

Chambre des Représentants

SESSION 1975-1976

30 MARS 1976

PROJET DE LOI

complétant le code du logement
par des dispositions particulières
à la région wallonne.

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Les problèmes de logement ne se résoudront pas par l'expression de prévisions trop optimistes qui se révèlent inexécutables, mais bien par une politique qui tient du fait démographique et aussi des habitudes de vie de la population wallonne.

Suite à l'absence de pression démographique, le stock de logements dans notre région présente une pénurie d'avantage qualitative que quantitative. Sur base du recensement de 1970, il apparaît que, globalement, le rapport entre le nombre de ménages et le nombre de logements n'est pas plus défavorable à la Wallonie qu'à la Flandre, mais le problème du logement consiste en Wallonie dans le vieillissement du patrimoine, l'inadéquation des logements et l'inadéquation au plan local entre l'offre et la demande.

Si l'on se rapporte aux prévisions du plan, on s'aperçoit que pour les années 1971-1973, les objectifs du plan n'ont été atteints en Wallonie qu'à concurrence de 66 % soit pour les trois années un déficit de plus de 19 000 logements.

Ce déficit provient surtout du secteur privé; mais pour 1974, qui marque une chute encore plus caractérisée, le logement social a suivi la courbe du logement privé.

Enfin, il faut relever, que dans la région wallonne, les 2/3 des prêts dans le secteur logements sont affectés à des achats ou à des aménagements de logements existants. Ces « habitudes » correspondent à une situation de fait au plan démographique et à un marché du logement où les constructions anciennes excèdent en permanence les constructions nouvelles.

C'est dans ce contexte que doit s'inscrire une politique spécifiquement wallonne du logement. Si mener une politique valable dans le domaine du logement consiste non seulement à construire des logements neufs, mais de manière plus générale, à veiller sur un patrimoine de manière à ce qu'il soit maintenu, entretenu et renouvelé, alors il

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1975-1976

30 MAART 1976

WETSONTWERP

tot aanvulling van de huisvestingscode
met bijzondere bepalingen
voor het Waalse gewest.

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De huisvestingsproblemen zullen niet worden opgelost door uiting te geven aan te optimistische verwachtingen die niet te verwezenlijken zullen blijken, maar wel door een beleid dat rekening houdt met de toestand van de woningvoorraad met de demografische factoren en ook met de leefgewoonten van de waalse bevolking.

Door het ontbreken van een demografische druk vertoont de woningvoorraad in ons gewest een eerder kwalitatief dan kwantitatief tekort.

Op basis van de volkstelling van 1970 blijkt, algemeen beschouwd, dat de verhouding tussen het aantal gezinnen en het aantal woningen niet ongunstiger is voor Wallonië dan voor Vlaanderen, maar het probleem van de huisvesting in Wallonië bestaat veel eer in de veroudering van het woningbezit, de onaangepastheid van de woningen en de ongelijkheid tussen vraag en aanbod op het lokaal vlak.

In vergelijking met de vooruitzichten van het plan kan worden vastgesteld dat voor de jaren 1971-1973 de doelstellingen van het plan in Wallonië slechts voor 66 % werden bereikt, zijnde voor de drie jaren een tekort van meer dan 19 000 woningen. Dit tekort is vooral te wijten aan de privésector, maar voor 1974, dat wordt gekenmerkt door een nog grotere teruggang, heeft de sociale woningbouw de curve van de particuliere woningbouw gevolgd.

Tot slot dient te worden opgemerkt dat in het Waalse gewest 2/3 van de leningen in de sector huisvesting worden aangewend voor de aankoop of de verbouwing van bestaande woningen. Die « gewoonten » stemmen overeen met een feitelijke toestand op het demografische vlak en met een woningmarkt waarop er altijd meer oudere dan nieuwe woningen voorhanden zijn.

Het is in dit verband dat een specifiek Waals huisvestingsbeleid moet worden gevoerd. Indien een verantwoord beleid op het vlak van de huisvesting niet alleen bestaat in het bouwen van nieuwe woningen, maar meer in het algemeen in de zorg voor het behoud, het onderhoud en de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, dan moet een

s'impose de rompre avec cette erreur de jugement qui ne définit les possibilités d'utilisation d'un logement que par son âge.

La vétusté d'un logement résulte non seulement de la durée d'utilisation, mais aussi bien des conditions d'entretien et de l'absence de réaménagements successifs pour adapter le logement aux manières d'habiter. Dans cette perspective, la réhabilitation des logements anciens apparaît comme un axe essentiel de la politique du logement.

Un axe économique : la réhabilitation permet de maintenir en état d'utilisation normale un stock de logements pour lequel le coût d'amélioration demeure nettement moins onéreux qu'une politique systématique de démolition et de reconstruction.

Un axe social : la réhabilitation concourt à restructurer les centres urbains et à maintenir égales pour tous, les possibilités d'habiter en ville et d'accéder aux avantages de la vie urbaine, c'est-à-dire la proximité des équipements et des fonctions qui caractérisent la ville.

