

OBLIGATION DE RELOGEMENT

Une procédure renforcée à charge des bourgmestres

Depuis plus de 4 ans, le Code wallon du logement et de l'habitat durable (CWLHD) prévoit qu'une offre de relogement doit être proposée par le bourgmestre à toute personne expulsée suite à un arrêté d'inhabitabilité ou une interdiction d'occuper découlant d'un retrait d'un permis de location. Le décret du 1^{er} juin 2017 réformant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, entré en vigueur le 28 juillet 2017, étend cette obligation de relogement aux expulsions prononcées sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale. Il modifie également certains pans de la procédure.



THIBAULT CEDER
Conseiller expert

Les articles 7, 7bis (nouveau) et 13 du Code wallon du logement et de l'habitat durable déterminent la procédure à suivre quand le bourgmestre interdit l'occupation d'un logement. Dans un premier temps, avant l'exécution effective de son arrêté de police ou de l'interdiction d'occuper, le bourgmestre doit vérifier si, sur son territoire, une offre de relogement est disponible. Il doit, pour ce faire, regarder au sein d'une liste de logements définie par le CWLHD. Si aucun de ces logements n'est disponible sur le territoire communal, il en informe la Société wallonne du Logement (SWL) qui prend alors la main. Cette dernière procède à des recherches similaires au niveau provincial en recourant, le cas échéant, au secteur locatif privé.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juin 2013 détermine les modalités relatives au relogement de ces personnes expulsées (la durée du relogement, l'accompagnement ainsi que la prise en charge financière du différentiel constaté entre le montant du loyer du logement évacué et le montant à payer dans le cadre du relogement).

L'objet du présent article est de synthétiser les principales modifications

L'ACTION DE L'UVCW

Les modifications apportées à l'obligation de relogement ont fait l'objet de toutes les attentions de l'Union des Villes et Communes de Wallonie. Surpris par la volonté du Gouvernement wallon d'étendre le mécanisme à l'ensemble des arrêtés d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale, sans évaluer au préalable les impacts concrets sur le terrain, notre Conseil d'administration n'a pas hésité à remettre un avis sévère, mais constructif, sur la première mouture du texte (v. l'avis sur notre site : www.minilien.be/53). L'intégrité physique et la santé des occupants en dépendaient, la responsabilité pénale du bourgmestre également.

Notre démarche a conduit le Gouvernement wallon à acter des amendements notables au texte en projet pour donner plus de souplesse dans l'application du mécanisme. Nous pouvons souligner :

- la création d'un tempérament en cas d'urgence ;
- la consécration du principe selon lequel le bourgmestre est délié de ses obligations lorsque l'occupant refuse le logement proposé ou qu'en dépit des recherches, aucun des logements listés au sein du Code n'est disponible ;
- la limitation du délai de recherche pour la SWL à 1 mois et non 3 comme envisagé (ce qui aurait imposé un délai minimum de 4 mois entre la prise de l'arrêté et l'inoccupation effective, délai impensable au regard de l'état de certains logements et de la situation traversée par les ménages occupants) ;
- la limitation, pour les communes, des recherches au niveau du parc de logements privés aux seuls logements figurant sur un inventaire.

Malgré ces modifications, nous nous interrogeons toujours sur l'opportunité d'avoir imposé cette procédure pour les arrêtés pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale sans avoir, au moins, déterminé les adaptations nécessaires pour assurer l'effectivité du mécanisme dont on sait, actuellement, qu'il manque de résultat concret.

Nous ne manquerons donc pas de suivre l'application sur le terrain de cette disposition pour, le cas échéant, relayer les problèmes rencontrés (n'hésitez pas, sur ce point, à nous contacter : logement@uvcw.be) tout en réitérant notre demande d'évaluation du mécanisme.



apportées par la réforme à la procédure et ses impacts sur les arrêtés pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale. Pour une approche plus complète et détaillée, une note explicative relative à l'obligation de relogement est disponible sur notre site internet (www.uvcw.be/logement).

Les actes concernés

Dès que le bourgmestre prend un arrêté de police pour interdire l'occupation d'un logement et procéder à l'expulsion de ses occupants, la procédure de relogement explicitée dans le nouvel article 7bis du CWLHD doit être enclenchée. Depuis la réforme, cette obligation s'impose tant pour les arrêtés pris sur la base du CWLHD (non-respect des critères de salubrité visés par l'arrêté du 30.8.2007) que sur ceux pris sur la base de l'article 135, par. 2, de la nouvelle loi communale (critères liés à la salubrité et la sécurité publiques). Elle continue de s'appliquer lorsque l'interdiction d'occuper fait suite au retrait d'un permis de location.

