

Au Collège communal  
De et à

**Nos réf. : DL/DQH/BM/SF/Circulaires salubrité**

A rappeler dans toute correspondance

**Objet : CIRCULAIRE relative à**

- **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 (MB du 30 octobre 2007)**
- **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 (MB du 30 octobre 2007)**

-----  
Madame la Bourgmestre,  
Monsieur le Bourgmestre,  
Mesdames et Messieurs les Echevins,

Le 30 août 2007, le Gouvernement wallon a adopté deux arrêtés essentiels pour la politique en matière de qualité de l'habitat.

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* vient remplacer l'arrêté du 3 juin 2004 qui portait sur le même objet et trouve sa justification dans la mise en œuvre d'une modification de l'article 5 du Code wallon du Logement intervenue en 2005 qui **permet aux communes de recevoir la compétence pour effectuer des enquêtes de salubrité et de surpeuplement**. En outre, le nouvel arrêté vient compléter les dispositions du précédent arrêté avec des articles portant sur la gestion des demandes d'enquêtes de salubrité et le pouvoir de substitution du Gouvernement wallon en cas d'inaction du Bourgmestre. Pour le reste, on retrouve les dispositions ayant trait aux qualifications requises pour devenir enquêteur communal ou régional, à la transmission des conclusions des enquêtes de salubrité, aux procédures à respecter par le Bourgmestre préalablement à la prise d'un arrêté et au mode de recours.

Cet arrêté fait l'objet de **l'annexe n°1**.

Le 30 août dernier, le Gouvernement wallon a également adopté l'*arrêté 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* (modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 novembre 2007) remplaçant l'arrêté du 11 février 1999. Ce nouvel arrêté est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et est explicité dans les **annexes n°2 (définitions et critères minimaux de salubrité et de surpeuplement pour les logements existants)** et **n°3 (critères minimaux de salubrité et de surpeuplement pour les logements créés après le 1<sup>er</sup> janvier 2008)**.

Je vous prie de noter que toutes les informations utiles (arrêtés et présentation de ceux-ci en version power point) sont disponibles sur la page « salubrité-logements » de notre site. Vous pouvez y accéder par le biais de l'adresse <http://mrw.wallonie.be/DGATLP/logement> (choisir à gauche de l'écran « en matière de location »). Sachez également que les formulaires relatifs au permis de location ont été actualisés en fonction des nouveaux critères de salubrité et de surpeuplement. Ceux-ci sont disponibles sur la page « permis de location » de notre site (même chemin d'accès).

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Madame la Bourgmestre, Monsieur le Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, à l'expression de mes sentiments les meilleurs.

L'Inspecteur général f.f.

Agent traitant : Sébastien Fontaine (081/33 23 19)  
Chef de service : Bernard Monnier (081/33 22 65)

Bernard MONNIER

## ANNEXE N°1

### **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.**

#### **1. PRESENTATION GENERALE**

##### **1.1. Rappel**

Les articles 3 à 8 du Code wallon du Logement énoncent les domaines dans lesquels le Gouvernement wallon peut fixer les critères minimaux de salubrité et les principes de la procédure destinée à faire respecter ces critères dans les logements situés sur le territoire de la Région wallonne.

##### **1.2. L'objet de la réforme**

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 remplace l'arrêté du 3 juin 2004 qui portait sur le même objet. Le nouvel arrêté permet aux communes d'obtenir la compétence pour effectuer les enquêtes de salubrité et de surpeuplement. **A noter toutefois que les enquêtes effectuées dans le cadre des aides au logement octroyées par la Région wallonne (dont les aides au déménagement et au loyer) demeurent de la compétence exclusive de celle-ci. Il convient donc d'insister sur le fait que la conclusion d'une enquête menée par une commune classant un logement inhabitable ou surpeuplé ne permettra pas à elle seule de remplir la condition relative au logement de départ fixée par l'article 3§1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 relatif aux AdeL. Seul un arrêté du Bourgmestre (qui peut être pris à la suite d'une enquête effectuée par la Commune) permet de rencontrer la condition précitée. Il en va de même pour ce qui est des points d'accès prioritaires au logement social (article 17 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public).**

##### **1.3. L'entrée en vigueur**

L'arrêté dont question est paru au Moniteur belge le 30 octobre 2007 (p.55865) et est donc entré en vigueur le 9 novembre 2007, soit 10 jours après sa publication.

