

SENAT DE BELGIQUE**SESSION DE 1975-1976**

23 JUIN 1976

**Projet de loi complétant le Code du logement
par des dispositions particulières à la région
wallonne**

RAPPORT

**FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT
PAR M. TILQUIN**

Exposé du Ministre des Affaires wallonnes

Le projet qui vous est soumis, vise à faire participer les communes et les sociétés immobilières de service public à la rénovation, l'assainissement et la réhabilitation de l'habitat. Il élargit en outre le champ des aides accordées aux particuliers.

1° *Les sociétés de logement* pourront participer à la politique d'amélioration de l'habitat selon trois procédures dont deux sont nouvelles :

a) Prendre en location pour plus de neuf ans des habitations insalubres et y faire les travaux d'amélioration.

Cette formule s'indique quand, pour différentes raisons, l'acquisition est impossible ou injustifiée et qu'il convient de mettre des logements rénovés à la disposition des locataires (art. 73).

Ont participé aux travaux de la Commission :

Membres effectifs : MM. Bogaert, président; Claeys, Coppens, Cornet d'Elzies, Cristel, Demuyter, De Seranno, Dhooge, Donnay, Gerits, Goffart, Hanin, Herbage, Hercot, Lecoq, Maes, Mesotten, Mme Van Hees-Julliams, MM. Van Hoeylandt, Van Ooteghem, Van Rompaey et Tilquin, rapporteur.

Suppléant : M. Akkermans.

R. A 10500

Voir :

Document du Sénat :

880 (1975-1976) : N° 1 : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

BELGISCHE SENAAAT**ZITTING 1975-1976**

23 JUNI 1976

**Ontwerp van wet tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het
Waalse gewest**

VERSLAG

**NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE
OPENBARE WERKEN, DE RUIMTELIJKE ORDE-
NING EN DE HUISVESTING UITGEBRACHT
DOOR DE HEER TILQUIN**

Uiteenzetting van de Minister voor Waalse Aangelegenheden

Dit ontwerp strekt om de gemeenten en de vastgoedmaatschappijen van openbare dienst te doen deelnemen aan de vernieuwing, de sanering en de herwaardering van de huisvesting. Het verruimt bovendien de tegemoetkomingen welke aan particulieren worden verleend.

1° *De huisvestingsmaatschappijen* kunnen deelnemen aan het beleid tot verbetering van de huisvesting volgens drie procedures waarvan er twee nieuw zijn :

a) Ongezonde woningen voor meer dan negen jaar in huur nemen en verbeteringswerken laten uitvoeren.

Deze formule is aangewezen wanneer de aankoop om verschillende redenen onmogelijk of onverantwoord is en vernieuwde woningen ter beschikking van huurders moeten worden gesteld (art. 73).

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

Vaste leden : de heren Bogaert, voorzitter; Claeys, Coppens, Cornet d'Elzies, Cristel, Demuyter, De Seranno, Dhooge, Donnay, Gerits, Goffart, Hanin, Herbage, Hercot, Lecoq, Maes, Mesotten, Mevr. Van Hees-Julliams, de heren Van Hoeylandt, Van Ooteghem, Van Rompaey en Tilquin, verslaggever.

Plaatsvervanger : de heer Akkermans.

R. A 10500

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

880 (1975-1976) : N° 1 : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

b) Acquérir ou exproprier des logements insalubres en vue de leur démolition (art. 74).

Exemple :

- Prix d'acquisition : 800 000 francs.
- Démolition et frais : + 80 000 francs.
- Valeur des terrains estimée par le Ministre : — 500 000 francs.
- Intervention de l'Etat sous forme de la prise en charge de l'intérêt et de l'amortissement : 380 000 francs.

Selon la procédure de financement du logement social, il y aura lieu de prévoir les articles budgétaires correspondants pour éviter de confondre ces crédits avec les crédits pour la construction nouvelle.

c) Acquérir ou exproprier des logements insalubres en vue de leur rénovation (art. 74).

Exemple :

- Acquisition : 800 000 francs.
- Transformation : + 500 000 francs.
- Valeur de l'immeuble estimée par le Ministre après travaux et qui sert de base à la détermination du loyer pour le candidat locataire : — 800 000 francs.
- Prise en charge par l'Etat de l'intérêt et de l'amortissement pour un montant de 500 000 francs.

Les sociétés agréées, compte tenu de leur mission sociale, réalisent ainsi des opérations sans perte ni profit.