Or, si en son chapitre IX, le Code du logement prévoit une série de dispositions pour lutter contre les logements insalubres, il faut bien constater que les moyens qu'il offre en vue d'une politique de transformation, d'équipements, et d'adaptation sont faibles.

Voilà pourquoi une série de compléments à ce code forment le support nécessaire d'une politique spécifiquement wallonne de logement.

La loi du 1^{er} août 1974 nous donne aujourd'hui les moyens de proposer ces mesures dont la nécessité s'est fait sentir de longue date.

Ces dernières années, notamment grâce aux opérations-pilotes de rénovation, il a été possible de préciser les moyens qui s'imposent en vue de remédier au vieillissement du stock. Ces moyens doivent couvrir un éventail qui va de l'assainissement à l'adaptation aux besoins spécifiques des occupants, en passant par l'amélioration et l'équipement.

Par ailleurs, depuis octobre 1973, l'administration insiste sur la nécessité d'un amendement à l'article 70, ne serait-ce que pour assurer une base légale parfaitement correcte à l'arrêté royal du 10 juillet 1970 instituant une allocation de déménagement, une allocation-loyer et une allocation d'installation en faveur des personnes âgées qui évacuent un logement inadapté à leur condition physique pour occuper un logement spécifique. On sait qu'à l'origine, cet arrêté a été basé sur la loi budgétaire du 1^{er} juin 1970.

Le Conseil régional wallon a soumis le présent projet à un examen au sein de son groupe de travail « Logement-Rénovation rurale et urbaine ». Au terme de cet examen en groupe de travail, puis en séance, un très large consensus s'est dégagé 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.

Ainsi, tant que l'insalubrité gardera, pour la Wallonie, un caractère d'urgence aussi préoccupant, une priorité absolue doit lui être accordée. Mais par ailleurs, l'extension des interventions de l'Etat et l'assouplissement des procédures permettront enfin de répondre au cumul des handicaps (sociaux, culturels, financiers) qui sont le lot de beaucoup, par un cumul des aides accordées.

Le présent projet a été soumis à l'avis du Conseil d'Etat. Le texte en a été modifié pour tenir intégralement compte des observations de cet avis que l'on trouvera ci-annexé.

einde worden gemaakt aan de verkeerde opvatting die de gebruiksmogelijkheden van een woning enkel bepaalt volgens de ouderdom ervan.

De sleet van een woning hangt niet enkel af van de gebruiksduur maar ook van de onderhoudsvoorwaarden en van het uitblijven van opeenvolgende verbouwingen om de woning aan te passen aan de wooncultuur. Met het oog hierop blijkt de rehabilitatie van oude woningen een essentiële doelstelling van het huisvestingsbeleid te zijn.

Een economische doelstelling : de rehabilitatie biedt de mogelijkheid een voorraad woningen in een normale staat van gebruik te houden, waarvan de verbeteringskosten merkkelijk lager liggen dan een systematische politiek van afbraak en wederopbouw.

Een sociale doelstelling : de rehabilitatie draagt bij tot de herstructurering van de stedelijke centra en tot het behoud van gelijke kansen voor allen om in de stad te wonen en de voordelen van het stadsleven te genieten d.w.z. de nabijheid van de voorzieningen en de functies die eigen zijn aan de stad.

Welnu de Huisvestingscode bevat in zijn hoofdstuk IX weliswaar een reeks bepalingen ter bestrijding van de ongezonde woningen, maar men moet vaststellen dat de aangeboden middelen voor het voeren van een beleid van verbouwing, uitrusting en aanpassing van de woningen gering zijn.

Dit zijn de redenen waarom een reeks aanvullingen van die code de noodzakelijke grondslag vormen van een specifiek Waals huisvestingsbeleid.

De wet van 1 augustus 1974 biedt thans de middelen om die maatregelen voor te stellen, waarvan de noodzaak reeds lang wordt aangevoeld.

Gedurende de laatste jaren en met name dank zij de proefprojecten inzake vernieuwing is het mogelijk geweest de middelen te omschrijven die moeten worden aangewend om de veroudering van de woningvoorraad te bestrijden. Die middelen moeten een ganse waaier bestrijden, gaande van de sanering en de verbetering van de uitrusting, tot de aanpassing van de specifieke behoeften van de bewoners.

Verder wijst de administratie sedert oktober 1973 op de noodzaak van een wijziging van artikel 70, al ware het maar om een volkomen juiste wettelijke basis te verschaffen aan het koninklijk besluit van 10 juli 1970 tot instelling van een verhuis-, een huur- en een installatietoelage ten voordele van bejaarden die een woning ontruimen welke niet aan hun fysiek is aangepast, om een specifieke woning te betrekken. Zoals bekend was dit besluit oorspronkelijk van 1 juni 1970.