##### **1.4. Le contenu de la réforme au niveau des communes**

Pour ce qui concerne les communes, il faut retenir que l'arrêté

- permet aux communes d'obtenir la compétence et de faire agréer des agents communaux pour effectuer des enquêtes de salubrité (alors qu'auparavant cette compétence était réservée à la Région wallonne) et fixe les procédures à respecter en la matière (Chapitres III et IV);
- détermine les conditions dans lesquelles une demande d'enquête peut être sollicitée soit auprès de la Région wallonne, soit auprès de la Commune s'étant vue octroyer la compétence en matière de salubrité (Chapitre V);
- met en place un système exclusif ; en d'autres termes la Région wallonne ne sera plus habilitée à effectuer des enquêtes de salubrité dans les communes ayant obtenu la compétence en matière de salubrité (Chapitre V) ;
- définit la procédure à respecter lorsqu'une enquête est menée (Chapitre VI);
- définit la procédure à mettre en œuvre préalablement à toute prise de décision sur la base d'un rapport d'enquête de salubrité transmis au Bourgmestre (Chapitre VII) ;
- détermine les modalités de substitution du Gouvernement au Bourgmestre (Chapitre VIII) ;
- définit la procédure de recours contre une décision du Bourgmestre prise sur la base d'un rapport d'enquête de salubrité transmis par les services compétents de la Région wallonne (Chapitre IX).

## **2. PRESENTATION TECHNIQUE**

### **2.1. CHAPITRES II À IV : les entités et les personnes ayant la qualité pour effectuer les enquêtes**

L'arrêté prévoit que les enquêtes peuvent être réalisées par les enquêteurs de la Région wallonne ou par des enquêteurs communaux, à condition que la Commune ait sollicité la compétence pour ce faire.

#### **2.1.1. Chapitre II**

L'**article 2** détermine les conditions à respecter par les enquêteurs de la Région wallonne. *Ont qualité pour rechercher et constater le non-respect des critères de salubrité, les fonctionnaires et agents de l'administration – celle-ci étant définie comme la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP)- de niveau I, II+ et II disposant de qualifications techniques en matière de bâtiments et de construction désignés par le Directeur général.*

#### **2.1.2 Chapitre III**

Le **Chapitre III** organise la procédure à respecter par la Commune pour se voir attribuer ou retirer la compétence d'effectuer des enquêtes de salubrité.

Selon l'**article 3**, la demande d'octroi de la compétence doit être introduite auprès de l'administration par courrier. La demande doit s'accompagner de la copie de la décision du Conseil communal. Le Ministre aura deux mois pour statuer.

L'**article 4** précise la façon dont la Commune peut se voir retirer la compétence.

#### **2.1.3. Chapitre IV**

Le **Chapitre IV** fixe les conditions d'agrément des enquêteurs communaux et la voie à suivre pour obtenir ledit agrément.

L'**article 5.§1<sup>er</sup>** fixe les conditions pour être agréé en tant qu'enquêteur communal :

1° occuper un poste de niveau A, B, C ou D ;

2° disposer d'une qualification technique en matière de bâtiment et de construction ;

**L'agent pour lequel la Commune sollicite l'agrément doit disposer d'un diplôme attestant d'une qualification technique. Si toutefois, cette condition ne peut être remplie par la Commune, il peut être toléré d'agréer un agent sans qualification technique à la condition que la formation évoquée au point 3° soit complétée par un stage d'une semaine sur le terrain en compagnie d'un enquêteur de la Région wallonne.**

3° être agréé depuis au moins trois ans comme enquêteur en matière de permis de location ou à défaut, suivre dans l'année de son agrément une formation organisée par l'administration portant sur les critères de salubrité des logements et les détecteurs d'incendie ;

**Il convient d'insister sur le fait qu'il ne faut pas avoir suivi la formation pour devenir enquêteur ; il suffit de s'engager à la suivre dans l'année de son agrément. Des sessions de formation seront organisées par la DGATLP à intervalles réguliers en fonction des demandes d'agrément qui seront introduites.**

4° être désigné par le Collège communal.

L'**article 5.§2** détermine la procédure à suivre pour demander l'agrément. Celle-ci consiste en l'envoi d'une demande à l'administration accompagnée de la décision du Collège communal. Le Ministre dispose de deux mois pour répondre aux demandes d'agrément.

