



CONSEIL D'ÉTAT section de législation

avis 71.546/4, 71.547/4, 71.548/4, 71.551/4,
71.552/4, 71.553/4, 71.554/4 et 71.556/4
du 7 juillet 2022

sur

- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères' (71.546/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit' (71.547/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion' (71.548/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique' (71.551/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public et aux personnes morales en vue de l'acquisition d'habitations légères' (71.552/4) ;
- un projet d'arrêté 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 la création de logements d'insertion' (71.553/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères' (71.554/4) ;
- un projet d'arrêté 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 la création de logements de transit' (71.556/4)

Le 19 mai 2022, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville de la Région wallonne à communiquer un avis, dans un délai de trente jours prorogé de trente jours *, sur :

- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères' (71.546/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit' (71.547/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion' (71.548/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique' (71.551/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public et aux personnes morales en vue de l'acquisition d'habitations légères' (71.552/4) ;
- un projet d'arrêté 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 la création de logements d'insertion' (71.553/4) ;
- un projet d'arrêté du Gouvernement wallon 'relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères' (71.554/4) ;
- un projet d'arrêté 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 la création de logements de transit' (71.556/4).

Les projets ont été examinés par la quatrième chambre le 7 juillet 2022. La chambre était composée de Martine BAGUET, président de chambre, Luc CAMBIER et Bernard BLERO, conseillers d'État, et Anne-Catherine VAN GEERSDAELE, greffier.

Le rapport a été présenté par Julien GAUL, auditeur adjoint.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 7 juillet 2022.

* Par courriel du 22 mai 2022.

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois 'sur le Conseil d'État', coordonnées le 12 janvier 1973, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, les projets appellent les observations suivantes.

OBSERVATION PRÉALABLE

Le présent avis est donné tenant compte du cadre juridique tel qu'actuellement fixé par le Code wallon de l'habitation durable (ci-après le « Code »), sans qu'il soit tenu compte des éventuelles modifications qu'apporterait l'avant-projet de décret « modifiant le Code wallon de l'Habitation Durable » sur lequel la section de législation a donné le 6 juillet 2022 l'avis n° 71.545/4.

FORMALITÉS PRÉALABLES

1. Les différents projets à l'examen prévoient l'octroi de subventions.

Un tel financement paraît pouvoir être qualifié « d'aides d'État » au sens de l'article 107, paragraphe 1, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (ci-après « TFUE »). En vertu de l'article 108, paragraphe 3, du TFUE, toute aide d'État doit être notifiée à la Commission. Toutefois, diverses exemptions à cette obligation de notification sont organisées en vertu de l'article 106, paragraphe 2, du TFUE qui concerne les services d'intérêt économique général (ci-après « SIEG ») ou en vertu de l'article 109 du TFUE qui autorise le Conseil à déterminer les catégories d'aides qui sont dispensées de cette obligation de notification et de l'article 108, paragraphe 4, du TFUE, qui autorise la Commission à adopter des règlements concernant ces catégories d'aides d'État.

La question se pose de savoir dans quelle mesure ces aides sont susceptibles de s'inscrire dans le régime d'exemption de notification mis en place par la décision 2012/21/UE du 20 décembre 2011 'relatives à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'état sous forme de compensation de services publics octroyés à certaines entreprises chargées de la suggestion de services d'intérêt économique général', en particulier l'article 1, c), de cette décision ¹⁻².

¹ Spécifiquement en ce qui concerne les logements sociaux, le considérant 11 de cette décision énonce : « En conséquence, les entreprises assurant des services sociaux, y compris la fourniture de logement social aux personnes défavorisées ou aux groupes sociaux moins avantagés qui, pour des raisons de solvabilité, ne sont pas en mesure de trouver un logement aux conditions du marché, doivent aussi bénéficier de l'exemption de notification prévue dans la présente décision, même si le montant de la compensation qu'elles reçoivent dépasse le seuil de notification général fixé dans la présente décision ».

² Si l'auteur des projets entend se placer dans le cadre des conditions de la décision 2021/21/UE, il convient que référence y soit faite dans les arrêtés en projet.

Il s'impose donc d'examiner si ces projets répondent aux conditions d'application de cette décision, qui peuvent en substance être résumées comme suit :

- L'existence d'un SIEG (article 1) ;
- l'existence d'un mandat d'une durée limitée de maximum dix ans (article 2, paragraphe 2) ;
- l'initiateur d'un SIEG doit être en mesure de démontrer que la compensation accordée n'excède pas ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts nets occasionnés par l'exécution des obligations de service public, y compris un bénéfice raisonnable (article 5, paragraphe 1) ;
- l'initiateur d'un SIEG doit être en mesure de démontrer l'existence d'un contrôle de la surcompensation et l'organisation d'un mécanisme permettant de récupérer les surcompensations lorsqu'elles existent (article 6) ;
- le respect de l'obligation de transparence lorsqu'une entreprise exerce des activités qui se situent en dehors du cadre du SIEG, pour les compensations supérieures à 15 millions d'euros qui lui sont accordées (article 7) ;
- les États membres tiennent à la disposition de la Commission pendant la durée du mandat et pendant dix ans au moins à compter de la fin du mandat, toutes les informations pour établir si les compensations octroyées sont compatibles avec la décision 2012/21/UE (article 8).

Il revient à l'auteur des projets de vérifier que ceux-ci répondent à l'ensemble des conditions requises par la décision 2012/21/UE. À défaut, il lui appartient de les notifier à la Commission.

2. Conformément aux articles 2/11, 1^o, 2/12, 1^o et 2/13, 1^o, du décret du 6 novembre 2008 'portant rationalisation de la fonction consultative', l'Union des Villes et des Communes de Wallonie, la Fédération des Centres publics d'action sociale de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie et l'Association des provinces wallonnes doivent être consultées au sujet de tout « avant-projet » d'arrêté susceptible d'influencer les finances ou la gestion respectivement des villes et communes, des centres publics d'action sociale ou des provinces.

