

# PARLEMENT

## DE LA

# COMMUNAUTÉ FRANÇAISE

Session 2014-2015

---

11 DÉCEMBRE 2014

---

## PROPOSITION DE DÉCRET

CRÉANT UNE AGENCE IMMOBILIÈRE SCOLAIRE

DÉPOSÉE PAR **MME FRANÇOISE BERTIEAUX ET M. JEAN-LUC CRUCKE ET  
MME VALÉRIE DE BUE.**

---

### RÉSUMÉ

---

Les récentes projections démographiques font état, en Fédération Wallonie-Bruxelles, d'une augmentation sensible de la population dans les prochaines années. Cette augmentation de la population nécessitera une adaptation rapide de l'offre d'infrastructures scolaires. Le problème est déjà criant dans l'enseignement fondamental.

Le placement de pavillons mobiles ou fixes n'est pas possible dans toutes les écoles, spécialement dans les zones densément peuplées. Il importe donc de répondre rapidement au problème dans les quartiers où il n'y a pas de surfaces disponibles et où des besoins existent.

La présente proposition de décret a pour objet la création d'agences immobilières scolaires sur base volontaire par un pouvoir organisateur ou par un ensemble de pouvoirs organisateurs et qui ont pour mission de permettre l'accès à la location de logements privés par des établissements d'enseignement organisés ou subventionnés par la Communauté française.

Subventionnés par le Gouvernement de la Communauté française, elles font réaliser les travaux nécessaires pour que le bâtiment loué soit mis aux normes scolaires. Les fonds du programme prioritaire de travaux peuvent être utilisés à cette fin.

**TABLE DES MATIÈRES**

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>DÉVELOPPEMENTS</b>           | <b>3</b> |
| <b>COMMENTAIRE DES ARTICLES</b> | <b>5</b> |
| <b>PROPOSITION DE DÉCRET</b>    | <b>6</b> |

## DÉVELOPPEMENTS

---

Les récentes projections démographiques font état, en Fédération Wallonie-Bruxelles, d'une augmentation sensible de la population dans les prochaines années. Cette augmentation de la population nécessitera une adaptation rapide de l'offre d'infrastructures et de services publics.

Ces adaptations, notamment pour ce qui concerne les infrastructures, doivent nécessairement être anticipées pour être pleinement opérationnelles au moment où elles seront devenues indispensables.

D'après les prévisions de l'institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse, il faudra, d'ici à 2020 et rien qu'à Bruxelles, 9.321 places supplémentaires dans l'enseignement maternel, 20.669 places supplémentaires dans l'enseignement primaire, et 12.507 places supplémentaires en secondaire. Soit un total de 42.497 places à créer dans les 5 ans.

En Wallonie, certains arrondissements connaîtront également dans les prochaines années une hausse significative des enfants de 0 à 14 ans, qu'il conviendra de scolariser. L'on prévoit ainsi notamment une augmentation de près de 20 % des effectifs primaires et secondaires pour l'arrondissement de Huy et de Waremme en Province de Liège et dans les arrondissements de Bastogne et Neufchâteau en Province du Luxembourg.

Au vu du temps nécessaire pour la construction ou la rénovation d'infrastructures d'une part, et pour la confection et la mise en route d'un projet pédagogique d'autre part, c'est dès aujourd'hui qu'il convient de préparer ces futures ouvertures.

Répondre à cette demande impose de conjuguer toutes les forces et les moyens disponibles. Le Gouvernement de la Région bruxelloise l'a bien compris, lui qui, entraînant à sa suite le Gouvernement de la Communauté française, déploie les moyens dont il dispose pour, à la limite de ses compétences, tenter de répondre à ce défi. La Cour constitutionnelle ayant invalidé à plusieurs reprises les démarches entreprises par la Région bruxelloise, il est maintenant du devoir de la Communauté française de s'équiper de tous les outils nécessaires afin de répondre adéquatement au manque de places dans les écoles.

Cela implique des moyens conséquents, mais aussi d'aller vite. La mise en œuvre, par le Gouvernement précédent, d'un plan d'urgence en trois phases visant la création de places dans les écoles n'offre pas une souplesse suffisante et ne permet pas de répondre dans des délais courts au manque de places dans les écoles. D'autant plus qu'il existe une incertitude quant au financement de la phase deux et trois de ce plan d'urgence.