De Waalse Gewestraad heeft onderhavig ontwerp voor onderzoek voorgelegd aan zijn eigen werkgroep « Huisvesting-Landelijke en stedelijke vernieuwing » aan het einde van het onderzoek in de werkgroep en daarna in de plenaire vergadering hebben de werkzaamheden van de Raad geleid tot een ruime consensus over de noodzaak om het Waalse huisvestingsbeleid op te bouwen rond twee essentiële doelstellingen : rehabilitatie en vernieuwing enerzijds; verhoging van de Staatssteun ten behoeve van de meest misdeelden anderzijds.

Zolang de ongezondheid zulk dringend en zorgwekkend probleem voor Wallonië zal blijven, moet daaraan dan ook de absolute voorrang worden verleend. Maar bovendien zullen de uitbreiding van de tegemoetkomingen van de Staat en de versoepeling van de procedures uiteindelijk de mogelijkheid bieden om de gecumuleerde handicaps (sociale, culturele, financiële), waarmee velen hebben af te rekenen, te verhelpen door het gelijktijdig verlenen van de verschillende soorten hulp.

Het huidige ontwerp werd aan het advies van de Raad van State onderworpen. De tekst werd gewijzigd om integraal rekening te houden met de opmerkingen van het hierbijgevoegde advies.

Commentaire des articles.

L'article 73 modifie l'article 65 du Code du logement en vue de permettre aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou la Société nationale terrienne de passer des baux à long terme ou d'acquérir des droits réels portant sur des habitations insalubres, en vue de leur transformation ou de leur amélioration.

C'est un des enseignements des opérations-pilotes de rénovation urbaine, que l'acquisition en pleine propriété ou l'expropriation ne sont pas toujours les formules les plus heureuses ou les plus économiques pour procéder à la transformation ou à l'amélioration d'habitations insalubres.

Souvent il suffirait d'acquérir des droits réels démembrements (emphytéose) ou de passer des baux à long terme (plus de neuf ans, acte de disposition) pour que l'opération soit rentable; le laps de temps « garanti » est suffisant pour amortir les travaux effectués. Or, aujourd'hui de telles opérations sont impossibles, sauf à traiter avec d'autres interlocuteurs que les sociétés agréées, mais à quoi bon multiplier les compétences concurrentes ? De telles opérations ne rentrent-elles pas « naturellement » dans l'objet social de ces sociétés, les plus averties en matière de logement ? En outre, d'ici quelques années, celles-ci devront commencer à entamer des opérations de rénovation sur leur propre patrimoine; pourquoi alors confier aujourd'hui à d'autres de semblables tâches ?

L'ancien article 65 établissait, au profit des sociétés agréées, le principe d'un choix entre transformation et démolition. Mais l'article 66 venait fausser le choix en établissant, sous forme d'intervention de l'Etat dans l'intérêt et l'amortissement, des avantages au seul profit d'une politique de démolition-reconstruction.

Il s'impose de corriger cette inégalité en prévoyant des avantages au moins semblables au profit de la rénovation, de la transformation. C'est ce que prévoit le nouvel article 74 qui établit le même principe de l'intervention de l'Etat dans l'intérêt et l'amortissement de la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation majoré des frais de transformation ou de l'amélioration, et, d'autre part, la valeur de l'immeuble telle qu'estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions.

L'article 75 modifie et restreint la portée de l'article 69. Anciennement, celui-ci prévoyait l'octroi aux communes d'une subvention égale à la différence entre le coût de l'acquisition (ou expropriation) majoré des frais de démolition et la valeur du terrain telle qu'estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions.

Comme les frais de transformation sont plus conséquents que les frais de démolition, on n'a pas prévu que la subvention puisse être égale à la différence entre les frais d'acquisition (ou expropriation) majorés des frais de transformation, et la valeur du terrain telle qu'estimée par le Ministre. Un tel calcul se justifie lorsqu'il s'agit d'une intervention dans l'intérêt et l'amortissement, mais non plus pour l'attribution d'un subside. D'autant plus que des subventions de ce type sont prévues par ailleurs, et que la procédure existe et fonctionne. L'on a donc restreint la subvention à ce qu'on pourrait appeler la « part spéculative » du prix, à savoir la différence entre le prix de l'expropriation et l'estimation du terrain. Il faut permettre aux communes d'acquérir des immeubles, y compris dans les centres urbains, et le leur permettre à des conditions telles qu'elles soient à même de mener une politique foncière de re-

Artikelsgewijze toelichting.

Artikel 73 wijzigd artikel 65 van de Huisvestingscode ten einde aan de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of de Nationale Landmaatschappij erkende maatschappijen de mogelijkheid te bieden huurcontracten op lange termijn te sluiten of zakelijke rechten op ongezonde woningen te verkrijgen met het oog op verbouwing of de verbetering ervan.

De proefprojecten inzake stadsvernieuwing hebben aangetoond dat de verwerving in volle eigendom of de onteigening niet steeds de meest geslaagde of meest economische formule zijn voor de verbouwing of verbetering van ongezonde woningen.