Les projets n^{os} 71.546/4, 71.547/4, 71.548/4, 71.551/4 et 71.552/4 sont susceptibles d'avoir un tel effet dans la mesure où les entités précitées y sont désignées comme bénéficiaires potentiels des aides en projet ³.

³ Les bénéficiaires potentiels des aides prévues par ces projets sont les « opérateurs » soit, conformément à la définition qu'en donnent ces projets, « les autorités ou organismes visés à l'article 1^{er}, 23^o, du Code wallon de l'Habitation Durable à l'exclusion de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public ». Sont considérés comme des « opérateurs » au sens de l'article 1^{er}, 23^o, du Code, « un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du

Il convient dès lors de recueillir l'avis de l'Association des provinces wallonnes et de la Fédération des Centres publics d'action sociale de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie à l'égard de ces projets et de mentionner l'accomplissement de ces formalités dans leur préambule respectif sous la forme d'un visa.

3. Si l'accomplissement de ces formalités devaient donner lieu à des modifications des textes soumis à la section de législation, les dispositions modifiées ou ajoutées qui ne résulteraient pas également des suites réservées au présent avis devraient lui être soumises conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées 'sur le Conseil d'État'.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1. L'absence de structure des projets nuit à leur lisibilité.

Il convient de les diviser en différents chapitres et sections qui détailleront les divers éléments constituant les régimes d'aides en projet que le Gouvernement entend fixer (bénéficiaires, conditions d'octroi, procédure, remboursement des aides, etc.).

2. La Société Wallonne du Logement (ci-après « la SWL ») a été consultée au sujet de l'ensemble des projets à l'examen.

Interrogé sur le fondement légal qui requiert cette consultation, le délégué du Ministre a indiqué qu'il s'agit de l'article 135 du Code.

Eu égard au fait que cette disposition ne porte que sur les sociétés de logement de service public, l'accomplissement de cette formalité s'avère facultatif pour les projets n^{os} 71.546/4, 71.547/4, 71.548/4 et 71.551/4.

Cette formalité facultative sera donc mentionnée au préambule de ces projets non sous la forme d'un visa, mais sous la forme d'un considérant, qui sera alors placé après les formalités obligatoires.

3. La date à laquelle le Ministre du Budget a donné son accord, à savoir le 14 juillet 2021, sera précisée au préambule des projets n^{os} 71.546/4, 71.553/4, 71.554/4 et 71.556/4.

4. Les projets précisent que les logements doivent être conformes aux critères définis par le Gouvernement en matière de « salubrité » des logements.

Il sera à cet égard utilement fait référence à l'arrêté du 30 août 2007 du Gouvernement wallon 'déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon de l'habitation durable'.

Par ailleurs, l'auteur des projets vérifiera s'il est conforme à son intention de ne se référer qu'aux critères de salubrité fixés par cet arrêté qui détermine également les critères de surpeuplement ⁴.

5. Diverses dispositions des projets à l'examen prévoient que

– le Gouvernement peut déléguer au Ministre la possibilité de réviser les montants des subventions lors de l'approbation de chaque programme du Gouvernement ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction ou peut déléguer au Ministre la possibilité de prévoir un complément aux montants des subventions sur la base des priorités qu'il fixe dans un programme ⁵ ;

– le Gouvernement peut revoir les montants du coût maximum autorisé suite à la révision des montants des subventions ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction ⁶ ;

– le Gouvernement précise les modalités d'application de certaines mesures qu'il fixe dans le projet d'arrêté lors de chaque approbation de programme ⁷.

De telles dispositions qui ont uniquement pour objet d'annoncer dans quels types de circonstances le Gouvernement pourra agir, sont dépourvues de portée normative et seront omises.

Les dispositions qui s'y réfèrent seront revues en conséquence ⁸.

6. L'article 29bis du Code, applicable aux projets n^{os} 71.546/4, 71.547/4, 71.548/4, et 71.551/4 ⁹, énonce :

« L'utilisation de la subvention visée à l'article 29 et relative à un marché de travaux, est subordonnée à l'insertion dans les documents de marché relatifs à ces travaux, d'une ou de plusieurs clauses environnementales, d'une ou de plusieurs clauses sociales et d'une ou de plusieurs clauses éthiques visant à lutter contre le dumping social.

⁴ Ou critères « d'habitabilité » pour les habitations légères.

⁵ Voir, par exemple, les articles 3, § 3, 4, § 3, et 7, des projets n^{os} 71.546/4 et 71.554/4.

⁶ Voir, à titre d'illustration, l'article 4, § 9, du projet n^o 71.552/4.

⁷ Voir, à titre d'illustration, l'article 4, § 5, alinéa 2, du projet n^o 71.551/4.

⁸ Voir, par exemple, l'article 4, § 10, alinéa 2, du projet n^o 71.556/4 qui se réfère à une disposition de ce type à l'article 3, paragraphe 2, alinéa 2 du projet.

⁹ Le projet n^o 71.552/4 n'est à priori pas concerné par l'article 29bis du Code dans la mesure où les marchés dont il est question dans ce projet sont des marchés de fournitures et pas de travaux.

Le Gouvernement précise la portée de ces clauses et en fixe les modalités d'insertion. Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le Gouvernement peut fixer des seuils à partir desquels elles sont insérées ».

L'article 61*bis* du Code contient une habilitation similaire applicable aux projets n^{os} 71.553/4 et 71.556/4 ¹⁰.

Il appert des explications du délégué du Ministre que ces dispositions n'ont pas été mises en œuvre, que ce soit dans un arrêté autonome ou dans les projets à l'examen.

Il appartient à l'auteur des projets de procurer exécution à ces dispositions, pour lesquelles le Gouvernement ne dispose d'aucune latitude quant à la possibilité de les mettre en œuvre.

