

AVIS

LOG.20.3.AV

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location

Avis adopté le 27/08/2020

DONNEES INTRODUCTIVES

<i>Demandeur :</i>	M. Pierre-Yves DERMAGNE, Ministre du logement, des pouvoirs locaux et des infrastructures sportives
<i>Date de réception de la demande :</i>	9/07/2020
<i>Délai de remise d'avis :</i>	45 jours (+ délai supplémentaire accordé par le Cabinet)
<i>Préparation de l'avis :</i>	Le Pôle s'est réuni le 25 août 2020. Les projets ont été présentés par visioconférence via Teams au Pôle Logement par Mme Charlotte BERNARD, Conseillère au Cabinet du Ministre. Le projet d'avis a fait l'objet d'une approbation électronique le 27 août 2020.

Historique et description des projets :

Le Parlement wallon a adopté en date du 30 avril 2019 le décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue d'y insérer la notion d'habitation légère (décret du 2 mai 2019). Ce décret, consacrant la notion d'habitation légère, modifie notamment des dispositions existantes relatives à la fixation des critères de salubrité et de surpeuplement, de sécurité contre les risques d'incendie et contre l'intoxication par le monoxyde de carbone et aux permis de location afin de rendre ces dispositions applicables aux habitations légères.

Trois arrêtés édictent des normes applicables aux logements 'en dur', à savoir : l'arrêté du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères, l'arrêté du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie et l'arrêté du 3 juin 2004 relatif au permis de location.

Suite à l'adoption du décret du 2 mai 2019, le Gouvernement wallon s'est vu habilité à définir des normes régissant l'habitation légère. En date du 16 mai 2019, il a adopté en première lecture trois avant-projets d'arrêté modifiant les arrêtés susmentionnés. Ceux-ci ont été ensuite soumis à consultation au Pôle Logement fin août 2019. Le groupe de travail relatif à l'habitat léger, instauré dans le cadre de cette problématique, a également remis une note de propositions concernant ces avant-projets d'arrêté.

Répondant à ces demandes, différentes modifications relatives aux règles de salubrité ont été apportées aux trois projets modificatifs par le Gouvernement wallon, lequel, en date du 2 juillet 2020, les a approuvés et les a adoptés en deuxième lecture. Celui-ci a ensuite chargé le Ministre de requérir l'avis du Pôle Logement avant de les présenter en troisième lecture répondant ainsi à la demande formulée par le Pôle dans son premier avis.

AVIS

Préambule

Le Pôle Logement se réjouit que les projets d'arrêté proposés en seconde lecture lui soit à nouveau soumis pour avis. Il se réjouit d'autant plus qu'ils répondent de manière précise et conforme aux demandes formulées dans l'avis du Pôle émis le 26 août 2019. Cette prise en compte témoigne de l'importance de l'écoute et de la concertation par le Ministre Dermagne dans cet aspect de la politique du logement.

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrête du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement, en vue d'y insérer des dispositions spécifiques aux habitations légères

Remarques générales

Le Pôle Logement a examiné la nouvelle version des projets d'arrêté au regard des recommandations émises dans son précédent avis. Il s'est également permis d'émettre des nouvelles propositions.

De manière générale, le projet d'arrêté entend toujours supprimer l'exception qui visait à appliquer les critères généraux de salubrité aux logements de transit et d'insertion. A date à déterminer par le Gouvernement, ces logements seront tenus de respecter les critères applicables aux logements qui ont reçu une aide de la Région. Si la volonté de renforcer les exigences pour ces logements peut se comprendre, il est important que la période transitoire permette aux opérateurs de réaliser les adaptations nécessaires pour répondre à ces exigences. Si le nouveau système dérogatoire ne peut trouver à s'appliquer, un financement complémentaire doit s'envisager au profit des opérateurs touchés afin de couvrir entièrement les travaux à réaliser.

Le projet d'arrêté ne détermine toujours pas le sort à réserver aux hébergements touristiques occupés à titre de résidence principale, qu'ils soient reconnus par le plan HP ou non. A priori, et faute de dispositions spécifiques, les critères de salubrité relatifs à l'habitat léger et le permis de location devraient trouver à s'appliquer dans un certain nombre de cas (caravanes, chalets, roulottes...). Il semble, qu'en pratique, cette imposition ne soit pourtant pas si évidente pour diverses raisons techniques, juridiques et pratiques, notamment le nombre important de contrôles à réaliser. Le Pôle Logement recommande vivement de lever l'incertitude juridique qui y est liée.

