



L'habitat léger en Wallonie

Partie 3 : focus sur la police du logement

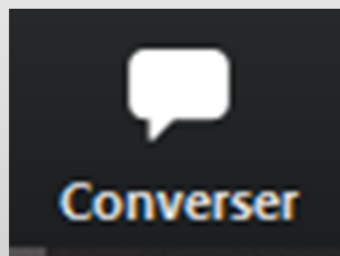
30 mars 2021



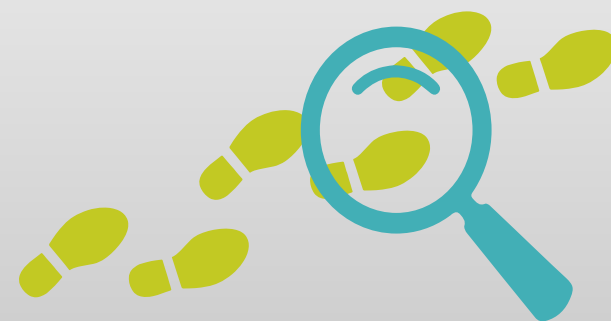
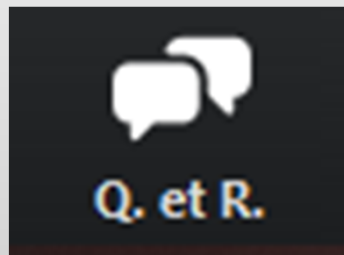
Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

Quelques consignes pour débuter...

- 01** **Converser/Discussion/Chat**
Signaler un problème **technique**
➡ **Modérateur**



- 02** **Q. Et R.**
Poser une question liée aux **contenus**
➡ **Conférenciers**



Nos invités



Menu de la séance

01

Les critères de salubrité et surpeuplement pour les propriétaires occupants

02

Le régime juridique de la mise en location des habitations légères

03

La parole aux constructeurs

01

02

03

Les critères de salubrité et surpeuplement pour les **propriétaires occupants** ?

Luc JANDRAIN

Directeur

Direction des études et de la qualité du logement
SPW Logement



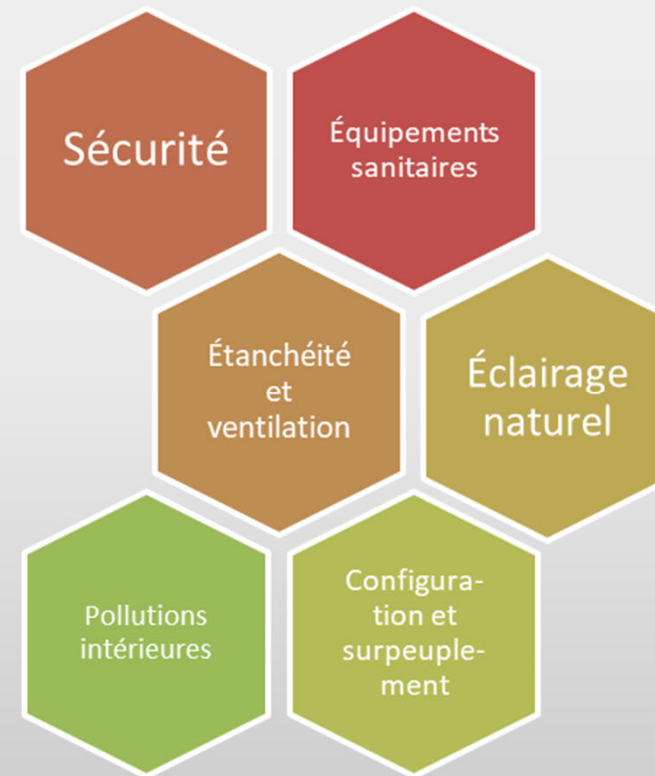
Deux questions...

1) Quels sont les critères de salubrité de l'habitation légère ?

2) Quels sont les contrôles de salubrité prévus ?



1) Quels sont les critères de salubrité de l'habitation légère ?



1. Sécurité



1. Sécurité



Habitations légères	Logements
Trois manquements à éviter : 1° défaut de stabilité des points d'appui ; 2° défauts importants de la structure portante ou de l'enveloppe extérieure mettant en péril la stabilité ;	Trois manquements à éviter : 1° insuffisance des fondations ; 2° tout défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux et des charpentes susceptibles d'entraîner leur ruine (fissures, vices de construction, vétusté, etc.) ;
3° contamination importante par la mэрule ou tout autre champignon analogue.	



