

L'habitation légère et le permis de location en Wallonie

Nicolas BERNARD

Formation CPDT « Habitat léger »

1^{er} juin 2021



A. BASES LÉGALES

- art. 10*bis* et 11 du Code wallon de l'habitation durable, modifiés par le décret 2 mai 2019
- Arrêté du Gouvernement wallon du 3 juin 2004 relatif au permis de location, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 décembre 2020

B. CHAMP D'APPLICATION

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

C. 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. *Application à l'habitat permanent ?*

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

D. ZOOM AVANT SUR LES NOUVELLES NORMES RÉGIONALES DE SALUBRITÉ

1. Les normes pour les habitations légères occupées par leur(s) propriétaire(s)

- a) Sécurité
- b) Équipement sanitaire
- c) Étanchéité et ventilation
- d) Éclairage naturel
- e) Santé
- f) Surpeuplement
- g) Dérogation

2. Les normes pour les habitations légères locatives

a) le principe

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

b) le contenu des normes supplémentaires

- 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)
- en matière de superficie habitable

c) absence de possibilité de dérogation

| 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) | $x = 1$ | $x \geq 2$ |
| 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 |

E. PROCÉDURE

1. *Le monopole du contrôle (des normes régionales de salubrité) conféré à l'administration régionale*
2. *Justifications présumées*
 - a) une « jurisprudence » homogène
 - b) une administration régionale déjà rompue à cette notion nouvelle
 - c) éviter tout risque d'instrumentalisation

3. *Le porte-à-faux (apparent) avec le Code wallon de l'habitation durable*

- a) une attestation communale est 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)
- b) la critique du Conseil d'État
- c) le principe de la hiérarchie des normes

F. 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 ?*

Merci pour votre attention !

nicolas.bernard@usaintlouis.be