7. De manière analogue, l'article 61 du Code, qui s'applique aux projets n^{os} 71.552/4 (en ce qui concerne les sociétés de logement de service public), 71.553/4 et 71.556/4, énonce :

« S'il échet, par dérogation aux dispositions du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au logement visées par la présente section.

Ces conditions concernent :

1° le prix de revient maximum du logement ;

2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé ;

3° les normes auxquelles doivent répondre les logements ;

4° l'admission des candidats locataires ou occupants ;

5° le mode de calcul du loyer des logements donnés en location ou d'indemnité des logements faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire, en tenant compte notamment des ressources et des charges de famille des locataires ou occupants ainsi que du degré de confort et d'ancienneté de ces logements ;

6° les dispositions relatives au contrat de bail ou à la convention d'occupation précaire, notamment à la durée du bail ou de la convention, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif ;

7° l'accession du locataire ou de l'occupant à la propriété du logement qu'il a pris en location ou qu'il occupe ;

8° la durée de l'affectation du logement ainsi que le maintien de cette affectation lors d'un transfert de propriété ;

9° s'il échet, la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, § 3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, § 1^{er} ;

10° s'il échet, la localisation de l'opération ».

¹⁰ *Ibidem*. En outre, le projet n° 71.554/4 n'est pas concerné par cette observation dans la mesure où son fondement juridique se situe dans une autre section que celle où se trouve l'article 61*bis* du Code.

Sauf en ce qui concerne les points 9° et 10°, l'article 61 du Code ne laisse aucune latitude au Gouvernement quant à la possibilité ou non de déterminer les différentes conditions d'octroi qui y figurent.

Il ne ressort pas clairement des projets précités que l'ensemble de ces conditions ont été déterminées ¹¹.

L'auteur des projets s'assurera de la complète exécution de cette disposition et, le cas échéant, adaptera les projets en conséquence.

Si certaines de ces conditions ont été fixées dans un ou plusieurs arrêtés autonomes, ce que la section de législation n'a pu vérifier en l'état du dossier, il conviendrait, par souci de clarté, de s'y référer expressément.

8. Les projets précisent qu'une décision « motivée » de la SWL ou de l'administration peut intervenir afin d'accorder une dérogation aux montants de la subvention initialement prévus, et ce dans certaines circonstances.

Il est inutile de préciser dans le projet que la décision doit être « motivée » puisqu'une telle formule n'a d'autre objet que de rappeler une obligation résultant déjà de la loi du 29 juillet 1991 'relative à la motivation formelle des actes administratifs'.

Les dispositions concernées seront revues en conséquence ¹².

9. En réservant au législateur compétent le pouvoir de fixer dans quels cas et à quelles conditions il peut être porté atteinte au droit au respect de la vie privée, l'article 22 de la Constitution garantit à tout citoyen qu'aucune ingérence dans l'exercice de ce droit ne peut avoir lieu qu'en vertu de règles adoptées par une assemblée délibérante, démocratiquement élue. Une délégation à un autre pouvoir n'est toutefois pas contraire au principe de légalité, pour autant que l'habilitation soit définie de manière suffisamment précise et porte sur l'exécution de mesures dont les « éléments essentiels » sont fixés préalablement par le législateur.

À cet égard, la section de législation considère que, quelle que soit la matière concernée, constituant, en principe, des « éléments essentiels » les éléments suivants : 1°) les catégories de données traitées ; 2°) les catégories de personnes concernées ; 3°) la finalité poursuivie par le traitement ; 4°) les catégories de personnes ayant accès aux données traitées ; et 5°) le délai maximal de conservation des données ¹³.

¹¹ Par exemple, celles relatives à l'admission des candidats locataires ou occupants (4°) et à l'accession du locataire ou de l'occupant à la propriété du logement qu'il a pris en location ou qu'il occupe (7°).

¹² Voir l'article 4, § 12, alinéa 1^{er}, des projets nos 71.547/4, 71.548/4, 71.553/4 et 71.556/4, l'article 4, § 13, alinéa 1^{er}, du projet n° 71.551/4 et l'article 4, § 10, alinéa 1^{er}, du projet n° 71.552/4.

¹³ Avis n° 68.936/AG donné le 7 avril 2021 sur l'avant-projet devenu la loi du 14 août 2021 'relative aux mesures de police administrative lors d'une situation d'urgence épidémique', observation n° 101, *Doc. parl.*, Chambre, 2020-2021, n° 1951/001, p. 119, <http://www.raadvst-consetat.be/dbx/avis/68936.pdf>.

Les projets n^{os} 71.547/4, 71.548/4, 71.553/4 et 71.556/4 imposent aux bénéficiaires des aides de mettre en place un accompagnement social des ménages pouvant bénéficier des logements concernés.

Dans ce cadre, diverses données à caractère personnel sont traitées.

Une intervention du législateur doit s'envisager en vue de conférer un fondement légal adéquat, aux dispositions consacrant de tels traitements de données à caractère personnel ¹⁴.

Les projets concernés seront revus à cet effet.

10.1. Diverses dispositions des projets d'arrêté concernant les opérateurs (n^{os} 71.546/4, 71.547/4, 71.548/4, 71.551/4 et 71.552/4) sont relatives ou se réfèrent au contrôle exercé ou à exercer par l'administration sur l'avant-projet urbanistique et architectural des opérations envisagées ainsi que sur les marchés publics y afférents.

Ces mécanismes de tutelle, ou qui s'y apparentent, sont prévus à l'article 31 du Code, qui habilite au demeurant le Gouvernement à en préciser les contours.

10.2. L'article 31 du Code ne s'applique cependant qu'aux opérations visées à l'article 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code (mise à disposition de logements d'utilité publique).