1. Sécurité



Habitations légères	Logements
Quatre manquements à éviter dans les deux cas : 1° pas d'attestations de conformité ; 2° caractère manifestement ou potentiellement dangereux des installations ; 3° pas d'accessibilité permanente aux dispositifs de coupure des installations ; 4° l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.	
Cette exigence supplémentaire ne s'applique pas aux habitations légères.	Les critères liés aux installations électriques sont respectés si chaque pièce d'habitation et chaque local sanitaire est éclairé électriquement et est équipé, à l'exception des toilettes, d'au moins une prise de courant.



1. Sécurité



Habitations légères	Logements
Deux conditions identiques : 1° existence d'un équipement permanent (cheminée, prises électriques adaptées...) spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour ; 2° l'installation de chauffage n'est pas manifestement dangereuse ;	
Une condition supplémentaire pour les HL : 3° en cas de présence d'un appareil de chauffage mobile au gaz, au pétrole ou à l'alcool, l'habitation doit être équipée d'un détecteur de monoxyde de carbone.	



1. Sécurité



Habitations légères	Logements
1° pas de déformations ni d'instabilité des sols et planchers ;	
2° hauteur libre de l'entrée de l'habitation légère = 1,70 m et largeur = 0,60 m OU constitue une superficie minimale de 1 m ² .	2° hauteur libre des baies de passage = 1,80 m minimum et largeur minimale = 0,60 m ; 3° escaliers fixes et stables et présentant certaines caractéristiques (marches horizontales et régulières, main courante + garde-corps, etc.) ; 4° garde-corps pour les baies aux étages dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher.



2. Équipements sanitaires

Habitations légères	Logements
Deux conditions à remplir : 1° disposer SOIT d'un point d'eau potable à usage du ménage occupant SOIT d'un point d'eau potable à usage d'un groupe d'habitants ; 2° disposer SOIT d'une toilette à l'usage du ménage occupant, SOIT d'une toilette à l'usage d'un groupe d'habitants. Le local où est située la toilette doit être cloisonné.	Quatre conditions à remplir : 1° respecter le règlement général d'assainissement des eaux usées ; 2° points d'eau potable équipés d'un robinet sur réceptacle avec système d'évacuation – obligation de placer un point d'eau avec évier en cuisine ; 3° disposer d'une toilette + local cloisonné jusqu'au plafond (sauf si dans la SDB) ; 4° disposer d'une douche ou une baignoire avec eau chaude.



3. Étanchéité et ventilation

Habitations légères

Logements

Étanchéité

Trois manquements à éviter :

- 1° humidité par infiltration ;
- 2° humidité ascensionnelle ;
- 3° humidité par condensation.

Ventilation

Égalité des critères

Conditions à respecter : toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer :

- SOIT d'une ventilation forcée ;
 - SOIT d'une ouverture de **70 cm²** pour les toilettes et de **140 cm²** pour les cuisines, SDB, buanderie et douche ;
 - d'une ouverture de **0,08 %** pour les pièces de séjour et les chambres.
- La ventilation doit donner sur l'**extérieur** de l'habitation.



4. Éclairage naturel

Habitations légères	Logements
La surface totale des baies vers l'extérieur de la <u>pièce de jour</u> atteint au moins : - $1/14^e$ de la superficie au sol si vitrage vertical ; - $1/16^e$ en cas de vitrage de toiture.	La surface totale des baies vers l'extérieur atteint au moins par <u>pièce d'habitation</u> : - $1/14^e$ de la superficie au sol si vitrage vertical ; - $1/16^e$ en cas de vitrage de toiture.



5. Caractéristiques intrinsèques de l'habitation qui nuisent à la santé des occupants

Habitations légères

Logements

Cinq manquements à éviter :

1° présence de monoxyde de carbone ;

2° amiante dans les matériaux ;

3° moisissures sur plus d'1 m² dans une pièce d'habitation ou dans la salle de bains ;

4° plomb dans les peintures murales ;

5° radon dans une ou plusieurs pièces.