De manière générale, le Pôle Logement souligne la nécessité d'une bonne diffusion de ces informations, lorsque les dispositions seront arrêtées, de manière à ce qu'elles atteignent l'ensemble des personnes et acteurs concernés.

Remarques particulières

Article 3 :

Les notions de "pièce d'habitation de jour" et de "pièce d'habitation de nuit" ne sont pas définies. Elles mériteraient d'être précisées dans l'article premier afin d'éviter au mieux toute incertitude juridique.

Article 11 :

A l'article 11, insérant l'article 21/5, il est précisé que l'habitat léger doit disposer d'une "toilette". Or, dans l'AGW du 2007, il est fait référence aux "WC". Le projet d'arrêté introduit également la notion de "toilette sèche". Il conviendra donc d'adapter l'article 21/5 pour assurer la cohérence du vocabulaire.

A l'article 11, insérant l'article 21/10, 2ème alinéa. En plus des conditions d'habitabilité chiffrées, cet alinéa introduit la méthode d'assignation d'objectifs reprise dans d'autres articles. Le Pôle salue comme dans son précédent avis « *la souplesse laissée aux enquêteurs de la DGATLPE concernant les articles 21/4,5,8 et 10 qui permettra de rencontrer les réalités de terrain et de construire une jurisprudence dans un cadre balisé* ». Pour rappel, si une habitation légère ne remplissait pas strictement toutes les conditions du premier al., cette méthode permet à l'enquêteur d'évaluer si l'objectif général est néanmoins atteint. En l'occurrence, que l'habitation « *est organisée de manière telle que l'intimité y est préservée, tenant compte de la situation des lieux en ce compris l'environnement extérieur* » et « *que l'occupation [n'est pas] disproportionnée par rapport à la superficie des lieux* ». Dans ce cas, l'évaluateur peut considérer que l'habitation est réputée conforme. Ces aménagements ne sont donc pas laissés à la libre appréciation des occupants, l'évaluateur a la possibilité d'en tenir compte pour juger de l'habitabilité, s'ils s'avèrent nécessaires.

Le Pôle Logement estime que le cumul des deux mécanismes (assignation d'objectifs et mécanisme général de dérogation) autorise la souplesse nécessaire afin de *construire cette jurisprudence dans un cadre balisé* sans entraîner d'incertitude juridique majeure :

- des critères objectifs sont effectivement établis et doivent être rencontrés ;
- une marge d'appréciation est laissée à l'évaluateur pour apporter davantage de souplesse si nécessaire en référence à des objectifs balisés.
- un mécanisme de dérogation est prévu au même titre que pour le logement. Pour rappel, ce dernier a été introduit tardivement pour faire face aux difficultés de mise en œuvre d'une réglementation pourtant éprouvée compte tenu des spécificités d'un parc pourtant déjà bien connu : elle se justifie à plus forte raison concernant les habitations légères.

Le Pôle Logement salue à nouveau cette souplesse, l'interprétation à donner devant jouer en faveur des occupants. Il estime toutefois que la dérogation doit s'appliquer là où il n'y a pas d'assignation d'objectifs.

Article 12 :

La superficie habitable minimum est alignée sur celle des logements, tout comme la nécessité d'une douche avec eau chaude. Si, certes, ces critères restent moins contraignants que pour les « logements », ils vont dans la bonne direction. Il faut sans doute admettre que la spécificité des habitats légers nécessite des critères de salubrité plus souples et ce, même en cas de mise en location. Le Pôle estime cependant qu'il restera très attentif à la mise en pratique de ces critères.

A l'article 12, insérant l'article 21/11 (devenant l'article 21/12), la notion "d'habitation légère collective", notion nouvelle, mériterait d'être définie à l'instar de ce qui est fait pour le "logement collectif". Il est fait également référence aux "pièces d'habitation". Cette notion, applicable pour les "logements" n'est pas définie au regard de la spécificité de l'habitat léger. On peut même se demander si le recours à la notion de "pièce" est pertinent. Des précisions devraient être apportées dans l'article premier de l'arrêté.

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrête du Gouvernement wallon du 30 août 2007 relatif à la procédure en matière de respect des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie

Les documents indiquent que le contrôle du respect des normes sera dévolu au SPW plutôt qu'aux communes pour assurer une approche uniforme. Le Pôle demande s'il est prévu que les communes assument ces tâches à terme.

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrête du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location

Même remarque que précédemment.
