



# Conseil supérieur du logement

---

**Avis n° 008 du 18 avril 2007 du Conseil supérieur du logement sur les avant-projets d'arrêtés du Gouvernement wallon relatifs à la salubrité des logements.**

## **1. Préambule.**

En date du 22 mars 2007, le Gouvernement wallon a approuvé en première lecture deux avant-projets d'arrêtés relatifs à la salubrité des logements :

- avant-projet d'arrêté déterminant les critères de salubrité et de surpeuplement, le caractère améliorable des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi des aides ;
- avant-projet d'arrêté relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs incendie.

Ces arrêtés ont pour objectifs :

- d'une part, de mettre au point un certain nombre d'ajustements par rapport à la définition des critères de salubrité qui ont été abordés dans la réforme du Code wallon du logement ;
- d'autre part, de mettre en place un dispositif permettant aux communes qui le souhaitent de disposer d'agents habilités à effectuer les enquêtes de salubrité et à contrôler la présence de détecteurs d'incendie.

Le premier texte en projet dispose en son article 22 d'une entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Jusqu'à présent, l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 traite la problématique de la salubrité et celui du 3 juin 2004 développe la procédure à respecter en matière d'enquêtes de salubrité.

Par sa lettre du 2 avril 2007, le Ministre Antoine a sollicité l'avis du Conseil supérieur du logement sur ces avant-projets d'arrêtés.

## **2. Les critères de salubrité et de surpeuplement.**

D'une manière générale, le Conseil supérieur du logement tient à relever les éléments ci-après :

- l'absence d'une concertation préalable sur cette importante thématique, qui concerne tant le logement public que privé, est regrettée par certains membres du Conseil, acteurs de la politique du logement en Wallonie.

- la matière est d'une grande technicité et est relativement complexe (ex. : définitions des différents types de superficie). Si l'on peut saluer la nouvelle présentation de la réglementation en un arrêté ne comportant plus d'annexes, l'on peut néanmoins souligner que l'occasion eût été bonne de profiter d'une révision du dispositif afin de simplifier, autant que faire se peut, la matière. La technicité de celui-ci risque en effet de rebuter certaines communes à solliciter l'octroi de la compétence pour réaliser les enquêtes de salubrité. A cet égard, la mise en place d'un processus de formation par les services de la DGATLP est un élément positif.

La complexité nuit également à la sécurité juridique des propriétaires, qui ne sont pas à même de s'assurer que leur bien est conforme. La simplification demandée pourrait donc leur être utile, ainsi qu'à leurs locataires.

- une importante enquête sur la qualité de l'habitat en Région wallonne a été initiée par la DGATLP. Les résultats en seront publiés prochainement. L'examen et la prise en compte de ceux-ci, avant l'adoption de l'arrêté, auraient vraisemblablement pu donner un éclairage intéressant sur cette problématique.

## **2.1. Les définitions (article 1<sup>er</sup>).**

Hormis la question de la complexité du dispositif, le Conseil relève que des spécificités régionales ou sous-régionales existent en matière de logement, et qu'il serait nécessaire de pouvoir les prendre en compte (ex : les maisons en schiste situées dans les Ardennes, et qui ne comportent pas de grandes ouvertures, risquent d'être pénalisées).

Le nouveau dispositif prévoit la possibilité de déroger aux critères fixés. Si l'on peut saluer cette initiative, il faudra éviter qu'un trop grand nombre de dérogations ne soient octroyées, ce qui, outre le fait de ruiner la règle, donnerait également lieu à un risque d'arbitraire.

A ce sujet, la réglementation bruxelloise en la matière, basée sur la finalité des impositions, paraît plus souple et pourrait – dans certains cas - mieux répondre à toute une série de situations, en évitant la multiplicité des dérogations. Ceci étant dit, il est clair que la situation est différente en Wallonie, où le nombre d'enquêteurs (une cinquantaine), ainsi que la possibilité à terme d'agréer des enquêteurs communaux, ne facilitent pas la mise en œuvre de pratiques uniformes.

## **2.2. Le logement communautaire (article 2).**

Le Conseil relève avec satisfaction et intérêt que la question du co-logement, qui correspond à une réalité certaine de notre société, a été prise en compte dans ce dispositif.