Égalité des critères

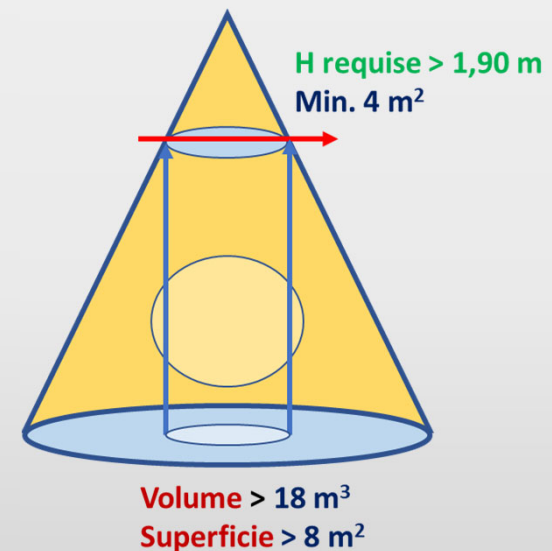


6. Configuration et surpeuplement

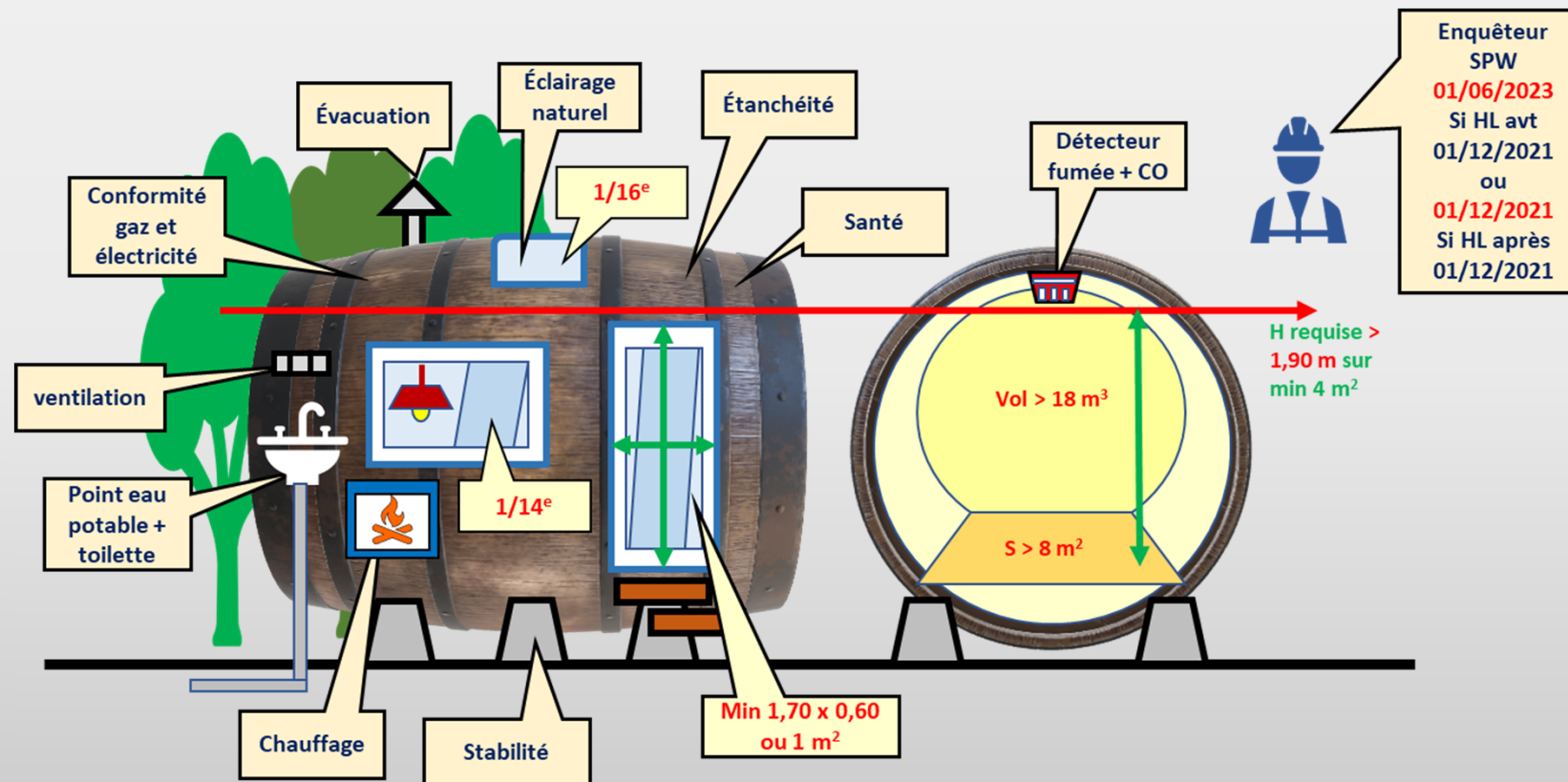
Habitations légères

Quatre conditions à remplir :

- 1° le **volume** de l'habitation légère $> 18 \text{ m}^3$;
- 2° la **superficie** de l'habitation légère $> 8 \text{ m}^2$;
- 3° la **hauteur sous plafond** de l'habitation légère $> 1,9 \text{ m}$ sur une **superficie** $> \text{ou} = \text{à } 4 \text{ m}^2$;
- 4° la superficie de l'habitation légère est suffisante pour que chaque occupant dispose d'un **espace personnel de couchage** ; il existe au moins