Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du... 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

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, les articles 1er, 12°, modifié par le décret du 2 mai 2019, 13°, 14°, 15°, 17° modifié par le décret du 2 mai 2019, 16°, remplacé par le décret du 9 février 2012, 16°*ter*, inséré par le décret du 9 février 2012, 19° à 22°*bis*, remplacés par le décret du 20 juillet 2005 et 40°, inséré par le décret du 2 mai 2019 ; 3, modifié par les décrets des 20 juillet 2005, 3 juillet 2008, 9 février 2012 et 2 mai 2019 ; 3*bis*, inséré par le décret du 9 février 2012 et modifié par le décret du 2 mai 2019 ; 4, modifié par les décrets des 9 février 2012 et 2 mai 2019 ; 29, remplacé par le décret du 1er juin 2017 et modifié par le décret du 17 juillet 2018 ; et 78*bis*, § 3, inséré par le décret du 15 mai 2003 ;

Vu 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 ;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 11 avril 2019 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné en séance en date du 16 mai 2019 ... ;

Vu le rapport du 8 mai 2019 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis n° XXX du Conseil d'Etat, donné le..., en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis du « Pôle Logement », donné le 27 août 2020 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Article 1er. Dans l'intitulé de 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, les mots « du Logement » sont remplacés par les mots « de l'habitation durable ».

Art. 2. Dans l'article 1er, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

a) Aux 2° et 4°, les mots « du Logement » sont chaque fois remplacés par les mots « de l'habitation durable » ;

b) il est inséré un 5° rédigé comme suit : « 5° pièce d'habitation de jour : pièce d'habitation qui n'est pas utilisée principalement comme chambre ; » ;

c) il est inséré un 6° rédigé comme suit : « 6° pièce d'habitation de nuit : pièce d'habitation qui est principalement utilisée comme chambre. ».

Art. 3. A l'article 2, 4°, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

a) Dans les alinéas 4 et 5, les mots « pièces d'habitation » sont à chaque fois remplacés par les mots « pièces d'habitation de jour » ;

b) les mots « superficie du plancher » sont remplacés par les mots « superficie utilisable » ;

c) il est complété par un alinéa 8 rédigé comme suit : « La superficie habitable de la pièce d'habitation de nuit qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0. »

Art. 4. A l'article 4 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

a) les mots « euro 800 » sont remplacés par les mots « 1.000 euros » ;

b) il est inséré un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Le montant visé à l'alinéa 1er est indexé au 1er janvier de chaque année N à partir de 2020, sur la base de la formule suivante :

Montant maximum x indice ABEX du 1er janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)

---

indice ABEX du 1er janvier 2020 (fixé à « 809 » en novembre 2019). ».

Art. 5. L'article 9 du même arrêté est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

« Par ailleurs, les critères minimaux 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. ».

Art. 6. A l'article 12 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009, les modifications suivantes sont apportées :

a) le 2° est complété par les mots «, un même réceptacle ne pouvant pas servir à la fois pour des fonctions sanitaires et pour des fonctions culinaires ; » ;

b) le 3° est remplacé par ce qui suit : « 3° Le local où est située la toilette est cloisonné jusqu'au plafond, sauf si elle est située dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond ; »;

c) le 5°, quatrième tiret, est abrogé ;

d) il est inséré un 7° rédigé comme suit :

« 7° le logement comprend une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif de ses occupants. ».

Art. 7. Dans l'article 15 du même arrêté, les mots « au sol » sont remplacés par le mot « utilisable ».

Art. 8. Dans l'article 18, § 4, 1°, du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009, les mots « superficie au sol » sont à chaque fois remplacés par les mots « superficie utilisable ».

Art. 9. A l'article 20 du même arrêté, remplacé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009, les modifications suivantes sont apportées :
a) le 3° est abrogé ;
b) au 4°, les mots « au sol » sont remplacés par le mot « utilisable ».

Art. 10. Dans l'article 21 du même arrêté, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mai 2011, dont le texte actuel formera le paragraphe 1er, les modifications suivantes sont apportées :
a) les premier et deuxième tirets sont abrogés ;
b) au 5°, les mots « superficie au sol » sont chaque fois remplacés par les mots « superficie utilisable » ;
c) au 6°, l'alinéa 1er est abrogé ;
d) il est inséré un paragraphe 2 rédigé comme suit :
« § 2. Sur demande motivée, l'administration peut considérer salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité énumérés dans le présent chapitre dans le cas où le ou les manquements relevés sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre. ».

Art. 11. Dans les articles 12, 14, 20 et 21, les mots « un WC » et les mots « le WC » sont chaque fois respectivement remplacés par les mots « une toilette » et les mots « la toilette ».

Art. 12. Dans le même arrêté, il est inséré un chapitre IV/1, comportant les articles 21/1 à 21/11, rédigés comme suit :

« Chapitre IV/1. – Les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères.

Section 1re. – Sécurité.

Art. 21/1. Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si l'habitation légère ne présente aucun des manquements suivants :
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 ;
3° contamination importante par la mérule (Serpula lacrimans) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels de l'habitation légère tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

Art. 21/2. Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si l'habitation légère ne présente aucun des manquements suivants :
1° le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur ;
2° ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux ;

3° le tableau électrique de l'habitation et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant ;
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 ;
5° le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.

