

PROPOSITION DE DÉCRET VISANT À DYNAMISER L'ACTIVITÉ DES AGENCES
IMMOBILIÈRES SOCIALES, DÉPOSÉE PAR MM. JAMAR ET CONSORTS (DOC. 85 (2009-2010) —
N^os 1 ET 2)

DISCUSSION GÉNÉRALE

Mme la Présidente. – L'ordre du jour appelle l'examen de la proposition de décret visant à dynamiser l'activité des agences immobilières sociales, déposée par Messieurs Jamar et Consorts (Doc. 85 (2009-2010) — N^os 1 et 2).

Je vous signale que cette proposition de décret a fait l'objet d'un rejet en Commission de l'Énergie, du Logement, de la Fonction publique et de la Recherche scientifique.

Je déclare la Discussion générale ouverte.

Mme Saudoyer, excusée, se réfère à son Rapport écrit.

M. Hervé Jamar (MR). – Ce dossier revient une nouvelle fois sur la table. Sous la précédente législature, il avait déjà été analysé, mais sous un autre vocable. A ce moment, la proposition avait été rejetée avec l'une ou l'autre abstention. Nous avons déposé, mon Collègue Dimitri Fourny et moi-même, une nouvelle proposition visant à autoriser l'agrément d'une AIS pour 20.000 habitants alors qu'actuellement, il faut 50.000 habitants.

Je salue ici le courage politique d'un membre de la Majorité qui est en ordre avec sa conscience, avec son programme et avec la DPR. Ceci étant dit, cela n'a néanmoins pas abouti. Je reviens sur l'importance de ce débat et je remercie ici tous ceux qui y ont participé. Il a fallu quatre séances de Commission, et j'aurais aimé que cela aboutisse, même si je ne désespère pas encore. Cela a néanmoins permis d'attirer l'attention sur l'importance, dans le débat des AIS, de créer des échanges fructueux et de laisser augurer un aboutissement réglementaire d'ici l'été 2010.

Je l'ai dit, la DPR le prévoit, les programmes politiques le prévoient, l'abaissement du nombre d'habitants pour agréer une AIS est dans tous nos programmes. Le Ministre l'a dit, le fait que cela se fasse par décret est un peu gênant. Toutefois, qui peut le plus, peut le moins et, d'un point de vue légistique, cela ne semble poser aucune difficulté.

Sur le fond du problème, 76 % de la population wallonne sont couverts par une AIS. Les communes qui abritent les 24 % restants essaient d'intégrer une AIS. En zone rurale, puisqu'il faut 50.000 habitants, il faut convaincre 10 à 20 conseils communaux et de CPAS. C'est un parcours du combattant et, pendant ce temps, la population ne peut pas bénéficier de cet avantage. Je citerai un chiffre — et on peut intégrer cela dans la politique de logement, Monsieur Devin, puisque tout est complémentaire -, ce chiffre, c'est 103.000 logements sociaux, ce qui représente 8 % de nos logements. Sur la totalité des parcs locatifs publics et privés, si l'on soustrait la part publique, il reste 17 % de parcs de logements.

Je ne m'illusionne pas sur une villa quatre façades, mais reconnaissons qu'il y a un nombre incroyable d'appartements et de maisons qui pourraient convenir, d'autant que l'on peut ajouter le bénéfice d'une exonération du précompte immobilier, d'avantages fiscaux, de la garantie du paiement des loyers et de la guidance sociale.

J'ai fait le calcul sur base des chiffres en notre possession. Que coûte un logement en AIS à la Région wallonne ? 460 euros par an. Vous savez combien coûte un immeuble de logements sociaux à construire dans une cité. Je mets ce chiffre en relation avec les 40.000 demandeurs de logements sociaux et un délai d'attente de six à sept ans. Si, demain, 100 % du territoire étaient couverts par les AIS, nous pourrions mettre en place plus de politiques incitatives et, parmi ces 40.000 demandeurs, beaucoup pourraient trouver chaussure à leur pied. A l'heure actuelle, trois-quarts du territoire wallon sont couverts, un quart est exclu du système, victime de discriminations.

En ce qui concerne les AIS, j'entends que certaines ont du mal à trouver leur envol. Par exemple, il n'y en a qu'une en Brabant wallon, et un total de 100 et quelques logements sont concernés. On nous a reproché le critère de proximité, disant qu'avec un seuil de 20.000 habitants, on allait créer des petits machins par-ci par là.