une cloison fixe ou mobile entre les espaces de couchage des occupants de générations différentes, et entre les espaces de couchage d'enfants de plus de 10 ans.



2) Quels sont les contrôles de salubrité prévus ?



Qui ?

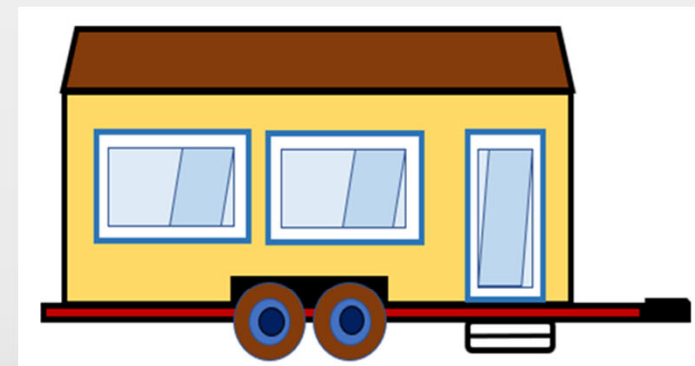
Quand ?

Comment ?

19

Qui ?

- Les enquêteurs du **SPW Logement** seront les seuls agents habilités à constater le non-respect des critères ;
- Nécessaire collaboration avec les services communaux compétents.



Qui ?

Quand ?

Comment ?

20

Habitation légère

RESPECT DES CRITERES

Existante avant le **01/06/2021**
(construction terminée)