Les arrêtés de surpeuplement qui entraînent l'expulsion des occupants sont, par contre, expressément exclus du champ d'application de cette procédure (art. 7bis, al. 9). Il en est de même pour, d'une part, les expulsions décidées par les cours et tribunaux dans le cadre d'un litige opposant le bailleur et le locataire par exemple et, d'autre part, les hypothèses dans lesquelles l'immeuble ne peut être considéré comme un « logement » au sens du CWLHD. Nous pensons spécialement aux caravanes (ou abris assimilés) affectées à des fins d'habitation au sein des équipements à vocation touristique inscrits dans le « Plan Habitat Permanent » ou aux « squats » localisés au sein d'immeubles inoccupés, mais non destinés au logement (bureaux, bâtiment public, etc.). L'obligation de relogement inscrite au sein du CWLHD ne s'applique donc pas dans ces hypothèses².

Les destinataires

La proposition de relogement doit être faite à tout « occupant » sans que la composition du ménage, le niveau de son revenu ou, le cas échéant, sa responsabilité dans la situation d'insalubrité constatée n'interfère sur la portée de l'obligation. La réforme ne modifie pas ce principe. Il convient de prendre en compte la définition classique du terme qui vise, entre autres, les locataires, avec ou sans contrat de bail, et les propriétaires-occupants.

La temporalité

La proposition de relogement doit toujours avoir lieu « *au plus tard au moment de l'expulsion* ». Les démarches doivent donc être réalisées entre la prise de l'arrêté (ou le retrait du permis de location) et l'expulsion effective. Le temps laissé aux interlocuteurs pour trouver un logement dépend donc de l'urgence de la situation. Cette temporalité implique qu'à défaut d'avoir réalisé les démarches pour proposer un relogement, l'expulsion ne peut être envisagée.

Cette obligation connaît cependant de deux nouveaux tempéraments importants.

D'une part, « *en cas de situation d'urgence liée directement à la santé ou la sécurité des occupants* », le bourgmestre peut s'écarter de la procédure de relogement. Ce tempérament, inscrit à la demande de notre association, répond expressément aux situations souvent inhérentes à l'adoption d'un arrêté de police pris sur la base de l'article 135, par. 2, de la nouvelle loi communale. Ainsi, pour exemple, une atteinte grave aux structures portantes avec menace de ruine peut, logiquement, justifier un écart à la procédure pour une évacuation rapide des occupants³.

D'autre part, la proposition de relogement doit être faite « *lorsque le délai entre la décision d'interdiction d'occupation et la date prévue de l'expulsion ne*

permet pas aux occupants de retrouver un logement ». La portée de ce tempérament est potentiellement conséquente en ce qu'elle sous-tend la responsabilisation des occupants concernés. La note au Gouvernement précise en effet que « *le texte est modifié pour préciser que*

SALUBRITÉ : ARTICLE 135 OU CWLHD ?

La question de la distinction entre ces deux bases légales, fondements des arrêtés de police en matière de salubrité des logements, est fréquente et, de surcroît, importante. Toute confusion peut en effet remettre en cause la validité de l'acte posé.

En substance, il faut retenir que l'article 135, par. 2, de la nouvelle loi communale confie au bourgmestre le soin de préserver l'ordre public, c'est-à-dire notamment, la sécurité et la salubrité publiques. Il peut, par ce biais, prendre des mesures contre les immeubles où la présence de rats ou de vermines est avérée, qui menacent ruine ou qui présentent des risques d'incendie. Plus précisément, la notion de « salubrité publique » doit être appréciée en fonction de critère « hygiéniques » : l'habitation insalubre est celle dont l'occupation risque de provoquer des maladies contagieuses ou d'en favoriser la propagation. Il menace, partant, la santé d'éventuels occupants, mais également la santé publique en général.

La compétence confiée au bourgmestre par le CWLHD vise avant tout à porter l'attention sur la qualité et l'amélioration des conditions de logement de la population, dans la perspective d'assurer au mieux le droit à un logement décent pour tous, tel que prévu par la Constitution. Les critères de salubrité à prendre en considération pour ce faire sont définis exhaustivement par un arrêté daté du 30 août 2007¹ pris en exécution des articles 3 et 3bis du CWLHD.

¹ A.G.W. déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du CWL.

² Les principes jurisprudentiels du Conseil d'État sont alors d'application. V. minilien.be/24.

³ Ce tempérament existait déjà dans la circulaire du 2.9.2013 relative au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du CWLHD, mais a été consacrée dans le décret.



l'obligation de relogement existe lorsque le délai entre l'interdiction d'occuper et l'expulsion est trop court pour [permettre à l'occupant de] retrouver un logement ». Elle illustre ces propos en mentionnant que « *si l'occupant est propriétaire d'un autre logement habitable et libre au moment de l'expulsion, l'obligation de relogement disparaît* ». Une analyse au cas par cas, en fonction des délais prévus, pourra donc être réalisée par la commune pour juger de la pertinence de suivre la procédure de relogement. Notons qu'une telle analyse ne pourrait se faire sans prendre en considération la situation de vie du ménage concerné.