Il en résulte qu'à défaut de fondement légal adéquat, le projet n^o 71.552/4 ¹⁵, qui porte sur les opérations visées à l'article 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5^o, du Code (acquisition d'habitations légères), ne peut prévoir de tels mécanismes de contrôle.

Il en va de même pour le projet n^o 71.546/4 ¹⁶ (équipements d'ensembles de logements ou d'habitations légères), dans la mesure où les mécanismes en question portent sur des opérations d'équipements concernant des habitations légères visées à l'article 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5^o, du Code.

En outre, il convient dans ce cadre de noter que, si larges que soient les habilitations mentionnées à l'article 29, §§ 5 et 6, du Code, elles ne permettent pas au Gouvernement de soumettre les décisions prises par les opérateurs à des formes de contrôle relevant de la tutelle administrative.

Les projets concernés seront revus en conséquence.

¹⁴ Voir l'article 7, §§ 2 à 4, des projets n^{os} 71.547/4 et 71.548/4 et l'article 8, §§ 2 à 4, des projets n^{os} 71.553/4 et 71.556/4 (données à caractère personnel (composition de ménage, revenus et ressources et document établissant les motifs de la demande du ménage), la désignation du responsable de traitement et le délai de conservation des données) et l'article 4, § 19, des projets n^{os} 71.547/4, 71.548/4, 71.553/4 et 71.556/4 (rapport reprenant des éléments en lien avec la situation sociale des ménages, les montants payés pour l'occupation ainsi que les modalités de l'accompagnement social). Voir en ce sens l'avis n^o 41/2022 du 9 mars 2022 de l'Autorité de protection des données.

¹⁵ Article 4, §§ 13 et 14.

¹⁶ Article 9, 4^o et 5^o.

10.3. Le mécanisme d'approbation du dossier de mise en concurrence ne s'applique, conformément à l'article 31, 2°, du Code, qu'aux marchés publics dont le montant est supérieur à celui fixé en application de l'article 42, § 1^{er}, 1°, a), de la loi du 17 juin 2016 'relative aux marchés publics'.

Les dispositions des projets n^{os} 71.546/4, 71.547/4, 71.548/4 et 71.551/4 ¹⁷ qui précisent ce mode de contrôle contiendront cette précision ainsi que les critères sur la base desquels l'administration peut approuver le dossier de mise en concurrence.

10.4. Les habilitations contenues à l'article 31, 2° et 3°, du Code, ne permettent pas au Gouvernement de transformer le pouvoir de suspendre ou d'annuler une décision portant sur l'attribution des marchés en une tutelle d'approbation.

Les dispositions des projets n^{os} 71.547/4, 71.548/4 et 71.551/4 ¹⁸ qui confient à l'administration un pouvoir d'approbation des décisions d'attributions seront omises et les dispositions qui s'y réfèrent seront revues en conséquence ¹⁹.

11. À l'instar de son article 31, l'article 164 du Code prévoit également des mécanismes de contrôle qu'exerce la SWL sur l'avant-projet urbanistique et architectural des opérations envisagées par les sociétés de logement de service public ainsi que sur les marchés publics y afférents.

Toutefois, à la différence de l'article 31 du Code, l'article 164 n'habilite le Gouvernement qu'à préciser les conditions dans lesquelles la SWL peut approuver l'avant-projet urbanistique et architectural des opérations envisagées, pour autant que cet avant-projet porte sur des travaux visés aux articles 55 à 59bis du Code.

Il en résulte qu'à défaut de fondement légal adéquat, le projet n° 71.554/4 ²⁰ (équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères) ne peut prévoir pareil mécanisme de contrôle relatif à l'avant-projet urbanistique et architectural en ce qui concerne les équipements des logements d'utilité publique visés à l'article 54 du Code.

Le projet n° 71.554/4 sera revu en conséquence.

¹⁷ Article 9, 5°, du projet n° 71.546/4, article 4, § 13, alinéa 3, des projets n^{os} 71.547/4, 71.548/4 et l'article 4, § 14, alinéa 3.

¹⁸ Article 4, § 13, alinéas 4 et 5, des projets n^{os} 71.547/4, 71.548/4 et l'article 4, § 14, alinéas 4 et 5.

¹⁹ Voir, à titre d'illustration, l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5° et 6°, de ces projets qui se réfère à l'« approbation par l'administration du résultat de la mise en concurrence ».

²⁰ Article 9, 4°.

Par ailleurs, eu égard au fait que l'article 164 du Code n'habilite pas le Gouvernement à préciser les conditions dans lesquelles s'exercent les pouvoirs d'approbation de la SWL, du dossier de mise en concurrence ni ne lui confie un pouvoir d'approbation des résultats de la mise en concurrence, les dispositions des projets n^{os} 71.552/4 ²¹, 71.553/4 ²², 71.554/4 ²³ et 71.556/4 ²⁴ qui prévoient ou précisent ces mécanismes de contrôle seront omises.

Les projets concernés seront revus en conséquence ²⁵.

12. La section de législation n'aperçoit pas quel fondement légal habiliterait le Gouvernement à confier à l'administration ou à la SWL le pouvoir d'approuver le dossier de demande de prise de droits réels en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits et ne nécessitant pas de travaux.

À défaut de fondement légal adéquat, de telles dispositions seront omises ²⁶.

13. À l'exception du projet n^o 71.552/4, les projets à l'examen contiennent tous des dispositions transitoires.

En ce qui concerne les projets n^{os} 71.546/4 et 71.554/4, les arrêtés que les projets entendent abroger continuent à s'appliquer « aux demandes d'équipements pour lesquelles le ministre a procédé à l'approbation du marché de travaux, avant la date d'entrée en vigueur » du projet ou « aux logements à construire sur les parcelles vendues avant son abrogation ». À cet égard, le délégué du Ministre a confirmé que, dans la mesure où les arrêtés dont l'abrogation est projetée ne contiennent pas de dispositions prévoyant que le Ministre approuve les marchés publics en question, ces mesures transitoires ne sont pas pertinentes et devront être revues.