2° Les communes

Leur rôle est élargi à l'amélioration des logements insalubres. Les communes ont donc maintenant le choix entre deux formules pour participer à la lutte en vue de résorber l'habitat insalubre avec l'aide de l'Etat (art. 75).

a) La démolition des taudis.

Exemple :

- Acquisition : 800 000 francs (1).
- Démolition et frais : 80 000 francs (2).
- Valeur du terrain estimée par le Ministre : 500 000 francs (3).

Subvention sur la différence entre (1) et (3) donc pour 300 000 francs.

b) La rénovation des logements insalubres améliorables.

Exemple :

- Acquisition : 800 000 francs (1).
- Travaux d'amélioration : 500 000 francs (2).
- Valeur du terrain : 500 000 francs (3).

Subvention sur la différence entre (1) et (3) donc pour 300 000 francs.

b) Ongezonde woningen aankopen of 'onteigenen om ze te slopen (art. 74).

Voorbeeld :

- Aankoopprijs : 800 000 frank.
- Afbraak en onkosten : + 80 000 frank.
- Waarde van de grond geraamd door de Minister : — 500 000 frank.
- Bijdrage van het Rijk, dat de last van de rente en de aflossing draagt : 380 000 frank.

Naar het voorbeeld van de financieringsprocedure inzake volkswoningen moeten in de begroting overeenstemmende artikelen worden opgenomen om te vermijden dat deze kredieten worden verward met de kredieten voor nieuwbouw.

c) Ongezonde woningen aankopen of onteigenen om ze te vernieuwen (art. 74).

Voorbeeld :

- Aankoop : 800 000 frank.
- Verbouwing : + 500 000 frank.
- Waarde van het goed geraamd door de Minister na uitvoering van de werken, welke waarde tot grondslag dient voor de vaststelling van de huurprijs : — 800 000 frank.

Bedrag van de interest en de aflossing gedragen door het Rijk : 500 000 frank.

De erkende maatschappijen, die een sociale taak te vervullen hebben, zullen bij die verrichtingen geen verlies lijden noch winst boeken.

2° De gemeenten

Hun taak wordt uitgebreid tot de verbetering van de ongezonde woningen. De gemeenten zullen nu dus bij de bestrijding van de ongezonde woningen met de hulp van het Rijk (art. 75) kunnen kiezen tussen twee formules.

a) Krotopruiming.

Voorbeeld :

- Aankoop : 800 000 frank (1).
- Afbraak en onkosten : 80 000 frank (2).
- Waarde van de grond geraamd door de Minister : 500 000 frank (3).

Subsidie voor het verschil tussen (1) en (3), dus voor 300 000 frank.

b) Vernieuwing van de verbeterbare ongezonde woningen.

Voorbeeld :

- Aankoop : 800 000 frank (1).
- Verbeteringswerken : 500 000 frank (2).
- Waarde van de grond : 500 000 frank (3).

Subsidie voor het verschil tussen (1) en (3), dus voor 300 000 frank.

Mais la commune se trouve en possession d'un bien qu'elle peut louer ou vendre à une société agréée par la S.N.L. ou la S.N.T. et dont la valeur atteint au moins 1 300 000 francs (art. 75, al. 6).

Si la commune vend le bien, avant l'échéance de 20 ans, elle rembourse à l'Etat le subsidie puisque si elle aliène l'immeuble rénové c'est pour réaliser un profit normal (art. 75, al. 4).

3° Les particuliers

Pour les particuliers, la nouvelle loi permettra de réorganiser l'actuel système des primes et de l'élargir :

- par la mise au point d'un régime de primes d'équipement, constitutif d'un véritable droit à une série d'équipements sanitaires;

- par la transformation de l'actuelle prime à l'assainissement en une prime d'amélioration, largement applicable aux immeubles anciens sans passer nécessairement par la procédure de déclaration d'insalubrité;

- par l'instauration d'un régime d'assainissement plus exceptionnel mais de nature à lutter contre les déficiences structurelles de logements classés insalubres.

Ce premier projet régional a été soumis à l'avis du Conseil régional wallon, ainsi qu'à l'avis du Conseil d'Etat.

Il est important de remarquer combien l'Assemblée régionale a orienté ses efforts vers la mise en œuvre d'une nouvelle politique d'équipement, d'aménagement et de logement en Wallonie, marquant ainsi l'influence d'une politique diversifiée en la matière.