La flexibilité dans les solutions pour répondre au manque de places dans les écoles est primordiale notamment au vu des derniers chiffres de la population. En effet, ces derniers chiffres montrent que l'augmentation de la population sera moins importante que les estimations qui prévalaient jusque maintenant. Si on ne veut pas revivre le même phénomène que dans les années 80 avec la fermeture d'écoles faute d'élèves, il faut proposer une solution souple qui permet d'épouser les fluctuations de la démographie. L'AIS scolaire rencontre pleinement ces caractéristiques de souplesse et de flexibilité nécessaires pour répondre aux besoins de places dans les écoles.

A la veille de la rentrée scolaire 2014, un grand nombre d'écoles maternelles et primaires à Bruxelles affichaient complet et comptaient une liste d'attente de plusieurs dizaines de personnes. Le droit à l'éducation, consacré par notre Constitution, a été mis en péril. Afin de garantir un accès pour tous à l'enseignement, il est donc nécessaire de trouver des solutions rapidement opérationnelles qui concerneraient prioritairement le maternel et le primaire. Dans les écoles où il y a de la place, des solutions de type « classes-containers » sont proposées, mais ce n'est pas possible partout.

Il importe donc de répondre rapidement au problème dans les quartiers où il n'y a pas de surfaces disponibles et où des besoins existent. A cet effet, l'application « Plaf » pourra donner des indications essentielles sur les quartiers en déficit de places dans l'enseignement fondamental.

En attendant la mise en place d'un facilitateur wallon pour l'école, le facilitateur bruxellois pour l'école pourra jouer un rôle important de coordination entre les différents niveaux de pouvoir et les différents pouvoirs organisateurs afin d'avoir une réponse concertée au manque de places dans les écoles.

Le présent décret a ainsi pour objet la création d'agences immobilières scolaires, sur le modèle des AIS (Agences Immobilières Sociales) :

- il existe à Bruxelles et en Wallonie un certain nombre d'immeubles appartenant à des propriétaires privés et dont certains pourraient convenir pour de petites extensions d'écoles existantes qui y pourraient y créer entre 3 et 6 classes (minimum viable) ;
- ces immeubles pourraient être mis à disposition des réseaux pour des extensions d'écoles existantes. Pour les mises aux normes, les fonds du PPT –ex programme d'urgence et de première nécessité– pourraient être utilisés ;

- l'ouverture de petites implantations offre une solution de proximité qui permet l'ancrage dans les quartiers ;
- l'adoption rapide d'un décret « AIS scolaires » permettrait déjà l'ouverture de premières implantations pour la rentrée scolaire 2015.

Les agences immobilières scolaires sont créées sur base volontaire par un pouvoir organisateur ou par un ensemble de pouvoirs organisateurs qui le souhaitent et doivent obtenir l'agrément du Gouvernement. Elles sont soumises au contrôle d'un Commissaire au Gouvernement.

Elles ont pour mission de permettre l'accès à la location de logements privés par des établissements d'enseignement organisés ou subventionnés par la Communauté française.

Subventionnés par le Gouvernement de la Communauté française, elles font réaliser les travaux nécessaires pour que le bâtiment loué soit mis aux normes scolaires. Les fonds du programme prioritaire de travaux peuvent être utilisés à cette fin.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

---

### Article premier

Définit les missions de l'agence immobilière scolaire et rappelle ce qu'est un pouvoir organisateur, tel que défini dans la loi du 29 mai 1959 modifiant certaines dispositions de la législation de l'enseignement.

### Article 2

Précise le rôle d'une agence immobilière scolaire.

### Article 3

Définit la période pendant laquelle un bien peut être mis en location en faveur d'un établissement scolaire.

### Article 4

Cet article n'appelle pas de commentaire.

### Article 5

Définit l'affectation des moyens conférés aux agences immobilières scolaires.

### Article 6

Précise les conditions d'octroi de l'agrément par le Gouvernement.

### Article 7

Précise les sanctions qu'encourt l'agence immobilière scolaire qui ne respecterait plus les conditions fixées par le présent décret.

### Article 8

Par analogie avec les sociétés publiques d'administration des bâtiments scolaires, l'agence immobilière scolaire est soumise au contrôle d'un commissaire au Gouvernement.

### Article 9

Précise l'entrée en vigueur du présent décret.