La procédure de relogement

Nous l'avons mentionné, la procédure de relogement se déroule toujours en deux temps. La commune recherche d'abord si un des logements listés au sein du CWLHD est disponible sur son territoire ; à défaut, elle doit en informer la Société wallonne du Logement qui procède à des recherches similaires sur le territoire provincial.

Certaines modifications substantielles ont cependant été apportées par la réforme :

- la liste des logements à vérifier par la commune est étendue à certains logements issus du secteur locatif privé (voir encadré) ;
- cette liste ne doit plus être lue par ordre de préférence⁴. Le bourgmestre peut choisir le relogement en fonction des disponibilités, des contraintes temporelles et, surtout, de la situation du ménage concerné, certains de ces logements étant plus adaptés à certaines situations de vie que d'autres ;
- à l'instar de la commune, la SWL peut recourir à l'une ou l'autre catégorie de logement sans ordre de priorité. Par contre, le recours aux logements issus du secteur locatif privé n'est pas limité aux seuls logements figurant dans « l'inventaire » précité. Une recherche

⁴ La précédente mouture du texte prévoyait que le bourgmestre ne pouvait « recourir à une catégorie de logement que si aucun logement de la catégorie précédent n'est disponible ». Cette phrase a été supprimée par la réforme.

plus large englobant l'ensemble des logements mis en location au niveau provincial doit être réalisée. Ce qui était déjà le cas avant la présente réforme.

L'intérêt

Lorsque le ménage expulsé est relogé dans le strict respect de la procédure prescrite par l'article 7 du CWLHD, et uniquement dans ce cas, il peut bénéficier, d'une part, d'un accompagnement spécifique pour sa recherche de logement plus « pérenne » et, d'autre part, d'une aide financière destinée à compenser la différence de loyer entre le logement dont l'interdiction d'occuper a été prononcée et le nouveau logement proposé par le bourgmestre.

Cependant, à notre connaissance, depuis l'entrée en vigueur de ce mécanisme, voici près de 4 ans, ces aides n'ont jamais été mises en œuvre faute d'effectivité de la procédure de relogement. Il découle de ce constat que l'ensemble des logements trouvés jusqu'ici par les communes – et nous pouvons confirmer qu'il y en a eu – l'ont été en dehors du strict canevas défini par le CWLHD. Le formalisme procédural fait donc place à la recherche proactive et tous azimuts des acteurs locaux, agissant souvent de concert, et généralement considérée comme plus pertinente pour

PÉRIODE TRANSITOIRE

À défaut de disposition transitoire spécifique, ces changements nous semblent devoir être considérés comme d'application immédiate à l'ensemble des arrêtés adoptés avant le 28 juillet 2017 (date d'entrée en vigueur de la réforme), mais toujours en cours d'exécution, c'est-à-dire, notamment, ceux pour lesquels le relogement ou l'expulsion des occupants n'aurait pas encore été effectué. Ainsi, par exemple, depuis cette date, une proposition de relogement doit être offerte, conformément à l'article 7bis du CWLHD, aux occupants concernés par une interdiction d'occuper et ordonnée sur la base de l'article 135, par. 2, de la nouvelle loi communale.

trouver les solutions les plus adaptées aux besoins des ménages expulsés. Ces pratiques opportunes ne doivent pourtant pas éclipser la nécessité de garantir l'effectivité, par le biais du code, de cette procédure dont la finalité est avant tout de donner corps au droit à un logement décent.

DES LOGEMENTS ISSUS DU SECTEUR LOCATIF PRIVÉ PROPOSÉ SUR BASE D'UN « INVENTAIRE »

Depuis l'entrée en vigueur de la réforme, tout propriétaire privé peut manifester sa volonté de louer ou de mettre à disposition un bien dans le cadre d'une procédure de relogement auprès de la commune, sur le territoire de laquelle se situe le logement. Il peut également en informer directement la Société wallonne du Logement.

Pour ce faire, la commune et la SWL tiennent un inventaire à jour de ces logements. Pour formaliser cet inventaire, un canevas-type contenant les éléments indispensables à la création de cet inventaire a été rédigé en concertation avec la DGO4 et la SWL.

En substance, lorsque l'un de ses citoyens désire mettre à disposition son bien pour faciliter le relogement des personnes touchées par une situation difficile, la commune consigne dans un fichier-type certaines données-clés comme : la localisation du bien, le nombre de chambres, le loyer attendu et l'équipement de base proposé (www.uvcw.be/logement). Cette fiche est classée par la commune. Elle est également envoyée à la SWL par mail pour que cette dernière puisse répertorier le logement lorsqu'elle entame des recherches au niveau provincial.