés d'une ou deux personnes, et que par ailleurs 46% des ménages sont composés de personnes inactives professionnellement. Une approche cartographique permettra enfin d'évaluer les variations spatiales de la qualité de l'habitat à divers niveaux : provinces, arrondissements, aires urbanistiques différenciées. Une publication composée de plusieurs centaines de tableaux et graphiques vous y sera offerte.



photo : Ph. Roucou - DGATLP © MRW

Rendez-vous donc le 14 décembre prochain pour une matinée d'exposés et une après-midi d'ateliers thématiques, afin de débattre de l'impact de ces résultats pour l'avenir.

Bernard Monnier

Informations et inscriptions:
http://mrw.wallonie.be/dgatlp

Sommaire

Les partenariats public privé

Doctrine

1 **Les partenariats public privé au service de la politique régionale du logement,** Kim Eric Moric

Développement durable

13 **Un partenariat public privé pour le premier éco-quartier de Wallonie,** Raphaël Dugailliez

Tribune libre

19 **Les architectes et les partenariats public privé,** Jean-Marie Fauconnier

21 **Inventaire de quelques sources d'information,** Ileana Radulescu

Jurisprudence

23 **Droit au logement**

J.P. Uccle, 16 avril 2007

Logement – Baux – Bail à loyer – Résidence principale – Demande d'expulsion – Obligation préalable de relogement

Bail de résidence principale

27 **Prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles :** Déménager en pleine année scolaire constitue une circonstance exceptionnelle

28 **Résiliation anticipée d'un bail de courte durée :** Le tribunal n'accorde pas d'indemnités au propriétaire

Législation

29 **La réforme des baux à loyer : grand cru ou… piquette ?**

35 **Encadrement des loyers**

36 **Cour constitutionnelle**

36 **Royaume, Région wallonne**

Informations

37 **Comment l'Europe peut-elle soutenir les collectivités locales dans la lutte contre l'exclusion liée au logement ?**

40 **Rencontre du Réseau Logement,** la politique de récupération des loyers et charges impayés

41 **Elis 2007,** associations du logement wallon et Fonds du logement réunis en Forum

43 **35 ans de la loi « Breyne »,** faut-il la faire évoluer ?

Exposition

46 **L'entretien,** Placide Akoé

Publications

Politique publique

47 **Rapport d'activités 2006 de la Société wallonne du logement**

48 **Rapports annuels 2006 du Fonds du Logement wallon**

56 **Droit au logement - Genèse et sociologie d'une mobilisation**

56 **Toutes les aides au logement en faveur des particuliers en Région wallonne**

Société

57 **L'assemblée générale des copropriétaires**

57 **Accompagnement social en matière de logement**

Patrimoine

58 **Patrimoine architectural et territoires de Wallonie**

Etranger

61 **Québec** – Le grand déménagement du 1er juillet

62 **Jérusalem** – Juifs et Arabes, ensemble pour le logement

Agenda

63 **Colloque Enquête qualité de l'habitat,** Charleroi, le 14 décembre 2007

Éditeur responsable
Danielle Sarlet
Rédactrice en chef
Geneviève Rulens
Secrétaire de rédaction
Hildegard Jost
Comité de rédaction
Nicolas Bernard, Melih Bolca, Marie-José Chidiac, Paul-Emile Herin, Luc Laurent, Bernard Monnier, Harold Noirot, Yves Schreel, Luc Tholomé, Guido Van Geem, Pol Zimmer
ont collaboré à ce numéro
Fabien de Geradon, Raphaël Dugailliez, Marie-Claude Durieux, Jean-Marie Fauconnier, Etienne Guillaume, Gaël Lecomte, Kim Möric, Ileana Radulescu, Philippe Roucou , Sophie Rysselinck, Marlène Tremblay, Pascal Van Beirs, Anaïs Vanobberghen, François Vergniolle.

Les Échos du Logement peuvent être obtenus gratuitement sur simple demande au :
Ministère de la Région wallonne
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Jambes
Geneviève Rulens
Tél. 081/33 24 78
g.rulens@mrw.wallonie.be
Hildegard Jost
Tél. 081/33 23 12
m.jost@mrw.wallonie.be
Via Internet
Site général de la DGATLP
http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp
Accès direct aux Echos
http://mrw.wallonie.be/dgatlp/echos

La reproduction intégrale ou partielle des textes et illustrations n'est autorisée qu'après accords écrits préalables de la Rédaction et de l'auteur, moyennant citation de la source et du nom de l'auteur.

En cas de litige
Médiateur de la Région wallonne
Rue Lucien Namèche 54
5000 Namur
Tél. 081/32 19 11
Fax 081/32 19 00