N'avez-vous pas à votre ordre du jour les propositions de loi relatives à l'assainissement des sites désaffectés et à l'octroi de primes à l'achat de terrains destinés aux habitations à bon marché ?

Un large consensus se dégage donc des travaux du Conseil pour orienter la politique wallonne du logement autour de deux axes essentiels : réhabilitation et rénovation d'une part, accroissement de l'aide de l'Etat au profit des plus défavorisés d'autre part.

L'avis du Conseil d'Etat a porté essentiellement sur la mise en œuvre législative d'une loi régionale, en proposant d'ajouter aux dispositions existantes un titre réservé aux dispositions particulières à l'une ou l'autre région.

Les procédures nouvelles réglées par ce projet ne se confondent pas avec les opérations intégrées de rénovation qui relèvent d'une autre réglementation dont vous aurez bientôt à connaître.

DISCUSSION

1. Des mesures législatives ayant le même objet sont actuellement en préparation dans les autres régions.

De gemeente komt evenwel in het bezit van een goed dat zij kan verhuren of verkopen aan een door de N.M.H. of de N.L.M. erkende maatschappij en waarvan de waarde ten minste 1 300 000 frank bedraagt (art. 75, lid 6).

Verkoopt de gemeente het goed vóór het twintigste jaar, dan betaalt zij de subsidie aan het Rijk terug aangezien zij het vernieuwde goed vervreemdt om een normale winst te maken (art. 75, lid 4).

3° De particulieren

Voor de particulieren betekent de nieuwe wet een reorganisatie en een uitbreiding van het huidige premiestelsel :

- door de invoering van uitrustingspremies waardoor een werkelijk recht ontstaat op een reeks sanitaire uitrustingen;

- door de omvorming van de huidige saneringspremie in een verbeteringspremie die in ruime mate toepasselijk zal zijn voor oude woningen en waarvoor niet noodzakelijk de procedure van ongezondverklaring behoeft te worden gevolgd;

- door de invoering van een meer uitzonderlijke saneringsregeling waarmee de structurele gebreken van ongezond verklaarde woningen kunnen worden bestreden.

Dit eerste gewestelijk ontwerp is aan de Waalse Gewestraad en aan de Raad van State voorgelegd ter fine van advies.

Er behoort te worden opgemerkt dat de Waalse Gewestraad krachtig heeft gestreefd naar nieuwe beleidsmaatregelen inzake ruimtelijke ordening en huisvesting in Wallonië, waarmee duidelijk het belang wordt aangetoond van een gediversifieerd beleid.

Op uw agenda staan de voorstellen van wet betreffende de sanering van afgedankte bedrijfsruimte en betreffende de toekenning van premies voor de aankoop van gronden voor het bouwen van goedkope woningen.

Er bestaat dus een ruime consensus over het streven van de Gewestraad om het Waalse huisvestingsbeleid op te bouwen rond twee krachtlijnen : herstel en vernieuwing enerzijds, verhoging van de Staatssteun ten behoeve van de meest misdeelden anderzijds.

Het advies van de Raad van State had hoofdzakelijk betrekking op de wetgevingstechniek voor de totstandbrenging van een gewestelijke wet : hij stelde voor aan de bestaande teksten een titel toe te voegen met bijzondere bepalingen die uitsluitend van toepassing zouden zijn op een bepaald gewest.

De nieuwe procedures vallen niet samen met de geïntegreerde vernieuwingsmaatregelen die zullen voorkomen in een andere regeling welke u eerstdaags zal worden voorgelegd.

BESPREKING

1. Wetsbepalingen van dezelfde strekking zijn thans in voorbereiding voor de andere gewesten.

Ainsi le Conseil régional bruxellois est saisi d'un projet de loi complétant le Code du logement pour cette région et s'inscrivant dans des perspectives proches de celles qui vous sont actuellement soumises.

Un projet de loi est actuellement à l'étude au Secrétariat d'Etat au Logement et à l'Aménagement du Territoire pour la région flamande.

A ce propos, le Ministre porte à la connaissance de la Commission, la réponse du Comité ministériel des Affaires flamandes relative à la proposition de loi concernant l'assainissement des sites économiques désaffectés. Votre Commission avait demandé de connaître la position des responsables de l'Aménagement du Territoire pour la région flamande quant à l'éventualité d'une extension de la compétence de cette législation à la région flamande.