**Pour ne pas multiplier les démarches, il est conseillé aux communes de joindre les demandes d'agrément des enquêteurs aux demandes d'octroi de la compétence.**

## **2.2. CHAPITRE V : l'origine des enquêtes de salubrité**

La capacité d'initier des enquêtes et la gestion des plaintes font l'objet de l'**article 6**. Il s'agit d'une nouveauté qui s'explique par le fait que deux types d'acteurs (la commune et la Région) seront désormais habilités à effectuer des enquêtes. En résumé, l'article prévoit que les enquêtes sont réalisées soit à l'initiative de la commune - compétente pour effectuer des enquêtes - ou de l'administration, soit sur demande. Le suivi de toute demande afférente à une commune s'étant vue attribuer la compétence devra être assuré par celle-ci (même si la plainte a été déposée auprès de la Région wallonne). Il est à noter également que cet article limite la capacité de porter plainte à la commune où se situe le logement incriminé, à son propriétaire ou à son occupant.

**Le nouveau système mis en place est bel et bien exclusif.**

**Bien que la Région wallonne soit la seule compétente pour effectuer des enquêtes de salubrité se référant au Code wallon du Logement sur le territoire des communes n'ayant pas sollicité la compétence, les enquêteurs de la Région wallonne ne seront plus habilités à effectuer des enquêtes de salubrité sur le territoire des communes ayant obtenu cette compétence.**

**Pour rappel, les communes disposent toutefois de compétences propres en matière d'hygiène et de salubrité basées sur l'article 135 de la Nouvelle Loi communale, ce qui doit leur permettre d'intervenir lorsqu'elles sont confrontées à des situations de logement présentant un danger pour les occupants ou les passants.**

## **2.3. CHAPITRE VI : la procédure d'enquête**

Il convient de retenir que

- Le locataire et le(s) propriétaire(s) (et/ou bailleur(s)) doivent être informés de la réalisation de l'enquête par écrit au plus tard 8 jours (calendrier) avant la date de la visite fixée par l'enquêteur. (**article 7, alinéa 1**)
- Le courrier doit préciser l'heure approximative de la visite (**article 7, alinéa 2**).
- Des observations écrites peuvent être déposées par le locataire ou le propriétaire et/ou le bailleur en lieu et place ou en complément de la participation à l'enquête. Ces observations doivent être réceptionnées par l'enquêteur au plus tard le jour fixé pour la visite (**article 8**).
- Le respect des critères de salubrité et la présence de détecteurs d'incendie est évalué par rapport à une grille d'évaluation dont le modèle est arrêté par le Ministre (**article 9**).

**Un nouveau modèle de grille d'enquête est actuellement testé sur le terrain et sera ensuite soumis au Ministre. Il sera bien entendu fourni par l'administration aux enquêteurs communaux qui se feront agréer.**

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

Les dispositions afférentes à la notification du rapport d'enquête se trouvent dans le Code wallon du Logement et non pas dans l'arrêté. On retiendra que l'article 6 du Code prévoit que

- l'administration doit notifier les conclusions du rapport d'enquête au locataire et au propriétaire et/ou au bailleur ;
- la commune, lorsqu'elle s'est vue octroyer la compétence évoquée plus haut, doit notifier les conclusions du rapport d'enquête au locataire et au propriétaire et/ou au bailleur et en transmet copie à l'administration.

## **2.5. CHAPITRE VII : la procédure devant le Bourgmestre**

L'article 10 fixe les modalités de la procédure d'audition préalable à toute prise de décision du Bourgmestre qui fait suite à un rapport d'enquête de salubrité transmis par la Région wallonne. 4 phases sont envisagées :

- Le Bourgmestre ou son **délégué** (mandataire ou responsable administratif) informe, par pli recommandé, les personnes concernées (locataire, bailleur et/ou propriétaire) **de la décision qu'il compte adopter** et de la possibilité d'être entendues.
- Chacune de ces personnes peut, par écrit expédié **dans les 10 jours** suivant la réception du pli recommandé visé au point précédent, solliciter une audition ou transmettre ses observations.
- Le cas échéant, elle est entendue en dehors de la présence des autres personnes concernées et peut se faire assister de la personne de son choix.
- Le procès-verbal, auquel seront jointes d'éventuelles observations, est signé le jour de l'audition par le Bourgmestre ou son **délégué** et la personne entendue.

Après avoir procédé à ces auditions et constaté, le cas échéant, l'absence de souhait d'être entendu, ou en l'absence de réaction des parties concernées, le Bourgmestre pourra statuer sur le rapport et notifier sa décision aux parties concernées (**article 11**).