Pour le **01/06/2023**

Créée et occupée avant le **01/12/2021**

Pour le **01/06/2023**

Créée et occupée après le **01/12/2021**

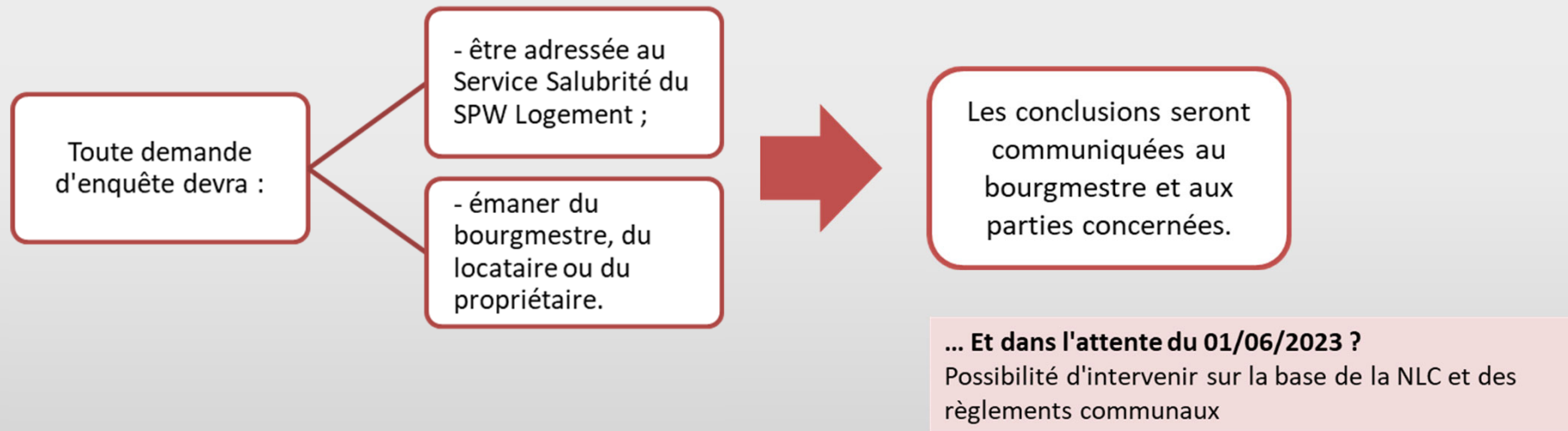
Dès l'occupation

Qui ?

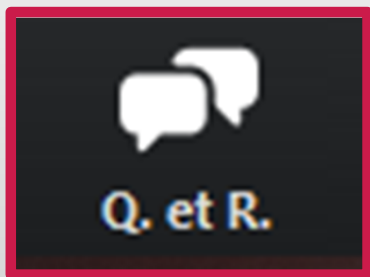
Quand ?

Comment ?

Procédures identiques à celles applicables aux logements :



Nous répondons à vos questions !



01

02

03

Le régime juridique de la mise en location des habitations légères

Nicolas BERNARD
Professeur
Université Saint-Louis



Plan

- Première partie : la salubrité
- Deuxième partie : la domiciliation



PREMIÈRE PARTIE

LA SALUBRITÉ



I. Les normes

➤ art. 13 de l'AGW « normes » du 3 décembre 2020, *MB*, 25 janvier 2021

A. LE PRINCIPE D'UNE DIFFÉRENCIATION ENTRE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS - BAILLEURS

1. *Justifications*

- a) le locataire n'a pas toujours le choix, lui
- b) le bailleur expose la vie d'autrui
- c) éviter l'exploitation de la misère
- d) le secteur locatif concentre les problèmes les plus aigus



2. *Inconvénients*

- a) complexité
- b) principe d'unicité de la norme battu en brèche



B. DES NORMES *SUPPLÉMENTAIRES* (PLUTÔT QUE DE SUBSTITUTION)

1. *Le principe*

- a) un tronc commun : le chapitre IV/1 de l'arrêté du 30 août 2007
- b) des normes supplémentaires : le chapitre IV/2 de l'arrêté du 30 août 2007



2. *Le contenu des normes supplémentaires*

- a) en matière d'équipement sanitaire : douche ou baignoire avec eau chaude (soit à usage du ménage occupant, soit à usage d'un groupe d'habitants)
- b) en matière de superficie habitable :



Habitation légère individuelle		
Nombre d'occupants (x)	x = 1	x ≥ 2
Superficie minimale habitable en m ²	15	La superficie minimale de 15m ² imposée pour une personne est augmentée de 5m ² par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m ²	10	La superficie minimale de 10m ² imposée pour une personne est augmentée de 5m ² par personne supplémentaire



Habitation légère collective		
Nombre d'occupants (x)	x = 1	x ≥ 2
Superficie minimale habitable par ménage en m ²	15	La superficie minimale de 15m ² imposée pour une personne est augmentée de 5m ² par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable de l'unité d'habitation légère à l'usage individuel du ménage en m ²	10	La superficie minimale de 10m ² imposée pour une personne est augmentée de 5m ² par personne supplémentaire



3. Absence de possibilité de dérogation

4. Appréciation

- a) de manière générale, un remarquable exercice d'adaptation de la norme
- b) un « groupe d'habitants » ?
- c) une sévérité renforcée ?
- d) une superficie adaptée aux HL ?
- e) le bénéfice de l'art. 22*bis* CWHD ?



C. ENTRÉE EN VIGUEUR

1. *Principes*

- a) 1^{er} juin 2021
- b) application aux locations existantes ?



2. Régime transitoire

Art. 14. Les habitations légères existantes et dont la construction est terminée à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté ainsi que celles créées après son entrée en vigueur et dont la première occupation intervient endéans les six mois de son entrée en vigueur doivent respecter les dispositions visées à l'article 11 dans les deux ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Les habitations légères dont la première occupation intervient plus de six mois après l'entrée en vigueur de l'arrêté doivent respecter les dispositions visées aux articles 12 et 13 à la date de la première occupation.