Art. 21/3. Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :
1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, ou pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour ;
2° l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux ;
3° en cas de présence d'un appareil de chauffage mobile au gaz, au pétrole ou à l'alcool, l'habitation est équipée d'un détecteur de monoxyde de carbone (CO).

Art. 21/4. Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :
1° il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes ;
2° la hauteur libre de l'entrée de l'habitation légère est de 1,70 m et la largeur est de 0,60 m ou constitue une superficie minimale de 1 m².

L'habitation légère est réputée remplir ces conditions si la hauteur libre d'entrée, les sols, les planchers, les escaliers permettent une circulation facile et sans danger.

Section 2. – Equipement sanitaire.

Art. 21/5. Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :
1° disposer soit d'un point d'eau potable à usage du ménage occupant, soit d'un point d'eau potable à l'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 situé la toilette est cloisonné.

L'habitation légère est réputée remplir les conditions visées à l'alinéa 1er si l'équipement sanitaire présent permet aux occupants de boire, de se laver dans l'intimité et la sécurité.

Section 3. – Etanchéité et ventilation.

Art. 21/6. Aux fins de garantir la santé des occupants, les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :
1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ;
2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers ;
3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

Art. 21/7. Aux fins de garantir la santé et l'intégrité physique des occupants, le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur de l'habitation, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les toilettes, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

Section 4. – Eclairage naturel.

Art. 21/8. Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées ou assimilées des baies vers l'extérieur de la pièce de jour atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

L'habitation légère est réputée remplir la condition visée à l'alinéa 1er si elle permet aux occupants de ne pas recourir en permanence à l'éclairage artificiel.

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

Art. 21/9. La section 5 du chapitre II s'applique aux habitations légères.

Section 6. – Configuration et surpeuplement

Art. 21/10. L'habitation répond aux conditions d'habitabilité suivantes :
1° le volume de l'habitation légère est supérieur à 18 m³ ;
2° la superficie de l'habitation légère est supérieure à 8 m² ;
3° la hauteur sous plafond de l'habitation légère est supérieure à 1,9 m sur une superficie supérieure ou égale à 4 m² ;
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 de séparation, 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.

L'habitation légère est réputée remplir les conditions visées à l'alinéa 1er si elle est organisée de manière telle que l'intimité y est préservée, tenant compte de la situation des lieux en ce compris de l'environnement extérieur. L'occupation ne peut être disproportionnée par rapport à la superficie des lieux. Si nécessaire, l'ajout d'un ou plusieurs modules complémentaires à l'habitation est prévu, notamment pour permettre le bon développement de l'enfant et préserver son intimité par rapport aux autres occupants.

Section 7.- Dérogations

Art. 21/11. Est considéré comme salubre, l'habitation présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 21/1 à 21/9 du présent arrêté dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre. »

Art. 13. Dans le même arrêté, il est inséré un chapitre IV/2, comportant l'article 21/11 rédigé comme suit :

« Chapitre IV/2. – Les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères mises à disposition à titre onéreux.

Art. 21/11. Sans préjudice des dispositions visées au chapitre IV/1, les habitations légères mises à disposition à titre onéreux doivent respecter les prescriptions suivantes :
1° L'équipement sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude soit à usage du ménage occupant, soit à l'usage d'un groupe d'habitants ;
2° La superficie habitable de l'habitation légère individuelle ainsi que la superficie habitable par ménage d'une habitation légère collective sont fixées selon le tableau suivant :

Habitation légère individuelle		
Nombre d'occupants (x)	x = 1	x ≥ 2
Superficie minimale habitable en m2	15	La superficie minimale de 15m2 imposée pour une personne est augmentée de 5m2 par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m2	10	La superficie minimale de 10m2 imposée pour une personne est augmentée de 5m2 par personne supplémentaire
Habitation légère collective		
Nombre d'occupants (x)	x = 1	x ≥ 2
Superficie minimale habitable par ménage en m2	15	La superficie minimale de 15m2 imposée pour une personne est augmentée de 5m2 par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable de l'unité d'habitation légère à l'usage individuel du ménage en m2	10	La superficie minimale de 10m2 imposée pour une personne est augmentée de 5m2 par personne supplémentaire

La superficie habitable par ménage d'une habitation légère collective est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

Art. 14. Les habitations légères existantes 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 six mois après l'entrée en vigueur de l'arrêté doivent respecter les dispositions visées à l'article 11 à la date de la première occupation.

Art. 15.
Le présent arrêté entre en vigueur en date du...

Par dérogation à l'alinéa 1er, l'article 6, a), b) et d), l'article 9, a) et l'article 10, c) entrent en vigueur en date du 1er janvier 2022 et l'article 10, a), entre en vigueur à une date et selon les modalités déterminées par le Ministre qui a le Logement dans ses attributions.

Art. 16. Le ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le ....

Pour le Gouvernement

Le Ministre-Président,

Elio Di Rupo

Le Ministre du Logement,

Christophe COLLIGNON