**On apportera les précisions suivantes :**

- **L'article 7, alinéa 1, du Code wallon du Logement stipule que *Le bourgmestre statue sur le rapport d'enquête dans les trois mois de sa réception, si l'enquête a été effectuée par un fonctionnaire ou un agent de l'administration, ou de sa réalisation, si l'enquête a été effectuée par un agent communal.***
- **Il relève de la responsabilité du Bourgmestre de désigner la personne qui sera son délégué pour mettre en oeuvre la procédure décrite ci-avant;**
- **Il convient d'insister sur le fait que le courrier adressé par le Bourgmestre, lors de la première phase de la procédure, aux personnes concernées doit spécifier la mesure concrète qu'il compte adopter (ex. : arrêté ordonnant la réalisation de travaux, arrêté de démolition,...);**
- **Il est impératif de suivre scrupuleusement cette procédure au risque de voir la décision du Bourgmestre remise en cause à l'issue d'un recours devant le Ministre du Logement (voir point 2.7) ou devant le Conseil d'Etat.**

**Enfin, on rappellera que la copie de toute décision prise dans ce cadre doit être transmise au Service "Salubrité Logement" de la DGATLP, et ce afin de lui permettre d'assurer le suivi éventuel des dossiers.**

**Lors des procédures de fermeture de logements pour non-respect des critères de salubrité, les communes veilleront à mettre en contact les opérateurs immobiliers et les occupants de ces logements, afin d'assurer à ceux-ci un hébergement décent.**

## **2.6. CHAPITRE VIII : le pouvoir de substitution du Gouvernement**

Les **articles 12 et 13** donnent corps au pouvoir de substitution du Gouvernement wallon (article 7 alinéa 6 du Code) pour lui permettre d'interdire l'accès ou l'occupation des logements faisant l'objet de l'enquête lorsque la commune n'a pris aucune mesure à la suite de la réception des conclusions d'une enquête de salubrité.

Lorsque le Ministre du Logement se substituera -pour le compte du Gouvernement- au Bourgmestre, il devra appliquer la procédure explicitée au point 2.5.

## **2.7. CHAPITRE IX : la procédure de recours à l'encontre de la décision du Bourgmestre**

L'article 14 fixe la procédure de recours :

- Le recours doit être adressé par recommandé à l'administration (Division du Logement, Direction de la Tutelle et du Contentieux, 1 rue des Brigades d'Irlande à 5100 Jambes) ;
- Le Ministre statuera après qu'éventuellement, un fonctionnaire de l'administration ait procédé à une nouvelle enquête sur le(s) logement(s) faisant l'objet du recours.

**Les délais sont fixés à l'article 7bis du Code wallon du Logement.**

- **Le requérant dispose, pour introduire son recours, d'un délai de 15 jours calendrier prenant cours le jour où il a pris connaissance de la décision du Bourgmestre. Il serait dès lors judiciaire qu'une mention à cet égard figure dans le courrier notifiant la décision adressée par le Bourgmestre aux parties concernées.**
- **Le Ministre statue dans un délai de 45 jours prenant cours le jour de la réception du recours.**
- **En cas d'absence de décision dans ce délai, le recours est réputé non fondé.**

### **2.8. Précision importante**

Les enquêtes effectuées dans le cadre des aides au logement octroyées par la Région wallonne (dont les aides au déménagement et au loyer) demeurent de la compétence exclusive de celle-ci. Il convient donc d'insister sur le fait que la conclusion d'une enquête menée par une commune classant un logement inhabitable ou surpeuplé ne permettra pas à elle seule de remplir la condition relative au logement de départ fixée par l'article 3§1<sup>er</sup> de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 *relatif aux AdeL*. Seul un arrêté du Bourgmestre (qui peut être pris à la suite d'une enquête effectuée par la Commune) permet de rencontrer la condition précitée.

Il en va de même pour ce qui est des points d'accès prioritaires au logement social. L'article 17 de *l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public* prévoit l'attribution de points prioritaires notamment dans les cas suivants :

- le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre ;
- l'occupant d'un logement reconnu inhabitable par l'administration.

**CHAPITRES I et II 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**

**Définitions et normes portant sur les logements existants**

**1. PRESENTATION GENERALE**

**1.1. Rappel**

L'article 3 du Code wallon du Logement énonce les domaines dans lesquels le Gouvernement wallon peut fixer les critères minimaux de salubrité.