Je réponds : « Et alors ? ». A Waremme, deux antennes ont été créées, et je n'y vois que des avantages.

On nous a opposé le cadre légistique, invoquant plutôt un arrêté d'application 103bis, plutôt qu'un décret. Je trouve cet argument un peu léger. On nous a dit : « Laissez-nous arriver, nous allons organiser des auditions et des tables rondes qui devraient aboutir en juillet, au moment de l'arrêté d'application ». Cela laisse augurer un certain optimisme, mais empreint de prudence et de vigilance. Tout le monde était d'accord, à l'instar de la discussion d'hier en Commission sur les partenariats public-privé. Est ensuite venue une proposition de l'Opposition, saluée par tous, mais puisque cela vient de l'Opposition, il faudra vérifier le point de vue décréto. Alors que tout le monde était d'accord, le vote ne reflète pas cet accord. Je ne vais pas être trop morose, j'ai entendu le Ministre et j'ai lu cette phrase dans le rapport, selon laquelle, pour le mois de juillet, les solutions seront prises. Je le répète, un Wallon égale un Wallon, un propriétaire égale un propriétaire et un locataire égale un locataire. Vous avez cet engagement, peu importe que cela porte le nom de décret Nollet ou d'arrêté Jamar.

M. Laurent Devin (PS). – M. Jamar vient de faire le rapport de l'ensemble de nos travaux. Notre Groupe s'inscrit dans les objectifs de la DPR. La réflexion en cours nous apparaît donc tout à fait appropriée et nous ne voulons certainement pas fermer la porte. Mais, comme cela a été souligné en Commission, il est besoin d'un débat plus global qui tienne compte de tous les aspects et il serait mal venu de décider alors que le Ministre Nollet a mis en place des tables rondes. Le Gouvernement, sur base de la DPR, chargera les sociétés de logements de service public d'exercer davantage leur mission de gestionnaire de logements privés.

Sous la précédente législature, notre Groupe a souligné la nécessité d'inclure la possibilité de confier à chacune des sociétés une mission d' AIS, ce qui permettrait, d'une part, de compléter l'arsenal d'outils en matière de logement et, d'autre part, à l'ensemble des communes wallonnes d'être couvertes par cette formule.

Nous devons veiller à optimiser les outils déjà existants et éviter de multiplier les structures. Ce débat doit porter sur l'ensemble du territoire wallon et sur la manière de couvrir entièrement celui-ci. L'attitude de M. Jamar est paradoxale car il plaide pour créer de nouvelles structures adaptées à ses besoins, notamment à la commune d'Hannut, alors que, lors du débat du 10 mars dernier en séance plénière, sur le logement, il critiquait le trop grand nombre de SLSP.

M. Hervé Jamar (MR). – Cela n'a rien à voir, vous n'avez rien compris.

M. Laurent Devin (PS). – Si, nous avons compris. A notre niveau, nous voulons trouver des solutions et réformer le secteur pour qu'il redevienne un outil de mixité et d'ascension sociale.

Le Ministre a par ailleurs soulevé en Commission un aspect légistique selon lequel le texte actuel est inscrit dans un arrêté et qu'il trouverait dangereux de modifier un arrêté par décret. Il a souligné qu'il serait préférable que cela reste dans un arrêté pour la cohérence du travail sur le logement.

Nous ne fermons pas la porte, nous serons là en juin pour discuter tous ensemble des aspects de la politique du logement en ayant à l'esprit les besoins criants du logement public en Wallonie.

M. Dimitri Fourny (cdH). – Je remercie M. Jamar de m'avoir proposé de contresigner ce texte qui a été longuement discuté en Commission. J'en partage les objectifs. Il me concerne particulièrement car je viens d'une région rurale, la province de Luxembourg et mon arrondissement n'est pas couvert par une AIS.

Grâce au régime dérogatoire instauré par le Ministre Antoine, j'ai pu en créer une et elle fonctionne depuis un an en rencontrant les aspirations des propriétaires et des locataires. C'est une forme de partenariat public/privé, win-win, où tout le monde se retrouve.

Les AIS interviennent de manière complémentaire à ce qui est réalisé par les SLSP qui sont confrontées à un manque de logements et ne peuvent répondre à une demande importante. On comptabilise 30.000 demandes pour toute la Wallonie.

Le mécanisme des AIS permet de répondre à ces demandes. C'est dans cet esprit que j'ai contresigné la proposition de M. Jamar.