## PROPOSITION DE DÉCRET

---

### Article premier

On entend par :

- 1° Gouvernement : le gouvernement de la Communauté française ;
- 2° Pouvoir organisateur d'un établissement d'enseignement : l'autorité, la ou les personne(s) physique(s) ou morale(s) qui en assume(nt) la responsabilité ;
- 3° Agence immobilière scolaire : la personne morale de droit public ou de droit privé formée par un ou plusieurs pouvoirs organisateurs, qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès à la location de logements privés par des établissements d'enseignement organisés ou subventionnés par la Communauté française.

### Article 2

§1er. Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière scolaire maintient, réintroduit ou crée dans un circuit locatif scolaire un maximum de logements privés.

§2. Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière scolaire sera médiatrice entre les titulaires de droits réels et les établissements scolaires locataires. A cet effet, elle conclura des contrats de gestion d'immeubles ou de partie d'immeubles avec ces titulaires de droit réels.

Un bail unira directement le titulaire du droit réel à l'établissement scolaire locataire.

§3. Les logements ou infrastructures mis en location par l'agence immobilière scolaire ne peuvent présenter aucune cause d'insalubrité.

### Article 3

§1er. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à disposition de l'agence immobilière scolaire par mandat de gestion d'une durée de :

- a) 6 ans renouvelables ;
- b) 12 ans renouvelables en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§2. Le propriétaire ne peut mettre fin au bail que moyennant un préavis de 6 ans.

§3. Dans tous les cas, l'agence immobilière scolaire est subrogée au propriétaire dans ses droits à la récupération de toute somme due par l'établissement scolaire locataire ainsi que dans ses

droits à exiger la résiliation du bail tels que prévus par le Code civil.

### Article 4

Le montant du loyer payé par l'établissement scolaire est égal au loyer reçu par le propriétaire.

### Article 5

§1er. Dans les limites des crédits budgétaires et dans les conditions qu'il fixe, le Gouvernement accorde à l'agence immobilière scolaire des subventions annuelles destinées à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux d'assainissement ;
- 2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes locatives et des dégâts locatifs ;
- 3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

### Article 6

§1er. Sur proposition d'un ou de plusieurs pouvoirs organisateur, l'agrément du Gouvernement peut être accordé à l'agence immobilière scolaire qui remplit les conditions suivantes :

- 1° adopte le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juillet 1921 accordant la personnalité civile aux associations sans but lucratif et aux établissements d'utilité publique ;
- 2° opte pour le statut d'agence immobilière scolaire visé à l'article 1er, 3° ;
- 3° se compose d'autant de représentants que de pouvoir organisateur représenté, chacun d'entre eux pouvant être représenté par trois membres au plus ;
- 4° s'engage à présenter annuellement un rapport financier et d'activités.

§2. Le Gouvernement arrête la forme et le contenu de l'agrément ainsi que la procédure d'agrément et de retrait de l'agrément, en ce compris les procédures de recours éventuelles.

### Article 7

§1er. Le non-respect des conditions du présent décret entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 5.

§2. Le Gouvernement abroge, suspend, ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière scolaire ne respecte pas les conditions du présent décret.

### Article 8

§1er. Chaque agence immobilière scolaire est soumise au pouvoir de contrôle d'un commissaire désigné par le Gouvernement.

Le commissaire assiste avec voix consultative aux réunions du conseil d'administration de l'agence immobilière scolaire qui dispose des pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de ses missions.

§2. Le commissaire dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre un recours motivé contre toute décision qu'il estime contraire à la législation, à la réglementation, aux statuts et à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

Le délai de quatre jours court à partir du jour où la décision a été prise sauf si le commissaire concerné n'a pas été régulièrement convoqué conformément aux statuts, auquel cas, le délai court à partir du jour où la décision lui a été notifiée par lettre recommandée.

§3. Chaque commissaire exerce son recours auprès du Gouvernement dans les conditions et selon les modalités fixées par ce dernier.

Le Gouvernement peut annuler la décision dans un délai de trente jours commençant le même jour que le délai prévu au §2. Si, passé ce délai, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation de la décision, la décision devient définitive.

§ 4. La décision d'annulation est motivée et notifiée à l'agence immobilière scolaire.

### Article 9

Le présent décret entre en vigueur le 1er janvier 2015.

**Françoise Bertieaux**

**Jean-Luc Crucke**

**Valérie de Bue**