Het zou vaak voldoende zijn afgescheiden zakelijke rechten te verwerven (erfpacht) of huurcontracten op lange termijn te sluiten (meer dan negen jaar, daad van beschikking) opdat de verrichting rendabel zij; de gewaarborgde tijdspanne volstaat om de uitgevoerde werken af te schrijven. Nochtans zijn zulke verrichtingen thans onmogelijk, tenzij er wordt onderhandeld met andere gesprekspartners dan de erkende maatschappijen, maar welk voordeel biedt het, de concurrerende bevoegdheden uit te breiden ? Valen zulke verrichtingen niet « vanzelfsprekend » in het raam van het maatschappelijk doel van die maatschappijen, die de meeste kennis hebben op het vlak van de huisvesting ? Bovendien zullen zij over enkele jaren vernieuwingsoperaties moeten aanvatten ten aanzien van hun eigen woningbezit; waarom dan vandaag zulke taken aan anderen opdragen ?

Het oud artikel 65 voorzag ten gunste van de erkende maatschappijen in het beginsel van de keuze tussen de verbouwing of de afbraak. Maar artikel 66 vervalste deze keuze in de vorm van een tegemoetkoming van de Staat in de last van de rente en de aflossing, welke voordelen enkel werden toegekend ten bate van een beleid van slopen en herbouwen.

Die ongelijkheid moet worden rechtgezet, door te voorzien in minstens gelijkaardige voordelen ten gunste van de vernieuwing en de verbouwing. Daartoe strekt het nieuw artikel 74, dat hetzelfde beginsel invoert wat betreft de tegemoetkoming van de Staat in de last van de rente en de aflossing van het verschil tussen de kosten van aankoop of onteigening, vermeerderd met de kosten van de verbouwing of de verbetering enerzijds en anderzijds de waarde van het gebouw zoals vastgesteld door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

Artikel 75 wijzigd en beperkt de draagwijdte van artikel 69. Vroeger voorzag dit laatste artikel in de toekenning aan de gemeenten van een subsidie, gelijk aan het verschil tussen de kosten van de aankoop (of onteigening), vermeerderd met de afbraakkosten en de waarde van de grond zoals vastgesteld door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort.

Aangezien de verbouwingskosten hoger liggen dan de afbraakkosten, werd niet voorzien in het geval dat de subsidie gelijk is aan het verschil tussen de kosten van de aankoop (of onteigening) vermeerderd met de verbouwingskosten, en de waarde van de grond, zoals vastgesteld door de Minister. Zulke berekening is gerechtvaardigd wanneer het een tegemoetkoming betreft in de rente en aflossing, maar niet voor de toekenning van een subsidie. Te meer daar eerder werd voorzien in subsidies van die aard, en dat de procedure bestaat en werkt. De subsidie werd dus beperkt tot wat het « speculatieve deel » van de prijs zou kunnen worden genoemd, te weten het verschil tussen de prijs van de onteigening en de geraamde waarde van de grond. Aan de gemeenten moet de mogelijkheid worden geboden om gebouwen te kopen, ook in de stedelijke centra, onder zodanige voorwaarden dat zij een grondbeleid kunnen voe-

structuration des centres, de densification de l'habitat y compris l'habitat social.

Enfin, l'article 76 donne à l'article 70 un deuxième volet que l'on attendait depuis longtemps. A côté de l'aide aux briques déterminée par une préoccupation objective : la lutte contre l'insalubrité, l'article 76 nouveau prévoit une série de mesures propres à équiper les logements et à les adapter aux besoins spécifiques des habitants. Sur ce nouveau volet pourraient venir se greffer divers arrêtés d'exécution, prévoyant des primes d'équipement, des allocations-déménagement, loyer, installation en faveur des personnes qui viennent occuper un logement plus spécifiquement adapté (personnes âgées, handicapés...). Ainsi l'ensemble des moyens dont on disposera en vue d'une politique wallonne différenciée couvrira un large secteur depuis l'intervention ponctuelle jusqu'à la gestion globale de notre patrimoine immobilier régional.

*Le Ministre des Affaires wallonnes,
de l'Aménagement du Territoire et du Logement,*

A. CALIFICE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre de l'Emploi et du Travail et des Affaires wallonnes, le 2 décembre 1975, d'une demande d'avis sur un projet de loi « portant modification du code du logement pour la région wallonne », a donné le 17 décembre 1975 l'avis suivant :

OBSERVATION GENERALE.

Quant au mode d'introduction des dispositions nouvelles dans le Code du logement, le Conseil d'Etat estime que, plutôt que de remplacer l'intitulé du chapitre IX et certaines de ses dispositions par un intitulé nouveau et des dispositions nouvelles qui ne seraient d'application que pour la région wallonne et qui laisseraient subsister pour les autres régions les dispositions existantes, il vaudrait mieux faire des dispositions actuelles du Code du logement un titre 1^{er} qui serait intitulé « Dispositions générales » et faire des dispositions en projet un titre 2 intitulé « Dispositions particulières à la région wallonne ». Ce titre 2 contiendrait un chapitre unique qui serait intitulé « Habitations insalubres et insuffisantes » et contiendrait les articles 72 et suivants dont le premier disposerait que les articles 65, 66, 69 et 70 ne sont pas applicables à la région wallonne et dont les suivants reprendraient, sous réserve des observations qui suivent, les dispositions nouvelles prévues par le projet.