Lors des débats en Commission, on a abordé la question de la réduction du seuil d'accessibilité pour créer une AIS. Le PS, sous la précédente législature, voulait des AIS au sein des SLSP. Ce n'est pas

leur travail, selon moi. Il faut créer des AIS en dehors des sociétés de logements, c'est le bon choix, le plus raisonnable. Il importe maintenant d'amplifier le mouvement.

Nous avons entendu en Commission l'argument légistique du Ministre selon lequel c'est un arrêté qui doit être appliqué et qui doit être modifié par un autre arrêté.

Je veux être réaliste, nous voulons des résultats et développer des AIS sur tout le territoire wallon. Un engagement a été pris par le Ministre devant la Commission, à l'issue de la table ronde. Il est prêt à descendre le seuil d'accessibilité pour créer une AIS, par voie d'arrêté. Je tiens le pari.

Je ne voterai pas contre ce texte dont je partage les objectifs. Cependant, je m'abstiendrai, en laissant la balle dans le camp du Ministre, dans l'optique qu'il revienne dans quelques mois avec cet arrêté. Maintenant, nous attendons des actes. Ici, c'est un acte de confiance à son égard.

Mme Isabelle Meerhaeghe (Ecolo). – Le fait qu'un quart des Wallons ne peuvent bénéficier d'AIS était un manque à combler. Tout le monde est d'accord sur ce point. Aujourd'hui, il y a 25 AIS et 3.100 logements qui sont en augmentation constante. Quatre cents logements supplémentaires en 2009. La volonté du Gouvernement est d'en ajouter encore cinq cents. L'objectif est d'amplifier ce mouvement. Des personnalités du monde associatif, des universitaires ont posé un certain nombre de questions. Ils ont mis en avant la dimension sociale de ce dossier, en mettant l'accent sur l'accompagnement social des locataires qui quittent très rapidement leur logement, après trois ans en moyenne. Les AIS veulent également donner leur point de vue sur l'augmentation de leur nombre pour couvrir tout le territoire wallon. Il est normal de les entendre. Cela se fait depuis février à travers la consultation des acteurs du logement public qui se clôturera d'ici peu. Des propositions seront faites en juin. Il ne faut dès lors pas se précipiter, ni prendre une décision sans tenir compte de ces avis.

M. Jean-Luc Crucke (MR). – Contrairement à ce que laisse penser M. Devin, je n'ai pas l'impression que la politique du logement est une et indivisible. Laisser la politique des AIS au logement public est dangereux. Le secteur du logement public ne se porte pas si bien que cela pour pouvoir porter les missions des AIS. Par ailleurs, ces politiques sont différentes et donc complémentaires. Elles permettent une certaine souplesse. Il faut donc garder les deux systèmes.

Je ne retrouve pas, dans la DPR, les propos de M. Devin. Monsieur le Ministre, dites-nous que ce n'est pas l'intention du Gouvernement.

La volonté est que les AIS couvrent tout le territoire wallon. Il a été dit en commission que, si une Commune wallonne veut adhérer à une AIS existante, le seul fait de le demander suffit à ce qu'elle soit inscrite.

Les AIS, sur le terrain, ne perçoivent pas les choses de la même manière. Il faut clarifier les choses.

Ou bien l'autonomie communale s'exprime, ou bien ce sont les AIS qui décident de leurs partenaires futurs. Si c'est cela, c'est plus délicat. Un certain nombre de conflits existent.

Enfin, le seuil de 35.000 habitants représente un élément nouveau dans le débat. Les positions doivent être explicitées. Les communes adhèrent actuellement à une AIS en se basant sur le seuil des 50.000 habitants. Si à courte échéance, il y a de bonnes chances pour que ce seuil soit désormais fixé à 35.000 habitants, il s'agit d'un élément politique neuf dont les communes doivent être pleinement informées.

Pensez-vous, Monsieur le Ministre, que ce seuil de 35.000 habitants sera effectivement d'application ?

Si j'avais une suggestion à faire à M. Jamar, ce serait de déposer demain une proposition de décret portant sur le seuil de 35.000 habitants. Mais je n'ai bien évidemment pas de conseil à donner à un Parlementaire.

M. Jean-Marc Nollet, Ministre du Développement durable et de la Fonction publique. – Cette proposition a été rejetée en Commission. M. Jamar a par ailleurs eu la gentillesse de rappeler mes propos. Je vais donc être bref, le temps est une ressource précieuse.