Pour les autres projets, il est prévu que les arrêtés dont l'abrogation est envisagée, restent d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement wallon avant l'année 2021 ou 2022.

À cet égard, il y a lieu de rappeler qu'en prévoyant l'application du texte au financement des programmes de création de logements approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2021 ou 2022, les mesures transitoires en cause emportent un effet rétroactif.

²¹ Article 4, §§ 13 et 14.

²² Article 4, § 13, alinéas 3 et 4.

²³ Article 9, 5^o.

²⁴ Article 4, § 13, alinéas 3 et 4.

²⁵ Par exemple, l'article 1^{er}, 5^o et 6^o, des projets n^{os} 71.553/4 et 71.556/4 sera revu en ce qu'il fait référence à un pouvoir d'« approbation » des résultats de la mise en concurrence par la SWL, ce que ne prévoit pas l'article 164 du Code. Il en va de même pour l'article 1^{er}, 6^o et 7^o, et l'article 5 du projet n^o 71.552/4. Voir également l'article 10 du projet n^o 71.554/4.

²⁶ Voir l'article 4, § 13, alinéa 6, des projets n^{os} 71.547/4 et 71.548/4, l'article 4, § 14, alinéa 6, du projet n^o 71.551/4 et l'article 4, § 13, alinéa 5, des projets n^{os} 71.553/4 et 71.556/4.

Pour rappel, la non-rétroactivité des actes administratifs est de règle, en vertu d'un principe général de droit, la rétroactivité ne peut être admise qu'à titre exceptionnel, si elle est indispensable à la réalisation d'un objectif d'intérêt général, par exemple parce qu'elle est nécessaire à la continuité du service public ou à la régularisation d'une situation de fait ou de droit, et pour autant qu'elle respecte les exigences de la sécurité juridique et les droits individuels.

La rétroactivité des dispositions en projet ne peut se justifier que si elle s'inscrit dans une des hypothèses précitées.

Il appartient à l'auteur des projets de s'en assurer et, le cas échéant, de revoir les mesures transitoires en projet à la lumière de la présente observation.

EXAMEN DES PROJETS

Projet d'arrêté n° 71.546/4 « relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères »

OBSERVATION GÉNÉRALE

Afin de se conformer au cadre juridique fixé par l'article 29, § 2, du Code ²⁷, il y a lieu de préciser dans le projet que les habitations légères visées sont celles qui figurent dans un programme spécifique approuvé par le Gouvernement visant à la réinsertion par l'habitation de personnes sans-abris conformément à l'article 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5^o, du Code.

Par ailleurs, comme l'a précisé le délégué du Ministre, le projet gagnerait également à mieux faire ressortir que les logements pour lesquels les opérations d'équipement, de rééquipement, d'aménagement et de réaménagement sont prévues dans le projet sont les logements d'utilité publique visés à l'article 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code, à savoir « un logement d'utilité publique répondant aux conditions de salubrité et de sécurité » fixées par le Code.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

PRÉAMBULE

Les dispositions invoquées à titre de fondement juridique ne contiennent aucune habilitation au Gouvernement ou concernent les sociétés de logement de service public qui ne sont pas bénéficiaires des aides en projet.

²⁷ « Il peut être accordé, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide à une personne morale pour les travaux d'équipement, de rééquipement, d'aménagement et de réaménagement des équipements existants, ainsi que les travaux d'aménagement accessoires aux opérations visées au paragraphe 1^{er} et d'équipement et d'aménagement de terrain destiné à recevoir des habitations mobiles occupés par des gens du voyage ».

Seuls les articles 29 et 31 du Code seront dès lors visés à l'alinéa 1^{er} au titre de fondement juridique.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'article 29 a été modifié en dernier lieu par le décret du 22 décembre 2021 'contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2022'.

DISPOSITIF

Article 1^{er}

Au 4^o, il serait préférable de définir la notion de « cout » de manière générique en lieu et place d'une définition spécifique des « couts des équipements ou rééquipements ».

La même observation vaut pour le projet n° 71.554/4.

Article 2

À l'alinéa 1^{er}, de l'accord du délégué du Ministre, les mots « par la Région wallonne » seront remplacés par les mots « par des pouvoirs publics ».

La même observation vaut pour le projet n° 71.554/4.

Article 3

1. Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, il est prévu que les travaux d'équipement « sont destinés à rentrer dans le domaine public ».

Cette disposition ne précise pas à qui les équipements doivent être transférés, à quel moment ils doivent l'être et, le cas échéant, selon quelles conditions.

La disposition sera revue afin d'énoncer les précisions nécessaires à cet effet.

La même observation vaut pour l'article 14 du projet.

2. Eu égard à l'habilitation générale figurant à l'article 10 du projet qui confie au Ministre le soin de déterminer les modalités d'introduction des demandes d'aides en projet, l'article 3, § 4, est inutile et sera omis.

La même observation vaut pour l'article 6, § 4, du projet.

Article 4

Au paragraphe 1^{er}, la question se pose de savoir s'il ne convient pas d'omettre les mots « pour les locataires » dans la mesure où il n'est pas exclu que certaines personnes puissent être propriétaires des logements d'utilité publique ou des habitations légères visées par les aides en projet.

La même observation vaut pour le projet n° 71.554/4.

Article 6

En chargeant le Ministre de déterminer quels sont les autres travaux d'aménagement pouvant être réalisés avec l'intervention de la Région, l'article 6, § 1^{er}, alinéa 2, lui délègue un pouvoir touchant à un aspect essentiel de l'habilitation que le Code confie au Gouvernement, à savoir fixer le mode de calcul ainsi que les conditions d'octroi des aides.

Une telle délégation est excessivement large. C'est au Gouvernement qu'il incombe de déterminer les travaux d'aménagement accessoires pouvant bénéficier d'une aide²⁸.