* * *

OBSERVATIONS PARTICULIERES.

Selon les renseignements donnés par le délégué du Gouvernement, l'intervention du comité d'acquisition prévue par le projet à l'article 65, alinéa 2, nouveau, du Code du logement doit être facultative.

Le texte proposé tient compte de cette intention.

*

A l'article 70, 2^o, nouveau, prévu par le projet, le texte français est peu compréhensible et ne correspond pas au texte néerlandais.

La rédaction devrait être revue.

* * *

ren met het oog op de herstructurering van de centra en het doen toenemen van de woningdichtheid de sociale woningen inbegrepen.

Tenslotte, voegt artikel 76 aan artikel 70 een tweede bepaling toe, waarop reeds lang wordt gewacht. Naast de steun aan de eigenlijke bouw gegrond op een objectieve zorg; namelijk de strijd tegen de ongezonde woningen, voorziet het nieuw artikel 76 in een reeks maatregelen met het oog op de inrichting van de woningen en de aanpassing ervan aan de specifieke behoeften van de bewoners. Krachtens deze nieuwe bepaling zouden dan verschillende uitvoeringsbesluiten kunnen worden genomen waarbij wordt voorzien in inrichtingspremies, verhuis-, huur- en installatietoelagen ten behoeve van personen die een beter aangepaste woning gaan betrekken (bejaarden, mindervaliden...). Aldus zal het geheel van de ter beschikking gestelde middelen voor het voeren van een verschillend Waals beleid een ruim gebied kunnen worden bestreken, gaande van plaatselijke hulp tot het beheer van onze totale gewestelijke woningvoorraad.

*De Minister van Waalse Aangelegenheden,
Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,*

A. CALIFICE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, tweede kamer, de 2^e december 1975 door de Minister van Tewerkstelling en Arbeid en van Waalse Aangelegenheden verzocht hem van advies te dienen over een ontwerp van wet « houdende wijziging van de huisvestingscode wat het Waalse gewest betreft », heeft de 17^e december 1975 het volgende advies gegeven :

ALGEMENE OPMERKING.

Voor het opnemen van de nieuwe bepalingen in de « Huisvestingscode » zou naar 's Raads oordeel beter als volgt te werk worden gegaan : in plaats van het opschrift en sommige bepalingen van hoofdstuk IX te vervangen door een nieuw opschrift en door nieuwe bepalingen die alleen voor het Waalse gewest zouden gelden en de bestaande bepalingen van de overige gewesten ongewijzigd zouden laten, bringe men de huidige bepalingen van de Huisvestingscode onder in een titel I : « Algemene bepalingen », en wijde men aan de nieuw ontworpen bepalingen een titel II : « Bijzondere bepalingen voor het Waalse gewest ». In die titel II zou slechts één hoofdstuk staan : « Ongezonde en ontoereikende woningen » met de artikelen 72 en volgende; het eerste van die artikelen zou bepalen dat de artikelen 65, 66, 69 en 70 niet van toepassing zijn op het Waalse gewest, terwijl de volgende artikelen, onder voorbehoud van de hierna gemaakte opmerkingen, de in het ontwerp geformuleerde nieuwe bepalingen zouden bevatten.

* * *

BIJZONDERE OPMERKINGEN.

Naar de gemachtigde van de Regering heeft verklaard, moet het optreden van het comité tot aankoop, waarin het ontwerp onder het nieuwe artikel 65, tweede lid, van de Huisvestingscode voorziet, facultatief zijn.

In de voorgestelde tekst is daarmede rekening gehouden.

*

De Franse tekst van het door het ontwerp ingevoegde nieuwe artikel 70, 2^o, is niet erg bevattelijk en stemt niet overeen met de Nederlandse.

De redactie ervan zou moeten worden herzien.

* * *

TEXTE PROPOSE.

Compte tenu des observations qui précèdent et de quelques remarques de forme qui ne nécessitent aucun commentaire, le texte suivant est proposé :

« Projet de loi complétant le Code du Logement par des dispositions particulières à la région wallonne. »

Article 1^{er}.

Les dispositions actuelles du Code du logement en constituent le titre 1^{er} intitulé « Dispositions générales ».

Article 2.

Il est ajouté au Code du logement un titre II, rédigé comme suit :

« Titre II. — *Dispositions particulières à la région wallonne.*

Chapitre unique. — Habitations insalubres et insuffisantes.

Art. 72. — Les articles 65, 66, 69 et 70 ne sont pas applicables à la région wallonne.

Art. 73. — ... (Alinéa 1^{er} comme à l'article 65 nouveau prévu par le projet).