Je souhaite simplement confirmer que, même si ce n'est pas illégal, il n'est ni bon pour le débat, ni beau du point de vue juridique de transformer un arrêté par un décret.

Il est bien évidemment pertinent de mener une réflexion en matière de décret, mais admettez que, maintenant que la dynamique est bien lancée, il convient de respecter le rythme instauré.

Je pourrai prendre un engagement plus précis en juillet. À vous de voir, M. Crucke, si cette échéance est un élément qui peut être intégré par vos interlocuteurs.

La dynamique est en cours ; elle associe tous les acteurs du logement. Le logement en Wallonie est riche de sa diversité. Les AIS représentent un des éléments, mais nous travaillons à d'autres sources de réflexion.

Les chiffres qui nous ont été donnés sont importants ; ils sont en nette progression.
Pour conclure, je reconnais qu'il existe un paradoxe : d'une part, on veut diminuer le nombre de sociétés locales de logement, alors qu'au fil du temps, elles prennent de l'ampleur, d'autre part, se pose la volonté de dynamiser les AIS.
J'en resterai là.

M. Hervé Jamar (MR). – Vous aurez constaté de manière globale qu'à part le budget et les transpositions de directives, les débats véritablement intéressants au sein de notre Assemblée portent sur les propositions de décret.
Nous dire qu'il serait inopportun d'avoir un décret qui vienne mettre à mal un arrêté, cela revient à réduire à néant le rôle des Parlementaires.

L'AIS est une forme de partenariat public/privé. Les composantes communales d'une AIS gèrent parfaitement la situation. Plusieurs communes peuvent, avec succès, mettre leur approche en commun dans le cadre des AIS.
On parle d'une échéance en juillet. Fort bien ! J'invite chacun à signer dès demain une résolution indiquant que, pour le mois de septembre, au plus tard, la Wallonie sera pleinement couverte en matière d' AIS.

M. Laurent Devin (PS). – Il ne faut pas déformer mes propos. Il y a une politique globale du logement. Ne confondez pas tout. Quand on impose des règles d'une exigence extrême à certains leviers, on se doit de réfléchir aux règles qu'on impose aux autres leviers. Ce qui est vrai pour les habitations sociales, qu'en est-il par rapport aux AIS ?

Nous allons bientôt examiner un texte relatif à la solidarité régionale par rapport aux logements publics. Je vous encourage à avoir ce même enthousiasme de développement sur l'ensemble de la Wallonie. Cela va être important. Comme il n'y a qu'une seule politique, j'imagine qu'on le fera en même temps.
Merci déjà pour votre soutien.

M. Dimitri Fourny (cdH). – J'ai entendu le Ministre qui a réitéré partiellement les propos qu'il a tenus en Commission. Je voudrais que, de manière claire, on prenne date aujourd'hui et qu'on se dise qu'après les travaux de la table ronde, on revienne avec une proposition claire et un arrêté clair qui puissent permettre d'offrir des moyens complémentaires aux Wallonnes et aux Wallons, des logements par le biais de l'AIS qui est un outil performant, un partenariat public/privé complémentaire avec ce qui se fait déjà par ailleurs. Et même si le conventionnement peut être un outil aussi complémentaire à ce qui se fait, tant mieux. Le but est de rencontrer les besoins des uns et des autres qui sont aujourd'hui plus de 30.000 à attendre un logement dans notre Région.

Prenons date pour le mois de juillet ou la rentrée parlementaire. C'est une échéance extrêmement importante et sur laquelle nous reviendrons parce que des engagements ont été pris et doivent être respectés.

Mme Isabelle Meerhaeghe (Ecolo). – Je n'ai rien de particulier à ajouter. On sent un objectif commun. Il est intéressant d'avoir le retour du secteur avant d'ouvrir le débat au mois de juillet.

M. Jean-Luc Crucke (MR). – Je n'ai pas eu de réponse sur ce que j'appelle le comblement, à savoir la volonté d'une commune d'adhérer à une AIS existante. Le fait de prendre une décision dans une commune permet de considérer purement et simplement qu'elle adhère et oblige une AIS à accepter son adhésion. On peut revenir sur le sujet par une question.

Pour le reste, je me réjouis, même si vous avez choisi la prudence en précisant le délai. Il y aura sans doute très rapidement un arrêté au mois de septembre pour arriver à 35.000.

Mme la Présidente. – Plus personne ne demandant la parole dans la Discussion générale, je la déclare close et vous propose de voter ultérieurement sur l'article unique et l'ensemble de la proposition de décret.