La même observation vaut pour le projet n° 71.554/4.

Article 8

L'article 29, § 2, du Code ne prévoit pas qu'une aide puisse être accordée pour des travaux de rééquipement, de réaménagement ou d'aménagement accessoires sur des terrains destinés à recevoir des habitations mobiles occupés par des gens du voyage.

Les mots « 3 à 7 » seront donc remplacés par les mots « 3 et 4 ».

Article 9

1. L'article 9, 1^o, impose que l'opérateur soit titulaire de « droits réels » sur le terrain à équiper, à rééquiper, à aménager ou à réaménager alors que l'article 3, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du projet exige quant à lui que l'opérateur soit propriétaire du terrain en question.

Il convient de remédier à cette incohérence puisque les droits réels ne se résument pas au seul droit de propriété.

La même observation vaut *mutatis mutandis* pour le projet n° 71.554/4.

²⁸ Voir en ce sens l'avis n° 39.259/4 donné le 9 novembre 2005 sur un projet devenu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2005 'relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements', pp. 5-6, <http://www.raadvst-consetat.be/dbx/avis/39259.pdf>.

2. À l'article 9, alinéa 2, deuxième phrase, du projet, les critères sur la base desquels l'administration approuve une convention de vente ou de cession de droits réels à intervenir entre des particuliers seront précisés.

Article 11

1. À l'alinéa 1^{er}, il est prévu que c'est le Ministre qui peut octroyer la subvention en projet contrairement à ce que prévoit l'article 2 du projet qui confie cette tâche à l'administration.

Il convient de remédier à cette incohérence.

2. À l'alinéa 2, la section de législation n'aperçoit pas pourquoi subordonner l'octroi de la subvention à la délivrance d'un certificat d'urbanisme qui, par nature, est facultatif. Par ailleurs, le texte ne permet pas d'identifier de quel certificat il est question : s'agit-il du certificat d'urbanisme n° 1 ou n° 2 ²⁹ ?

À la lumière du principe d'égalité, les conditions dans lesquelles l'octroi d'une aide est soumis à la délivrance d'un certificat et lequel, ou d'un permis d'urbanisme, seront précisées.

3. L'alinéa 5 prévoit une intervention de la Région wallonne dans les « frais généraux ».

Il y a cependant lieu de souligner que le « cout des équipements ou rééquipements », défini à l'article 1^{er}, 4°, du projet, inclut déjà « tous les frais liés à ceux-ci, dont la TVA et la révision des prix » et que, conformément à l'article 2 du projet, les montants des subventions fixés dans le projet sont destinés à couvrir en tout ou en partie ce cout.

Il appartient à l'auteur du projet de mieux préciser l'articulation entre ces différentes dispositions.

4. À l'alinéa 6, la notion de « sujétions imprévisibles » ³⁰ gagnerait à être précisée.

²⁹ Voir l'article D.IV.I, § 3, du Code de développement territorial.

³⁰ Voir, à titre d'illustration l'article 38/9, § 2, alinéas 1 et 2, de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 'établissant les règles générales d'exécution des marchés publics' qui énonce : « L'adjudicataire ne peut invoquer l'application de cette clause de réexamen que s'il démontre que la révision est devenue nécessaire à la suite des circonstances qu'il ne pouvait raisonnablement pas prévoir lors du dépôt de son l'offre, qu'il ne pouvait éviter et aux conséquences desquelles il ne pouvait obvier, bien qu'il ait fait toutes les diligences nécessaires. L'adjudicataire ne peut invoquer la défaillance d'un sous-traitant que pour autant que ce dernier puisse se prévaloir des circonstances que l'adjudicataire aurait pu lui-même invoquer s'il avait été placé dans une situation analogue ».

Il en ira de même, le cas échéant, des limites de l'intervention de la Région wallonne ³¹ ainsi que de la procédure permettant d'obtenir une révision du montant définitif de l'intervention.

Projet d'arrêté n° 71.547/4 « relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit »

PRÉAMBULE

À l'alinéa 1^{er}, il convient de viser, au titre de fondement juridique, les articles 1^{er}, 29°, alinéa 1^{er}, c), 29 et 31, du Code.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'article 29 a été modifié en dernier lieu par le décret du 22 décembre 2021.

La même observation vaut pour le projet n° 71.548/4.

DISPOSITIF

Article 1^{er}

À l'alinéa 2, des conditions spécifiques sont imposées aux organismes de logement à finalité sociale non agréés.

Ces conditions seront précisées dans la mesure où les notions de « travailleurs sociaux », de « domaine social » et de « ressources financières suffisantes garantissant la faisabilité de l'opération » qui y sont employées sont floues.

En outre, le projet ne prévoit l'octroi de subventions qu'à l'égard des « opérateurs » définis à l'article 1^{er}, 3°, du projet ; cette notion n'englobe toutefois pas les organismes de logement à finalité sociale non agréés visés par la disposition à l'examen.

Le projet sera revu pour désigner, le cas échéant, ces entités comme étant également des bénéficiaires des aides en projet.

La même observation pour le projet n° 71.548/4.

³¹ La question se pose ainsi de savoir si l'intention est de couvrir l'ensemble des conséquences financières dues à ces sujétions imprévisibles.

Article 4

Au paragraphe 19, il est prévu que l'obligation à charge de l'opérateur de fournir un rapport relatif à l'accompagnement social des ménages est applicable durant toute la durée de l'affectation en logement de transit, soit durant trente ans.

En revanche, cette obligation ne s'applique que durant les quinze premières années d'occupation d'un logement d'insertion conformément à l'article 4, § 19, du projet n° 71.548/4.

L'auteur du projet sera en mesure de justifier cette différence, à défaut de quoi les textes concernés seront revus en conséquence.

La même observation vaut *mutatis mutandis* pour les projets n°s 71.553/4 et 71.556/4.