Elles peuvent également, dans les mêmes conditions, en vue de la transformation ou de l'amélioration d'habitations insalubres, les prendre à bail pour plus de neuf ans ou acquérir sur elles des droits réels autres que la propriété. Les actes qui doivent être passés à l'une ou l'autre de ces fins, peuvent l'être à l'intervention du comité d'acquisition d'immeubles de l'Etat.

Art. 74. — § 1^{er}. (Comme à l'article 66 nouveau prévu par le projet).

§ 2. Les prises en charges visées au § 1^{er} ne sont toutefois accordées que si ... (la suite comme au même article 66 nouveau).

§ 3. (Comme au même article 66 nouveau).

Art. 75. — ... (Alinéas 1^{er}, 2, 3 et 4, comme à l'article 69 nouveau prévu par le projet).

Toutefois lorsque la commune vend un bien ou cède un droit réel sur un bien à une société immobilière de service public ... (la suite comme au même article 69 nouveau).

Art. 76. — (Comme à l'article 70 nouveau, prévu par le projet, sous réserve de l'observation ci-dessus). »

La chambre était composée de :

Messieurs : J. Masquelin, président,
H. Rousseau et J. van den Bossche, conseillers d'Etat,
R. Pirson et F. Rigaux, assesseurs de la section de législation,

Madame : J. Truyens, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J. Masquelin.

Le rapport a été présenté par M. P. Charlier, auditeur.

Le Greffier,

J. TRUYENS.

Le Président,

J. MASQUELIN.

PROJET DE LOI

BAUDOUIN,

Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre des Affaires wallonnes, de l'Aménagement du Territoire et du Logement,

VOORGESTELDE TEKST.

Met inachtneming van hetgeen hiervoren is opgemerkt en rekening gehouden met enkele opmerkingen over de vorm, die geen commentaar behoeven, wordt de volgende tekst voorgesteld :

« Ontwerp van wet tot aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Waalse gewest. »

Artikel 1.

De huidige bepalingen van de Huisvestingscode vormen titel I daarvan, met als opschrift « Algemene bepalingen ».

Artikel 2.

Aan de Huisvestingscode wordt een titel II toegevoegd, luidend als volgt :

« Titel II. — *Bijzondere bepalingen voor het Waalse Gewest.*

Enig Hoofdstuk. — Ongezonde en ontoereikende woningen.

Art. 72. — De artikelen 65, 66, 69 en 70 zijn niet van toepassing op het Waalse Gewest.

Art. 73. — ... (Eerste lid zoals in het door het ontwerp voorgestelde nieuwe artikel 65).

Onder dezelfde voorwaarden kunnen zij ook ongezonde woningen, met het doel ze te verbouwen of te verbeteren, voor meer dan negen jaar in huur nemen of daarop andere zakelijke rechten dan eigendom verkrijgen. De daartoe nodige akten kunnen worden verleden door toedoen van het Comité tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat.

Art. 74. — § 1. (Zoals in het door het ontwerp voorgestelde nieuwe artikel 66).

§ 2. De in § 1 bedoelde lasten worden door de Staat slechts gedragen indien ... (voorts zoals in hetzelfde nieuwe artikel 66).

§ 3. (Zoals in hetzelfde nieuwe artikel 66).

Art. 75. — ... (Eerste, tweede, derde en vierde lid zoals in het door het ontwerp voorgestelde nieuwe artikel 69).

Wanneer de gemeente echter een goed verkoopt of een zakelijk recht op een goed afstaat aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen ... (voorts zoals in hetzelfde nieuwe artikel 69).

Art. 76. — (Zoals in het door het ontwerp voorgestelde nieuwe artikel 70, onder voorbehoud van de hiervoren gemaakte opmerking). »

De kamer was samengesteld uit :

De Heren : J. Masquelin, voorzitter,
H. Rousseau en J. van den Bossche, staatsraden,
R. Pirson en F. Rigaux, bijzitters van de afdeling wetgeving,

Mevrouw : J. Truyens, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J. Masquelin.

Het verslag werd uitgebracht door de heer P. Charlier, auditeur.

De Griffier,

J. TRUYENS.

De Voorzitter,

J. MASQUELIN.

WETSONTWERP

BOUDEWIJN,

Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Waalse Aangelegenheden, van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Affaires wallonnes, de l'Aménagement du Territoire et du Logement est chargé de présenter en Notre Nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}.

Les dispositions actuelles du Code du Logement en constituent le titre I intitulé « Dispositions générales ».

Art. 2.

Il est ajouté au Code de Logement un titre II rédigé comme suit :

« Titre II.

Dispositions particulières à la région wallonne

Chapitre unique : Habitations insalubres et insuffisantes.

Article 72 :

Les articles 65, 66, 69 et 70 ne sont pas applicables à la région wallonne.

Article 73 :

Dans la région wallonne, les sociétés de construction agréées par la Société nationale du Logement ou par la Société nationale terrienne peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de celles-ci acquérir ou exproprier des habitations insalubres en vue de leur transformation ou de leur démolition.