- a) premier enseignement : pas de limitation au locatif
- b) deuxième enseignement : faveur faite aux HL existantes (et dont la construction est terminée ?) : 1^{er} juin 2023
- c) troisième enseignement : faveur identique réservée aux HL « créées après son entrée en vigueur et dont la première occupation intervient endéans les six mois de son entrée en vigueur » : pertinence du délai de deux ans ?



- d) quatrième enseignement : « l'article 11 » de l'arrêté du 3 décembre 2020 ?!
- e) cinquième enseignement : les HL locatives qui correspondent aux cas de figure précités ne doivent pas respecter l'article 13 ?!
- f) sixième enseignement : toutes les HL dont la première occupation intervient au-delà du 1^{er} décembre 2021 doivent respecter l'article 13, même celles qui sont occupées par leur propriétaire ?



D. IMPACT POUR LES COMMUNES

➤ art. 5 de l'AGW « procédure » du 3 décembre 2020, *MB*, 18 décembre 2020

1. *Le principe : pas d'octroi aux communes de la compétence du contrôle*
2. *Justifications présumées*
 - a) une « jurisprudence » homogène
 - b) une administration régionale déjà rompue à cette notion nouvelle
 - c) éviter tout risque d'instrumentalisation



II. Le permis de location

- art. 10*bis* et 11 du CWHD
- art. 4, b), de l'AGW « permis » du 3 décembre 2020, *MB*, 22 janvier 2021

A. CHAMP D'APPLICATION

1. *Soumission généralisée au permis de location*
2. *Justifications*
3. *Conséquences*



B. CONDITIONS D'OBTENTION

1. *Un régime spécifique*

2. *Le contenu des conditions de conformité:*

- a) critères régionaux de sécurité, de salubrité et de surpeuplement relatifs aux HL
- b) détecteurs incendie
- c) éventuelle réglementation communale en matière de salubrité et de sécurité incendie relative à l'HL (avec possible soumission à l'administration régionale préalablement, « pour avis »)
- d) urbanisme et aménagement du territoire



3. Comparaison avec le permis pour les logements

4. Conséquences pour les communes

5. Application à l'habitat permanent ?

- a) en théorie, oui...
- b) ...mais la condition de conformité urbanistique rendra l'octroi du permis illusoire
- c) de toute façon, un « bâtiment » ne saurait juridiquement être « léger »



C. PROCÉDURE

1. *Le monopole du contrôle conféré à l'administration régionale*
2. *Pour le reste, une continuité...*
3. *...qui peut interroger :*
 - a) pas de contrôle communal (art. 4, b), de l'AGW du 3 décembre 2020)...



- b) ... mais attestation communale toujours requise pour la conformité à l'urbanisme et à l'éventuelle réglementation communale en matière de salubrité et de sécurité incendie (art. 11, al. 2, 2°, CWHD)
- c) la critique du Conseil d'État



- D. ENTRÉE EN VIGUEUR

1. *Le 1^{er} septembre 2019 ?*

2. *Le 1^{er} juin 2021 ?*

3. *Le 1^{er} décembre 2021 ?*

4. *Le 1^{er} juin 2023 ?*



DEUXIÈME PARTIE

DOMICILIATION



I. L'inscription

- art. 1^{er} et 3 de la loi du 19 juillet 1991
- art. 16, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 16 juillet 1992

A. LE PRINCIPE : UNE FORMALITÉ (DOUBLEMENT) OBLIGATOIRE

1. *Pour l'habitant*

- a) un droit
- b) un devoir

2. *Pour la commune*



B. CONDITION

1. *Une unique condition : la « résidence principale »*
2. *Appréciation exclusivement factuelle*
 - le lieu où l'on « vit habituellement »
 - « la constatation d'un séjour effectif dans une commune durant la plus grande partie de l'année »
3. *Conséquences pour les communes*
4. *Philosophie*



C. L'INSCRIPTION PROVISOIRE

1. *Élément déclencheur*

- a) occupation permanente non autorisée (pour des motifs de sécurité, de salubrité, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire)...
- b) ...constatée par l'instance judiciaire ou administrative habilitée à cet effet

- 2. *Régime*

- a) en théorie, pas d'impact autre que symbolique
- b) en pratique...