Si le Conseil estime que l'assimilation de ces logements à un logement unifamilial, aux fins d'éviter qu'ils ne soient assimilés à du logement collectif, est positive.

Le Conseil s'interroge toutefois sur les conséquences éventuelles de telles situations, en regard de la réglementation fédérale sociale (allocations, chômage,...).

Afin de lever toute ambiguïté sur cette question, ne serait-il pas utile de s'assurer de l'interprétation des autorités fédérales en la matière ?

Par ailleurs, concernant la signature du bail par les occupants majeurs du bien, les termes « tous signataires d'un même bail » devraient, de l'avis du Conseil, être supprimés, car cette disposition limiterait fortement les possibilités d'application du nouveau texte. En effet, les situations de co-logement ne sont pas systématiquement caractérisées par une signature commune du bail, celui-ci pouvant être signé entre le bailleur et un des locataires, qui s'engage au nom de tous et sous-loue le bien.

### **2.3. Montant adapté (article 3).**

Le Conseil prend bonne note de l'adaptation du montant au-delà duquel un logement est considéré comme non-améliorable, à savoir 800 € par mètre carré de superficie utile du logement, hors TVA et hors frais, au lieu de 620 €.

Cependant, certaines dispositions d'exécution des articles 54 et 58 du Code wallon du logement concernent des bâtiments améliorables affectés au logement.

Or, l'arrêté en projet, de même que le Code wallon du logement, ne définissent pas la notion de bâtiment améliorable

Il serait dès lors utile de définir cette notion.

### **2.4. Les logements pour étudiants (article 7).**

Le Conseil estime que la suppression, par rapport à l'ancien texte, de l'obligation de non-domiciliation est une excellente amélioration, permettant de la sorte la prise en compte d'étudiants étrangers, domiciliés dans ces logements

### **2.5. L'équipement sanitaire (article 13).**

Le projet indique que le logement doit être relié à un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement.

Certains membres du Conseil suggèrent de préciser que le système dont question doit être « agréé par la commune ».

Afin de se trouver en conformité avec le Code de l'Eau, il serait plus judicieux de formuler cette disposition comme suit : « raccordé à l'égout public, à un système d'épuration conforme aux normes en vigueur ou, à défaut, à tout autre système permettant de garantir la salubrité », afin de rencontrer l'ensemble des cas de figure.

Par ailleurs, pour ce qui concerne les logements collectifs, le Conseil estime que l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel peut être

supprimée si ces logements sont destinés à héberger des étudiants, et que des points d'eau « collectifs » en nombre suffisant sont à leur disposition.

## **2.6. Les nuisances ayant un impact sur la santé des occupants (article 14).**

Concernant ce point, le Conseil émet les considérations suivantes :

- \* La formulation de cet article pourrait avantageusement être « inversée » comme suit :  
« les critères minimaux de salubrité ne sont pas respectés, notamment en présence des nuisances suivantes ».
- \* Par ailleurs, le Conseil s'étonne du fait que l'amiante, du moins sous sa forme la plus dangereuse, ne soit pas reprise parmi les principaux éléments pouvant avoir un effet néfaste sur la santé des habitants. S'il est conscient qu'un simple examen visuel, sans réaliser de prélèvement, ne permet pas d'en attester formellement la présence, le Conseil estime toutefois qu'un technicien avisé est à même de soupçonner la présence d'amiante à certains endroits du logement, en fonction des matériaux utilisés et de leur âge.
- \* Une distinction devrait être opérée entre :
  - les moisissures résultant d'une mauvaise utilisation du logement (aération insuffisante, manque de chauffage,...) ;
  - et celles dues à une mauvaise qualité intrinsèque du logement, seules ces dernières étant susceptibles de rendre le logement inhabitable.

Il faut constater que de nombreux litiges entre locataires et propriétaires existent sur ce point, et qu'il n'est pas toujours aisé de déceler exactement la cause de la présence d'humidité dans un logement.

Le Conseil suggère dès lors de calquer la formulation de cet article sur celle de l'article 9 du projet d'arrêté.

## **2.7. Les dimensions du logement (article 15).**

L'arrêté en projet prescrit une hauteur requise sous plafond des pièces du logement supérieure ou égale à 2,00 mètres. Etant donné que la hauteur prescrite est faible, l'arrêté devrait préciser que cette disposition ne pourra donner lieu à des dérogations.