Elles peuvent également dans les mêmes conditions, en vue de la transformation ou de l'amélioration d'habitations insalubres, les prendre à bail pour plus de neuf ans ou acquérir sur elles des droits réels autres que la propriété. Les actes qui doivent être passés à l'une ou l'autre de ces fins, peuvent l'être à l'intervention du Comité d'acquisition d'immeubles de l'Etat.

Article 74 :

§ 1. Lorsque, dans la région wallonne, la Société nationale du Logement, ou l'une de ses sociétés agréées, la Société nationale terrienne ou l'une de ses sociétés agréées, achètent ou exproprient des ensembles d'habitations insalubres en vue de les transformer ou de les améliorer, l'Etat prend à sa charge l'intérêt et l'amortissement de la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation majoré des frais de transformation ou d'amélioration, et, d'autre part, la valeur de l'immeuble telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

Lorsque, dans la région wallonne, la Société nationale du Logement ou l'une de ses sociétés agréées, la Société nationale terrienne ou l'une de ses sociétés agréées, achètent ou exproprient des ensembles d'habitations insalubres en vue de les démolir et de reconstruire sur place de nouvelles habitations, l'Etat prend à sa charge l'intérêt et l'amortissement de la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation majoré des frais de démolition et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Waalse Aangelegenheden, van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting is gelast in Onze Naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, waarvan de tekst volgt :

Artikel 1.

De huidige bepalingen van de Huisvestingscode vormen titel I daarvan met als opschrift « Algemene bepalingen ».

Art. 2.

Aan de Huisvestingscode wordt een titel II toegevoegd, luidend als volgt :

« Titel II.

Bijzondere bepalingen voor het Waalse Gewest.

Enig Hoofdstuk : Ongezonde en ontoereikende woningen.

Artikel 72 :

De artikelen 65, 66, 69 en 70 zijn niet van toepassing op het Waalse Gewest.

Artikel 73 :

In het Waalse gewest kunnen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de Nationale Landmaatschappij erkende bouwmaatschappijen met de goedkeuring en de financiële hulp van die nationale maatschappijen ongezonde woningen aankopen of onteigenen met het oog op de verbouwing of de sloping ervan.

Onder dezelfde voorwaarden kunnen zij ook ongezonde woningen, met het doel ze te verbouwen of te verbeteren, voor meer dan negen jaar in huur nemen of daarop andere zakelijke rechten dan eigendom verkrijgen. De daartoe nodige akten kunnen worden verleden door toedoen van het Comité tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat.

Artikel 74 :

§ 1. Wanneer de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een van haar erkende maatschappijen of de Nationale Landmaatschappij of een van haar erkende maatschappijen in het Waalse gewest een geheel van ongezonde woningen aankoopt of onteigent met het doel deze te verbouwen of te verbeteren, draagt de Staat de last van de rente en de aflossing van het verschil tussen de aankoop- of onteigeningskosten, vermeerderd met de verbouwings- of de verbeteringskosten, enerzijds en anderzijds de waarde van het gebouw zoals deze wordt geraamd door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger van de registratie in wiens ambtsgebied de goederen zijn gelegen.

Wanneer de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of een van haar erkende maatschappijen of de Nationale Landmaatschappij of een van haar erkende maatschappijen in het Waalse gewest een geheel van ongezonde woningen aankoopt of onteigent met het doel deze te slopen en ter plaatse nieuwe woningen te bouwen, draagt de Staat de last van de rente en de aflossing van het verschil tussen de aankoop- of onteigeningskosten, vermeerderd met de sloopkosten, enerzijds en anderzijds de waarde van de grond

par le Ministre qui a le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

§ 2. Les prises en charge visées au § 1^{er} ne sont toutefois accordées que si l'acquisition a été préalablement autorisée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, sur rapport de la Société nationale intéressée.

§ 3. Lorsque la valeur du terrain acquis ou exproprié en vertu du présent article excède, par habitation à reconstruire, la quotité normalement affectée au terrain par les sociétés agréées en matière d'habitations sociales, le Ministre qui a le logement dans ses attributions et le Ministre des Finances évaluent cet excédent et peuvent, conjointement, décider la prise en charge par l'Etat de l'intérêt et de l'amortissement y afférents. »

Article 75 :

Lorsque dans la région wallonne, une commune procède en vue de leur transformation, de leur amélioration ou de leur démolition, à l'acquisition ou à l'expropriation d'immeubles que le Roi a déclaré inhabitables ou que le Ministre qui a le logement dans ses attributions a reconnu insalubres, l'Etat accorde à cette commune une subvention égale à la différence entre, d'une part, le coût de l'acquisition ou de l'expropriation, et, d'autre part, la valeur du terrain telle qu'elle est estimée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions sur avis du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel les immeubles sont situés.

Les acquisitions ou expropriations sont pratiquées à l'intervention de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines.

Lorsque dans les trois ans de l'acquisition, les travaux de démolition, de transformation ou d'amélioration n'ont pas été effectués, la commune rembourse la subvention majorée d'un coefficient déterminé par le Roi.