**1.2. L'objet de la réforme**

Le nouvel arrêté vient remplacer l'arrêté du 11 février 1999 qui définissait les critères minimaux de salubrité des logements. L'adoption d'un nouvel arrêté est justifiée par de nombreuses raisons.

Il convenait tout d'abord d'exécuter les nouveaux concepts en matière de pièce et de superficie prévus à l'article 1er. 19 à 22 bis° du Code wallon du Logement. Le nouvel arrêté tente de pallier aux lacunes du texte précédent (quid des mezzanines, quand 2 pièces peuvent-elles être assimilées à une seule ?,...). Il introduit de nouvelles dispositions pour rendre les dispositifs plus contraignants (introduction d'un coefficient de luminosité réduisant la superficie de la pièce mal éclairée).

Dans la rédaction du nouveau texte, il a été tenu compte de la difficulté à faire appliquer certains critères sur le terrain (ex. hauteurs sous plafond ou escaliers trop raides). On y retrouve un nouveau concept d'habitat, celui de logement communautaire. De nouvelles exigences sont introduites (attestation de conformité en matière électrique et de gaz, nouvelles normes de ventilation,...). Les dispositions relatives aux pollutions intérieures font désormais partie intégrante des critères minimaux de salubrité des logements.

Les critères de surpeuplement ont été rationalisés (abandon de la distinction entre logements « une pièce » et logement multi-pièces). Le nouveau texte prévoit la faculté de déroger aux critères minimaux dans certains cas.

Enfin, des critères spécifiques pour les nouveaux logements figurent sont désormais prévus (voir annexe 3 de la présente circulaire).

**1.3. L'entrée en vigueur**

L'arrêté dont question est paru au Moniteur belge le 30 octobre 2007 et est entré **en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.**



## **2. PRESENTATION TECHNIQUE**

Les lignes qui suivent se proposent d'apporter un éclairage sur les nouveautés introduites par les chapitres I et II 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*. **Pour une présentation exhaustive et illustrée par des exemples concrets, il est vivement conseillé de consulter le power point disponible sur le site de la Division du Logement (<http://mrw.wallonie.be/DGATLP/logement>, choisir à gauche de l'écran « en matière de location » puis « Salubrité-logements »).**

### **2.1. Chapitre I : Définitions**

L'**article 2** contient plusieurs définitions. Parmi les nouveautés, on retiendra que

- Deux pièces peuvent dans certaines circonstances être assimilées à une seule pièce.
- Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre.
- Sont définis des coefficients de hauteur (Ch) et d'éclairage naturel (Ce); lesquels permettent de déterminer la superficie habitable d'une pièce. Cela signifie que la superficie d'une pièce devra être réduite par l'enquêteur si les plafonds sont trop bas ou si la luminosité est insuffisante.
- Par rapport à la précédente réglementation, le concept de superficie habitable évolue puisqu'il tient compte désormais de l'éclairage naturel (voir point précédent) en plus des hauteurs sous plafond. A noter également que désormais, l'emprise des escaliers doit être déduite de la superficie habitable.
- Les concepts de superficie utilisable, totale et utile sont utilisés dans le cadre des aides octroyées par la Division du Logement.

L'**article 3** consacre la notion de logement communautaire (ou co-logement) . Ce type de logement doit être assimilé à un logement individuel (et non pas un logement collectif) et n'entre donc pas dans le champ d'application du permis de location.

### **2.2. Chapitre II : Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement**

La section 1 porte sur les critères relatifs à la sécurité. On ne trouve aucune nouveauté en terme de stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante (**article 8**). Du point de vue des installations électriques et de gaz, il est désormais possible d'exiger du propriétaire des attestations de conformité si l'enquêteur suspecte un défaut (**article 9**). Au niveau de l'installation de chauffage (**article 10**), on est plus exigeant puisqu'on requiert un **équipement permanent spécifiquement conçu** soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe. L'**article 12** prévoit une formule relative à la hauteur et au giron moins stricte pour les escaliers mais se veut plus exigeant au niveau des garde-corps. A titre d'exemple, la hauteur exigée pour les garde-corps passe de 50 à 80 cm.

En ce qui concerne, l'équipement sanitaire (section 2), l'**article 12** prévoit de nouvelles dispositions :

- Exigence que les WC et les réceptacles des points d'eau soient reliés à l'égout ou un système répondant aux normes wallonnes.
- Le point d'eau potable doit être obligatoirement un robinet sur réceptacle (ancienne réglementation : exigence d'un point d'eau sans autre précision).
- Le logement collectif doit comprendre au moins une douche avec eau chaude.
- L'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux kots d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

La section 3 concerne l'étanchéité (**article 13**) et la ventilation (**article 14**). Aucune nouveauté n'est à signaler au niveau des normes d'étanchéité. Pour ce qui concerne la ventilation, la ventilation forcée est reconnue et les exigences ont été différenciées en fonction du type de pièce.