## **2.8. Les critères de surpeuplement (article 18).**

Tout en établissant des critères de salubrité et de surpeuplement donnant droit aux ADELS, d'une part, et aux subventions à l'investissement d'autre part, la Région cherche à la fois à établir des normes au sens de canons idéaux auxquelles les caractéristiques des logements doivent répondre, et à s'inscrire dans le cadre de contingences budgétaires qui brident ces canons idéaux.

A cet égard, le Conseil supérieur constate avec satisfaction que la Région redonne de l'importance à distinguer les espaces de vie commune et les espaces de nuit, en n'acceptant plus de considérer que le séjour soit considéré comme une chambre dès que le ménage est composé d'un enfant de moins de deux ans, quoique la limite reste suffisante.

Fixer la limite à 1 an serait probablement plus adéquat pour préserver l'intimité des parents et l'intégrité de l'enfant.

Le Conseil constate également que le projet d'arrêté ne fait plus référence à la nécessité de distinguer les espaces pour des enfants de sexe différent.

Selon le projet, deux chambres suffisent pour un ménage composé d'un couple et de 3 enfants, dont une fille de 16 ans, un garçon de 15 ans, et un enfant – garçon ou fille – de 5 ans.

Il apparaît important au Conseil de maintenir le principe selon lequel il y a surpeuplement si l'espace disponible conduit des enfants de plus de 10 ans à occuper la même chambre que celle d'un autre enfant de sexe différent.

## **2.9. Absence de dispositions transitoires**

L'arrêté en projet n'envisage pas de dispositions transitoires, alors que certaines précisions pourraient être utiles afin de lever toute ambiguïté.

A titre d'exemple, les anciens critères seront-ils maintenus jusqu'à l'échéance du permis de location, même si une nouvelle visite du logement par les enquêteurs intervient entretemps ?

Les nouvelles normes risquent d'aggraver le constat que le système fonctionne à deux vitesses, et sanctionne au premier chef les propriétaires qui « jouent le jeu » et se soumettent aux visites des enquêteurs. En effet, force est de constater que la majorité des logements n'est pas contrôlée, et que, dans de nombreux cas, le permis de location n'est pas demandé. Il est dès lors souhaité de prévoir un système transitoire qui évite de pénaliser les « bons élèves ».

## **3. La procédure d'enquête de salubrité.**

### **3.1. L'usage du pli recommandé**

Dans le cadre de la simplification administrative, l'usage du recommandé, dont question aux articles 3, 4, 13, 15 et 18, ne devrait pas être imposé.

### **3.2. L'information du propriétaire**

L'article 5 du Code wallon du logement dispose que l'administration ou la commune n'est pas tenue d'informer le bailleur dans le cas d'une enquête relative à un logement pris ou à prendre en location par un demandeur d'allocation de déménagement et de loyer.

L'article 7 du présent projet fait référence à cette disposition décrétable.

Le Conseil tient à faire savoir qu'il estime que cette « non-information » du propriétaire est anormale et injustifiée.

### **3.3. La notification du rapport d'enquête.**

L'article 10 prévoit que l'administration est tenue de statuer dans les 2 mois sur la demande d'une commune, visant à assimiler un logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité, à un logement sans manquements aux critères minimaux de salubrité.

Cet article devrait préciser que, en l'absence de réponse dans le délai prescrit, la décision est réputée favorable.

### **3.4. La participation des communes.**

Afin de favoriser et encourager les communes qui le souhaitent à solliciter un agrément en vue de réaliser des enquêtes de salubrité, le Conseil demande si une intervention financière régionale est envisageable.

### **3.5. Le relogement.**

Le Conseil estime que la principale difficulté en matière d'application de ces arrêtés, est la délicate question du relogement des personnes devant quitter un logement reconnu inhabitable.

En effet, il appartient au Bourgmestre de décider de l'interdiction d'occuper un logement, ou encore de la démolition de celui-ci, alors que, bien souvent, des solutions de relogement n'existent pas.

Le Conseil se permet d'insister très fortement en cette matière, en demandant que la présence de logements d'insertion soit rendue obligatoire sur le territoire de chacune des communes wallonnes, et que le programme « ancrage communal » puisse donner la possibilité d'en créer en nombre bien plus important que par le passé.