Articles 5 et 6

La question se pose de savoir comment le montant de la subvention est établi et liquidé en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux dans l'hypothèse prévue à l'article 4, § 13, alinéa 6, du projet.

Les articles 5 et 6 seront revus à cet effet.

La même observation vaut pour les projets n°s 71.548/4 et 71.551/4.

Article 7

Au paragraphe 5, la question se pose de savoir si le nombre de renouvellements de la convention d'occupation précaire est limité à un seul renouvellement, même dans le cas où le ménage continue à satisfaire aux conditions fixées par le projet à la fin de ce renouvellement.

Le paragraphe 5 sera clarifié sur ce point.

Article 8

À l'alinéa 3, l'habilitation au Ministre de fixer le modèle de convention d'occupation précaire, en ce compris les clauses contractuelles régissant la relation contractuelle entre l'opérateur et l'occupant, est excessivement large dans la mesure où il ne s'agit pas de fixer des éléments accessoires ou de détail.

Il appartient à l'auteur du projet de déterminer les éléments essentiels de cette convention dans le projet à l'examen.

La même observation vaut pour l'article 9, alinéa 3, du projet n° 71.556/4 ³².

Projet d'arrêté n° 71.548/4 « relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion »

DISPOSITIF

Article 8

À l'alinéa 3, il sera fait référence aux dispositions relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur contenues dans le décret du 15 mars 2018 'relatif au bail d'habitation' plutôt qu'à celles du Code civil.

La même observation pour l'article 9, alinéa 3, du projet n° 71.553/4.

Projet d'arrêté n° 71.551/4 « relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'utilité publique »

PRÉAMBULE

À l'alinéa 1^{er}, il convient de viser, au titre de fondement juridique, les articles 29 et 31 du Code.

Par ailleurs, il convient de préciser que l'article 29 a été modifié en dernier lieu par le décret du 22 décembre 2021.

DISPOSITIF

Article 7

À l'alinéa 2, il sera fait référence à l'arrêté de Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 'organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public'.

³² Pour cette disposition, l'article 61, alinéa 2, 2°, du Code, énonce d'ailleurs que le Gouvernement doit prévoir « les dispositions relatives au contrat de bail ou à la convention d'occupation précaire, notamment à la durée du bail ou de la convention, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif ».

ANNEXE

1. L'annexe au projet sera revue pour tenir compte du fait que, contrairement à l'arrêté Gouvernement wallon du 23 mars 2012 'relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes en vue de l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux', que le projet entend abroger, les bénéficiaires de l'aide en projet ne se limitent pas aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes.

2. Le dispositif et le visa de l'annexe seront par ailleurs revus pour se référer à l'intitulé correct de l'arrêté en projet.

Projet n° 71.552/4 « relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public et aux personnes morales en vue de l'acquisition d'habitations légères »

PRÉAMBULE

1. Les articles 29, 59*bis*, 61, alinéa 1^{er}, 62, § 2, 63, 68, 96, alinéa 1^{er}, et 135, du Code, seront visés à l'alinéa 1^{er} au titre de fondement juridique.

Par ailleurs, il convient de préciser que les articles 29 et 59*bis* ont été modifiés en dernier lieu par le décret du 22 décembre 2021.

DISPOSITIF

Article 1^{er}

Au 10°, il convient de préciser que les opérations visées doivent figurer dans un programme spécifique approuvé et subsidié par le Gouvernement « visant à la réinsertion par l'habitation de personnes sans-abris », conformément au champ d'application des articles 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5°, et 59*bis*, du Code.

Article 4

Au paragraphe 7, alinéa 3, la méthode de calcul du « coefficient pour les frais » sera précisée.

Article 6

Conformément à l'article 135, § 2, du Code, c'est au Gouvernement qu'il appartient de fixer les « conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société ».

Le paragraphe 2, alinéas 2 et 3, qui entend confier à SWL le soin d'arrêter « un règlement des avances » sera dès lors revu, pour permettre au Gouvernement de fixer le règlement dont question ³³.

Projet d'arrêté n° 71.553/4 « relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion » et projet d'arrêté n° 71.556/4 « relatif à l'octroi par la Société Wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements de transit »

PRÉAMBULE

Seuls les articles 1^{er}, 29°, alinéa 1^{er}, c), 61, alinéa 1^{er}, 62, § 2, 63, 68, 96, alinéa 1^{er}, 135 et 164, § 4, du Code, seront visés à l'alinéa 1^{er} au titre de fondement juridique.

DISPOSITIF

Article 4

La section de législation n'aperçoit pas sur la base de quelle disposition décrétable, le Gouvernement serait habilité à confier à la SWL la tâche d'autoriser la commande de travaux.

Le paragraphe 15, sera revu en conséquence.

Projet d'arrêté n° 71.554/4 « relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères »

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

1. Aucune disposition du Code n'habilite expressément le Gouvernement à prévoir des aides aux sociétés de logement de service public en vue de l'équipement d'ensembles d'habitations légères.

Le projet sera donc revu pour omettre toute référence aux habitations légères.

³³ En cohérence avec ce que prévoient les projets n°s 71.554/4, 71.553/4 et 71.556/4 sur ce point.

2. L'article 72 du Code énonce :

« Le Gouvernement fixe :

1° la quotité de logements d'utilité publique, de logements d'utilité publique assimilés, d'insertion et de transit ;

2° le nombre et les dimensions des parcelles de terrain concernées ;

3° les conditions auxquelles doivent répondre les logements construits ou à construire ;

4° les conditions de vente, de location ou d'occupation ;

5° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section ;

6° s'il échet, des conditions relatives à la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, § 3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, § 1^{er} ;

7° s'il échet, les conditions de localisation des ensembles ».