3. *Fin de l'inscription « provisoire »*

- a) quand l'instance judiciaire ou administrative prend une décision « en vue de mettre fin à la situation irrégulière ainsi créée »
- b) quand les personnes ont quitté le logement



D. RECOURS

1. *Avant la loi du 9 novembre 2015 : ministère de l'Intérieur*

2. *Après la loi du 9 novembre 2015*

a) contentieux d'ordre factuel : ministère de l'Intérieur

b) autres : ... ?

→ tribunal de première instance



II. Le numéro d'habitation

A. POSITION DU PROBLÈME

B. PRINCIPES DE SOLUTION

1. *La circulaire « Best address » du SPF Intérieur du 4 novembre 2020*

a) philosophie générale

- l'HL ne constitue pas une catégorie d'« objet adressable »



- utilisation de termes tels que « poste d'amarrage », « parcelle non bâtie » et « emplacement »
- absence de définitions
- dans les faits, l'HL est assimilée soit au « bâtiment », soit à la « parcelle »
- mélange de dispositions « obligatoires » (O) et de « recommandations » (R)



b) nom de rue

- chaque voie à usage public donnant accès à un poste d'amarrage ou un emplacement « doit » avoir un nom de rue (O)
- les communes « peuvent » attribuer un nom de rue à une voie à usage public ne donnant pas accès à un poste d'amarrage ou un emplacement (R)



c) numéro de police

- chaque emplacement « doit » se voir attribuer un numéro de police, et le cas échéant un numéro de boîte (O)
- chaque poste d'amarrage « doit » se voir attribuer un numéro de police (O)
- chaque parcelle non bâtie « peut » se voir attribuer un ou plusieurs numéro(s) de police (R)



- si l'emplacement, la parcelle non bâtie ou le poste d'amarrage n'est pas situé le long de la voie publique, un numéro de police doit être apposé, « de manière visible », sur l'accès principal à la voie publique (O)
- si l'emplacement ou le poste d'amarrage n'est accessible que par une voie privée, la numérotation se fait « là où il y a un accès à cette voie privée » (et uniquement si le numéro et l'éventuel nom de la voie privée, sont « visiblement apposés » là où la voie privée aboutit à la voie publique) (O)

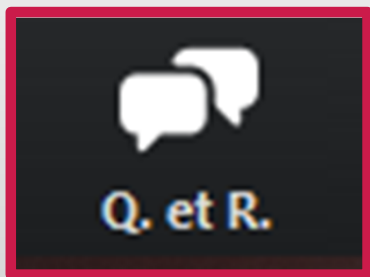


2. *L'accord de coopération « Best address » du 22 janvier 2016*

- a) contenu
- b) entrée en vigueur ?



Nous répondons à vos questions !