Lorsque dans un délai de vingt ans à dater de la liquidation de la subvention, la commune revend le bien, elle rembourse à l'Etat, le montant de la subvention y afférente, majoré d'un coefficient déterminé par le Roi.

Toutefois, lorsque la commune vend un bien ou cède un droit réel sur un bien à une société immobilière de service public, cette société peut obtenir les avantages énoncés à l'article 74, § 3. En ce cas, la commune n'est pas tenue au remboursement de la subvention. »

Article 76 :

Dans la limite des crédits budgétaires qui seront annuellement votés à cette fin par les Chambres législatives, le Roi peut accorder, aux conditions qu'il détermine, des subventions tendant à encourager dans la région wallonne :

1^o l'assainissement ou la démolition d'habitations insalubres, l'achat ou la construction d'habitations destinées à loger des personnes vivant dans des locaux insalubres, sous forme notamment, de primes à la construction, à l'achat, à la démolition, de primes de déménagement, d'intervention dans les frais d'assainissement et dans le paiement des loyers dus par les personnes évacuées de taudis.

zoals deze wordt geraamd door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger van de registratie in wiens ambtsgebied de goederen zijn gelegen.

§ 2. De in § 1 bedoelde lasten worden door de Staat slechts gedragen indien de aankoop of de onteigening vooraf werd toegestaan door de Minister die tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op verslag van de betrokken Nationale Maatschappij.

§ 3. Wanneer de waarde van de krachtens dit artikel aangekochte of onteigende grond per te herbouwen woning hoger ligt dan het quotum dat door de erkende maatschappijen inzake sociale woningen normaal aan de grond wordt toegekend ramen de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort en de Minister van Financiën dit surplus en kunnen zij samen beslissen dat de daarop betrekking hebbende last van de rente en de aflossing door de Staat zal worden gedragen. »

Artikel 75 :

Wanneer een gemeente in het Waalse gewest gebouwen die de Koning onbewoonbaar heeft verklaard of die de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort als ongezond heeft erkend aankoopt of onteigent met het doel ze te verbouwen, te verbeteren of te slopen hun afbraak overgaat tot de aankoop of de onteigening ervan kent de Staat aan die gemeente een subsidie toe, gelijk aan het verschil tussen de aankoop- of onteigeningskosten, enerzijds en anderzijds de waarde van de grond zoals deze wordt geraamd door de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op advies van de ontvanger van de registratie in wiens bevoegdheidsambtsgebied de gebouwen zijn gelegen.

De aankopen of onteigeningen geschieden door bemiddeling van de Administratie van de Registratie en Domeinen.

Wanneer de sloop-, verbouwings- of verbeteringswerken niet binnen drie jaar na de aankoop zijn uitgevoerd, betaalt de gemeente de subsidie terug, vermeerderd met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt.

Wanneer de gemeente het goed weer verkoopt binnen een termijn van 20 jaar vanaf de vereffening van de subsidie, betaalt zij aan de Staat het bedrag van de daarop betrekking hebbende subsidie terug, verhoogd met een door de Koning vastgestelde coëfficiënt.

Wanneer de gemeente echter een goed verkoopt of een zakelijk recht op een goed afstaat aan een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen kan deze maatschappij de in artikel 74, § 3, vermelde voordelen verkrijgen. In dat geval is de gemeente niet gehouden de subsidie terug te betalen. »

Artikel 76 :

Binnen de perken van de begrotingskredieten die daartoe jaarlijks door de Wetgevende kamers zullen worden goedgekeurd kan de Koning onder de door hem te stellen voorwaarden subsidies toekennen tot aanmoediging, in het Waalse gewest :

1^o van de sanering of de sloping van ongezonde woningen, de aankoop of de bouw van woningen bestemd voor personen die in ongezonde vertrekken wonen, met name in de vorm van bouw-, aankoop-, sloop-, verhuizingspremies tegemoetkoming in de saneringskosten en in de betaling van de huur verschuldigd door de personen die krotwoningen hebben ontruimd.

2° l'amélioration, l'équipement et la transformation des habitations insuffisantes et leur adaptation aux besoins des occupants sous forme notamment de primes d'équipement et d'intervention dans les frais d'amélioration et d'adaptation de l'habitation, du déménagement, de l'installation, et dans le paiement du loyer.

Donné à Bruxelles le 15 mars 1976.

BAUDOUIN.

PAR LE ROI :

*Le Ministre des Affaires wallonnes, de l'Aménagement
du Territoire et du Logement,*

A. CALIFICE.

2° van de verbetering, de uitrusting en de verbouwing van onvoldoende woningen en de aanpassing ervan aan de behoeften van de bewoners, met name, in de vorm van uitrustingspremies en een tegemoetkoming in de kosten van de verbetering en de aanpassing van de woning, van de verhuizing, van de installatie, alsmede in de betaling van de huur.

Gegeven te Brussel 15 maart 1976.

BOUDEWIJN.

VAN KONINGSWEGE :

*De Minister van Waalse Aangelegenheden,
van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting,*

A. CALIFICE.