Par la voix de son Président, le Comité ministériel des Affaires flamandes vient d'informer le Ministre des Affaires wallonnes de ce qu'il estime inopportun de prendre une législation semblable pour la région flamande.

2. Un membre attire l'attention sur le caractère hybride de la régionalisation préparatoire.

Sans ouvrir un débat sur les avantages et les limites de la loi du 1^{er} août 1974, le Ministre fait remarquer que ce n'est pas la première fois qu'une législation d'application pour une partie seulement du territoire national est votée par des majorités parlementaires où les représentants des régions non concernées par les dispositions nouvelles sont plus nombreux que les représentants de la région elle-même.

La loi instituant le port autonome de Charleroi a été approuvée par une majorité où les parlementaires néerlandophones étaient plus nombreux que les parlementaires francophones.

3. Un autre membre a attiré l'attention sur les prérogatives des communes en matière d'acquisition et d'expropriation.

Un membre souhaite que, dans le cadre d'une politique foncière cohérente, la procédure relative à l'estimation et à l'acquisition des biens confiée au receveur de l'Enregistrement et au Comité d'acquisition soit uniformisée et coordonnée.

Un autre membre fait remarquer que le receveur de l'Enregistrement est particulièrement qualifié pour fixer avec le plus de réalité la valeur vénale des immeubles à acquérir.

D'après le Ministre, le projet de loi n'a rien modifié en ce qui concerne les compétences des comités d'acquisition ainsi que celles des receveurs de l'Enregistrement. Le texte de l'article 75 nouveau reprend, en cette matière, le texte de l'article 69 sans aucune modification.

Cela signifie donc que rien n'est changé dans les dispositions légales déterminant la procédure d'évaluation et d'acquisition des biens immobiliers.

En ce qui concerne les lenteurs de la procédure, le Ministre fait remarquer qu'il s'agit là de dispositions administratives et son intention est de demander à l'Administration du Logement de tout mettre en œuvre pour faciliter la tâche des communes à ce propos.

Bij de Brusselse Gewestraad is een ontwerp aanhangig gemaakt tot aanvulling van de Huisvestingscode voor dat gewest, dat nauw aansluit bij het onderhavige ontwerp.

Een ander ontwerp van wet is in studie bij het Staatssecretariaat voor de Huisvesting en de Ruimtelijke Ordening van het Vlaamse gewest.

In dit verband geeft de Minister aan de Commissie kennis van het antwoord van het Ministerieel Comité voor Vlaamse Aangelegenheden omtrent het voorstel van wet betreffende de sanering van afgedankte bedrijfsruimte. Uw Commissie wenste namelijk het standpunt te kennen van de verantwoordelijken voor de ruimtelijke ordening in het Vlaamse gewest ten opzichte van de vraag of die wet kan worden uitgebreid tot het Vlaamse gewest.

De voorzitter van het Ministerieel Comité voor Vlaamse Aangelegenheden heeft aan de Minister voor Waalse Aangelegenheden medegeeld dat een soortgelijke wet voor het Vlaamse gewest niet wenselijk wordt geacht.

2. Een lid vestigt de aandacht op het tweeslachtige karakter van de voorbereidende gewestvorming.

Zonder een debat te willen beginnen over de voordelen en de beperkingen van de wet van 1 augustus 1974, merkt de Minister toch op dat het niet de eerste keer is dat een wet die slechts geldt voor een gedeelte van het nationaal grondgebied, wordt goedgekeurd door een parlementaire meerderheid waarin de vertegenwoordigers van de niet-betrokken gewesten talrijker zijn dan de vertegenwoordigers van het betrokken gewest zelf.

De wet tot instelling van de autonome haven van Charleroi werd goedgekeurd door een meerderheid waarin de Nederlandstalige parlementsleden talrijker waren dan de Frans-talige.

3. Een ander lid vestigt de aandacht op de prerogatieven van de gemeenten inzake aankoop en onteigening.

Een lid wenst dat in het kader van een samenhangend grondbeleid gestreefd zou worden naar eenvormigheid en coördinatie van de procedure in verband met de raming en de aankoop van goederen, die in handen is van de ontvanger van de Registratie en het Aankoopcomité.

Een ander lid merkt op dat de ontvanger van de Registratie bijzonder bevoegd is om de verkoopwaarde van aan te kopen panden met de grootste werkelijkheidszin uit te maken.