01

02

03

La parole aux constructeurs

Stéphane KLIMOWSKI

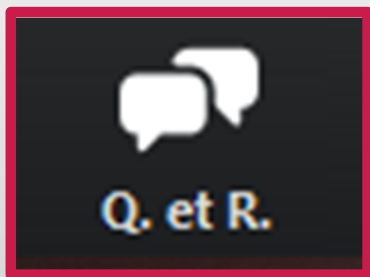
Constructeur
BeYurtT

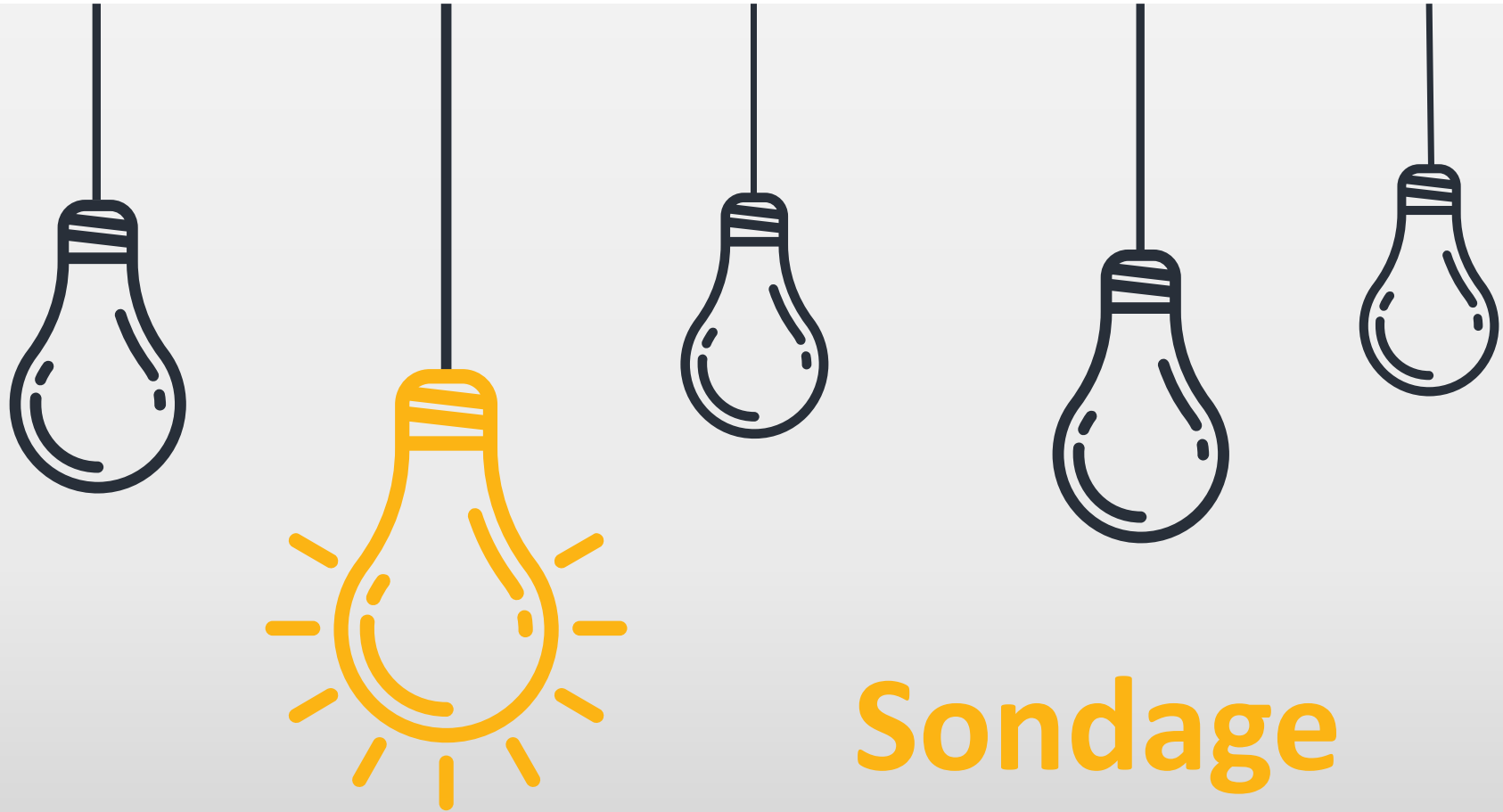
Thibault LEBRUN

Constructeur
Charpentes Lebrun



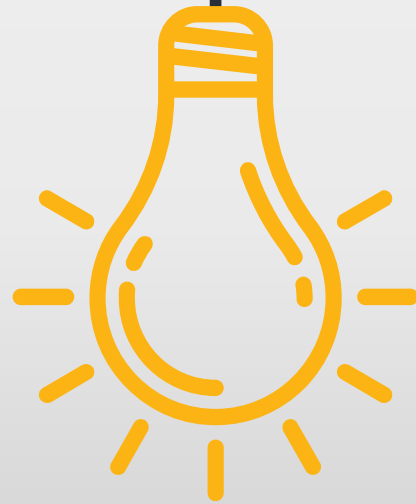
Nous répondons à vos questions !





Sondage

Vote commune est-elle prête à accueillir des habitations légères sur son territoire ?



Sondage

Qu'avez-vous pensé de ce webinaire ?



Pour aller plus loin



Espace Logement

<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochaines formations

<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune - <http://uvcw.be/espaces/formations/920.cfm>



Merci pour votre participation !



**Vous recevrez prochainement un mail
vous avertissant de
la mise en ligne des “replays”
et supports de formation.**

A bientôt !