Le critère relatif à l'éclairage naturel (Section 4, **article 15**) a évolué puisque :

- on comptabilise désormais la superficie des parties vitrées (plutôt que l'ouverture des baies);
- la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation doit atteindre au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

La section 5 (**article 16**) exécute un nouveau critère de salubrité introduit dans le Code wallon du Logement en 2005 se référant aux caractéristiques du bâtiments ayant un impact négatif sur la santé. Son entrée en vigueur dépend de l'adoption d'un arrêté ministériel. Une information spécifique devrait parvenir aux communes après l'adoption dudit arrêté ministériel.

La section 6 fixe les critères de configuration (**article 16**) et de surpeuplement (**article 17**). Les critères relatifs à la structure et à la dimension (article 17. 1° à 3°) ont été repris du texte précédent mais se réfèrent désormais au logement et non plus au bâtiment. Il est désormais possible d'y déroger si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent les effets négatifs. La hauteur sous plafond exigée dans **toutes** les pièces du logement passe à 2 m. (au lieu de 2 m. pour les pièces de nuit et 2,2 m. pour les pièces des jour).

Au niveau des conditions de surpeuplement, il convient de retenir :

- l'abandon de la différenciation entre studios « 3 fonctions » et logements « multi-pièces » et l'exigence d'une superficie minimale de 15 m<sup>2</sup> pour tous les types de logement ;
- le fait qu'une pièce du logement doit au moins disposer d'une superficie habitable de 10 m<sup>2</sup> (1 occupant) ou 15 m<sup>2</sup> (2 occupants) ;
- la reconnaissance officielle de la notion de chambre et l'imposition de nouvelles normes y relatives.

Enfin, la section 7 (**article 19**) prévoit qu'il est possible d'accorder une dérogation dans le cas où

- le logement présente un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité mais ceux-ci sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre ;
- le logement ne respecte pas les normes de superficie mais l'agencement des volumes et des dégagements permet son occupation.

**CHAPITRE III 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**

**Normes portant sur les nouveaux logements**

**La présente annexe intéressera, au premier chef, le service communal en charge de l'urbanisme.** En effet, toute création d'un logement est soumise à permis d'urbanisme. Cette règle vaut également en cas de création d'un nouveau logement dans une construction existante (article 84, 6° du CWATUP). A noter que l'opération consistant à restructurer des logements avec comme conséquence une **diminution** du nombre de ceux-ci n'est pas assimilée à une création de logements et n'entre donc pas dans le champ d'application du Chapitre III.

Le Gouvernement wallon a estimé que les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer doivent être plus exigeants que ceux qui s'appliquent aux logements existants (chapitre II).

La superficie minimale habitable exigée pour un nouveau logement a été portée à 24 m<sup>2</sup>. Au niveau du logement collectif, la superficie minimale se réfère à la somme de la partie individuelle et de la partie collective contrairement à ce que le texte laisse entendre.

L'article 20 stipule que les prescriptions du chapitre III doivent être respectées sans préjudice des dispositions visées au chapitre II. Cela signifie, par exemple, en ce qui concerne les escaliers, que les conditions définies à l'article 20, 5° viennent compléter, *mutatis mutandis*, celles énumérées à l'article 11,3°. D'autres règles portent sur les hauteurs sous plafond, l'installation sanitaire et l'éclairage naturel.

Il convient d'insister sur le fait que les normes du chapitre III concerne tous les logements nouveaux, et notamment ceux destinés à l'hébergement d'étudiants.

Le chapitre III ne s'applique qu'aux logement **créés après le 1<sup>er</sup> janvier 2008**. En cas de doute au niveau de la date de la création, il faut se reporter à la date de demande de permis d'urbanisme. Il est en effet précisé dans l'arrêté que la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif fait foi. Cette précision a été apportée par l'AGW du 29 novembre 2007, article 4. **Attention**, un permis d'urbanisme introduit après le 1<sup>er</sup> janvier 2008 dans le cadre d'une procédure de régularisation qui porte sur un logement créé avant cette date ne donne pas lieu à l'application des impositions du chapitre III.