Volgens de Minister verandert het ontwerp niets aan de bevoegdheden van de aankoopcomités of van de ontvangers van de registratie. Het nieuwe artikel 75 neemt op dit gebied eenvoudig de tekst van artikel 69 over.

Dat betekent dus dat niet wordt geraakt aan de wettelijke bepalingen betreffende de procedure van schatting en aankoop van onroerende goederen.

De procedure verloopt inderdaad traag maar dit is, volgens de Minister, het gevolg van de administratieve voorschriften. Hij zal het Bestuur voor de Huisvesting vragen alles in het werk te stellen om de taak van de gemeenten te vergemakkelijken.

Aux membres qui s'inquiètent de savoir si les communes pourront, comme par le passé, procéder elles-mêmes à ces acquisitions, le Ministre confirme qu'ici également rien n'est modifié aux prérogatives des communes.

4. A un membre qui demande si la politique d'amélioration ne risque pas de porter préjudice à la construction de logements nouveaux, le Ministre a répondu qu'il a déjà eu, l'occasion, à plusieurs reprises, de préciser la politique suivie par le Gouvernement en matière de logement pour la région wallonne.

Il s'agit de mener de front l'intensification de la construction des logements nouveaux et une politique systématique d'amélioration de l'habitat existant afin d'éviter que celui-ci, faute d'entretien régulier, ne puisse plus remplir son rôle.

Le budget des exercices 1975-1976 et le projet du budget pour 1977 démontrent à suffisance les efforts importants consentis par le Département en faveur de la construction de logements nouveaux.

Il doit donc être entendu que les nouvelles actions en faveur de l'amélioration de l'habitat existant ne peuvent venir se substituer aux efforts à consentir pour renouveler le stock de logements en fonction des besoins locaux et des migrations de population.

Pour ce faire, les interventions de l'Etat qui seront prises sur base du projet de loi qui vous est soumis, seront inscrites au projet de budget de l'année prochaine sous des articles particuliers. De cette manière, il n'y aura aucune confusion entre les crédits alloués aux sociétés immobilières de service public pour la construction nouvelle et ceux destinés à l'amélioration des logements anciens à l'intervention de ces sociétés.

Les articles 1^{er} et 2 ont été adoptés par 8 voix et 4 abstentions.

Le projet a été adopté par 7 voix et 6 abstentions.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité par les 13 membres présents.

Le Rapporteur,
A. TILQUIN

Le Président,
A. BOGAERT

Aan sommige leden die vragen of de gemeenten, zoals in het verleden, zelf goederen zullen kunnen kopen antwoordt de Minister dat ook op dit punt de prerogatieven van de gemeenten niet worden gewijzigd.

4. Aan een lid dat vraagt of het beleid tot verbetering van de woningen geen nadelige invloed zal hebben op de bouw van nieuwe woningen, antwoordt de Minister dat hij reeds herhaaldelijk de gelegenheid had om het beleid van de Regering inzake huisvesting voor het Waalse gewest toe te lichten.

Er moet tegelijkertijd worden gewerkt aan een intensievere bouw van nieuwe woningen en aan de systematische vernieuwing van de bestaande woningen om te vermijden dat de bestaande woningen niet regelmatig worden onderhouden en niet weer bewoonbaar zouden zijn.

De begrotingen voor de jaren 1975-1976 en het ontwerp van begroting voor 1977 tonen voldoende aan dat de Regering grote pogingen heeft gedaan voor de bouw van nieuwe woningen.

Het is dus zo dat de nieuwe maatregelen voor de verbetering van de bestaande woningen geen alternatief zijn voor de inspanningen om het woningaanbod te vernieuwen in functie van de plaatselijke behoeften en de migratie van de bevolking.

De hiervoor bestemde rijkestegemoetkomsten, welke op grond van dit ontwerp van wet zullen worden verleend, zullen op afzonderlijke artikelen in het ontwerp van begroting voor volgend jaar worden uitgetrokken. Zodoende zal er geen verwarring bestaan tussen de kredieten aan de vastgoedmaatschappijen van openbare dienst voor de nieuwbouw en de kredieten voor de verbetering van oude woningen door dezelfde maatschappijen.

De artikelen 1 en 2 worden aangenomen met 8 stemmen bij 4 onthoudingen.

Het ontwerp is aangenomen met 7 stemmen bij 6 onthoudingen.

Dit verslag is goedgekeurd met eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

De Verslaggever,
A. TILQUIN

De Voorzitter,
A. BOGAERT