Sauf en ce qui concerne les points 6° et 7°, l'article 72 ne laisse aucune latitude au Gouvernement quant à la possibilité de déterminer les différentes conditions d'octroi qui y figurent.

Il ne ressort pas clairement du projet que l'ensemble de ces conditions ont été déterminées³⁴.

L'auteur du projet s'assurera de la complète exécution de cette disposition et, le cas échéant, adaptera celui-ci en conséquence.

OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

PRÉAMBULE

Plusieurs dispositions visées à l'alinéa 1^{er} au titre de fondement juridique ne contiennent aucune habilitation au Gouvernement.

Seuls les articles 72, 73, 74, 78, 96, alinéa 1^{er}, et 135, du Code, seront donc visés à l'alinéa 1^{er}.

³⁴ Par exemple, les conditions de vente, de location ou d'occupation, le nombre et les dimensions des parcelles de terrain concernée, ou encore la quotité de logements d'utilité publique, de logements d'utilité publique assimilés, d'insertion et de transit.

DISPOSITIF

Article 3

1. La question se pose de savoir si « l'aménagement d'aires de loisirs, de sport ou de jeux » figurant à l'article 3, § 1^{er}, 14°, peut véritablement être comprise dans la notion de « d'équipement en voirie » visée à l'article 69, § 1^{er}, 1°, du Code.

La disposition sera réexaminée.

2. Au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, il sera expressément renvoyé à l'article 75 du Code.

Article 5

1. Le paragraphe 1^{er}, prévoit une aide pour le rééquipement et le réaménagement des abords communs au sens de l'article 69, § 1^{er}, 2°, du Code.

L'article 69, § 1^{er}, 2°, du Code, énonce plus précisément :

« § 1^{er} Lorsqu'une société de logement de service public réalise un ensemble de logements d'utilité publique, de logements d'utilité publique assimilés, moyens, d'insertion ou de transit, la Société wallonne du logement peut prendre à sa charge :

[...]

2° le cout de rééquipement et de réaménagement des équipements communs ou d'aménagement des abords qui n'ont pas été antérieurement cédés à la commune ».

Il y a lieu de revoir l'article 5 pour y inclure plus explicitement les « équipements communs » qui, par ailleurs, sont transférés gratuitement à la commune conformément à l'article 75 du Code.

2. Au paragraphe 2, de l'accord du délégué du Ministre, les mots « soient de la propriété de la commune » seront remplacés par les mots « soient destinés à rentrer dans le patrimoine de la commune conformément à l'article 75 du Code wallon de l'habitation durable ».

Article 8

L'auteur du projet vérifiera si son intention est bien de limiter l'objet des subventions prévues à l'article 8 aux seuls « raccordements individuels ou collectifs au réseau de distribution de chaleur » alors que l'article 69, § 1^{er}, 3°, du Code, prévoit que ce sont l'ensemble des éléments constitutifs d'un réseau de chaleur qui peuvent être subsidiés.

Article 10

L'alinéa 4, énonce :

« La S.W.L. autorise le financement de projets complémentaires par des personnes morales de droit public ou de droit privé ».

La portée de cette disposition n'est pas claire et sera précisée.

En tout état de cause, la section de législation n'aperçoit pas quelle disposition décrétable habiliterait le Gouvernement à permettre à la SWL d'autoriser le financement de projets complémentaires.

Il appartient à l'auteur du projet de s'assurer de la présence d'un fondement légal adéquat, à défaut de quoi la disposition à l'examen sera omise.

Article 12

La section de législation n'aperçoit pas le fondement légal qui habiliterait le Gouvernement à prévoir que les sociétés de logement de service public doivent recueillir l'approbation de la SWL à l'égard de la convention de vente ou de cession de droits réels, pour laquelle le projet est, en tout cas, en défaut de fixer les critères.

En l'absence d'un fondement juridique adéquat, l'article 12 sera omis.

Article 14

À l'alinéa 1^{er}, il sera expressément renvoyé à l'article 69, § 2, du Code.

Article 15

Les dispositions invoquées comme fondement juridique du projet n'habilitent pas le Gouvernement à prévoir que les aides en projet peuvent également être octroyées à la SWL pour des opérations qu'elle mettrait en œuvre pour son propre compte.

En l'absence d'un fondement juridique adéquat, l'article 15 sera omis.

OBSERVATIONS FINALES

La rédaction des projets sera revue avec attention, en particulier en ce qui concerne :

- Les renvois externes opérés ³⁵ ;
- les renvois internes opérés ³⁶ ;
- l'utilisation des termes adéquats au regard des bénéficiaires des aides ³⁷ ou des opérations ³⁸ en cause ;
- la structure des dispositions en projet ³⁹.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

Anne-Catherine VAN GEERSDAELE

Martine BAGUET

³⁵ À titre d'illustration, les projets omettent de tenir compte du fait que l'article 1^{er}, 29°, et l'article 29, § 1^{er}, du Code, sont divisés en plusieurs alinéas.

³⁶ Par exemple, à l'article 1^{er}, alinéa 2, 1°, des projets n°s 71.547/4 et 71.548/4, il convient de faire référence à l'article 4, « § 17 » de ces projets.

³⁷ À titre d'illustration, à l'article 4, § 9, alinéa 2, et § 14, alinéa 2, ainsi qu'à l'article 8, alinéa 3, du projet n° 71.547/4, le mot « société » sera remplacé par le mot « opérateur ».

³⁸ Par exemple, l'article 2 du projet n° 71.546/4 porte sur l'équipement d'ensemble de « logements » alors que le projet vise également les habitations légères. Ce même article prévoit que la subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le cout « des équipements ou rééquipements » alors que le projet prévoit également des subventions pour le cout d'« aménagement » et de « réaménagement ».

³⁹ À titre d'illustration, à l'article 1^{er} du projet n° 71.552/4, les mots « 11° la fondation réversible » seront remplacés par les mots « 15° la fondation réversible ».