



L'INSALUBRITE EN MATIERE DE LOGEMENT

19 MAI 2011

Avec le soutien de



*Interreg efface les frontières
Interreg doet grenzen vervagen*



QuickTime™ et un décodeur sont requis pour visionner cette image.

QuickTime™ et un décodeur sont requis pour visionner cette image.

TABLE DES MATIERES

PROPOS INTRODUCTIFS

COMPARAISON TRANSFRONTALIERE France Belgique

Un tableau de comparaison

Des éléments de réflexion

DEUX DISPOSITIFS INNOVANTS :

La Déclaration Préalable à la Mise en Location (FR)

Le Permis de Location (BE)

ANNEXE 1 :

Grille de visite des immeubles (FR)

Critères minimaux de salubrité (BE)

ANNEXE 2 :

MOUS (FR)

Synthèse de critères (BE)

Propos introductifs

Journée du 19 mai 2011

Bonjour à tous

L'ensemble des porteurs de projets composant le projet Interreg' ainsi que les membres du comité de pilotage sont très heureux de vous recevoir au sein de l'Institut social de Lille pour cette première journée Interreg' IV, durant cette année 2011.

Il nous semblait important de présenter très rapidement l'ensemble des acteurs travaillant et réfléchissant sur la construction de ces journées d'échanges et de transmission autour de la thématique "logements insalubres et alternatives habitat : quel accompagnement social en matière de logement?".

Pascale Thys d'Habitat et Participation, Milouda Malki pour le Pact Lille Métropole Nord, Anne-Catherine Rizzo de l'ASBL Relogeas et moi-même, Delphine Beauvais, pour l'AREAS Gens du voyage et Roms migrants.

Nous ne pourrions vous proposer l'ensemble de ces journées sans le travail conséquent et effectif des membres de notre comité de pilotage : Lille Métropole Communauté Urbaine, l'ISL pour le côté français et l'ASBL L'Etape, la communauté wallonne et l'école sociale ISSHA du côté belge.

La finalité de ces journées d'échange et de travail est consécutive d'un travail mené depuis 2004 sur les questions de l'accompagnement social en matière de logement de part et d'autre de la frontière.

Abordée de manière globale, nous avons souhaité nous recentrer sur des thématiques plus précises. L'année 2010 a permis de développer toute une réflexion autour de la question de l'accompagnement social en matière de logement en lien avec la question de la souffrance psychique. L'année 2011 va quant à elle nous permettre d'aborder la question de l'insalubrité du logement ainsi que l'habitat alternatif proposé par les usagers eux-mêmes.

Le but de ce petit propos introductif est que vous perceviez à quelle "sauce" vous allez être mangés pour reprendre la thématique du menu qui vous est proposé...

Il nous semblait essentiel dans un premier temps de réfléchir avec vous sur les notions d'habitat et de logement, sur la question de l'insalubrité locative face à l'insalubrité structurelle.

Quels sont en effet les acteurs, outils, dispositifs d'accompagnements des locataires mais aussi des propriétaires des deux côtés de la frontière. Quelles sont nos représentations? De quels outils disposons-nous pour travailler sur ces questions?

Delphine Cazor de LMCU en France et Luc Tholomé de la DG04 en Belgique pourront à cette occasion vous présenter deux outils existants ou réfléchis dans la lutte contre l'insalubrité : la déclaration préalable à la mise en location pour la France et le permis de louer pour la Belgique.

Nous aurons également l'occasion de réfléchir sur un relevé des paradoxes et des effets pervers sur le terrain et sur la limite que les travailleurs sociaux peuvent rencontrer.

Cette journée sera également l'occasion de réfléchir ensemble sur la notion d'habitat alternatif et sur l'émergence de nouvelles façons d'habiter. Cette question s'inscrit-elle dans une dynamique économique, sociale, politique, culturelle???

L'ensemble de ces apports et de cette matière à réflexion nous permettra d'acquérir quelques notions législatives, techniques de base tout en ayant à l'esprit la dynamique liée au logement alternatif.

Programme dense pour cette première journée d'échanges et de rencontres, qui, nous en sommes persuadée, servira de socle pour l'ensemble des rencontres qui suivront.

Nous vous souhaitons une excellente journée et laissons place à....

COMPARAISON
TRANSFRONTALIERE

COMPARAISON INSALUBRITE FRANCE BELGIQUE RW

<u>Niveaux de comparaison</u>	Région wallonne	France
<u>Niveau lexical</u>	<p style="text-align: center;"><u>Définition du logement</u></p> <p>(article 3 du Code du logement) : le logement = le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destinée à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages. Le bâtiment est défini par le Code comme l'immeuble bâti affecté ou non au logement.</p> <p style="text-align: center;"><u>Termes liés directement à l'insalubrité</u></p> <p><u>Logement décent</u> « Pour mener une vie conforme à la dignité humaine, chacun a droit à un logement décent » (art. 23 de la Constitution)</p> <p><u>Logement salubre</u> = Est salubre le logement qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le gouvernement wallon.</p> <ul style="list-style-type: none"> - fonctions, composition et dimension du logement (art. 2) - exigences structurelles de stabilité et absence de tout vice mettant en danger la sécurité ou la santé des occupants (art. 3) - conditions relatives à l'humidité (art. 4) - éclairage naturel obligatoire, aération et évacuation des gaz (art. 5) 	<p style="text-align: center;"><u>Définition du logement</u></p> <p style="text-align: center;">???</p> <p style="text-align: center;"><u>Termes liés directement à l'insalubrité</u></p> <p><u>Logement décent</u> : Il est décent s'il correspond aux caractéristiques définies par le Décret du 30 janvier 2002 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il assure le clos et le couvert. [...] - La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ; - Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ; - Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements

	<p>- équipement du logement en eau, électricité, sanitaires (art. 6) - accès au logement et à la circulation dans l'immeuble (art. 7)</p> <p>(cfr aussi les 7 sections – niveau des critères)</p> <p><u>Insalubre</u> : terme qui n'est plus utilisé depuis 1998 en Région wallonne. Le code du Logement conçoit deux zones distinctes : logement améliorable et logement non améliorable.</p> <p><u>Logement améliorable</u> : Au moins un manquement <u>aux critères minimaux de salubrité</u> les distingue. (on ne fait plus référence aux facteurs d'insalubrité). En outre, l'une comme l'autre peuvent contenir une part d'inadapté et/ou de surpeuplé.</p> <p><u>Logement non améliorable</u> : cette notion découle du coût nécessaire pour rendre ce logement salubre.</p>	<p>permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;</p> <p>- Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.</p> <p>Est insalubre tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins du fait de son état ou de ses conditions d'occupation.</p> <p><u>Insalubrité remédiable</u> : Possibilité de remédier à l'insalubrité, le préfet prescrit les mesures appropriées (travaux à réaliser) et leur délai d'exécution. Il peut y avoir l'interdiction temporaire d'habiter et d'utiliser les lieux, qui prendra fin après la constatation de la conformité de la réalisation des travaux prescrits.</p> <p><u>Insalubrité irrémédiable</u> : Impossibilité de remédier à l'insalubrité des immeubles lorsqu'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction du bâtiment.</p>
--	--	---

	<p style="text-align: center;"><u>Autres termes</u></p>	<p style="text-align: center;"><u>Autres termes</u></p>
	<p><u>Logement inhabitable</u> : une partie de la zone améliorable - la totalité de la zone non améliorable. Un logement non-améliorable est toujours inhabitable. Un logement améliorable peut être provisoirement inhabitable. Est inhabitable le logement non-améliorable ou le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants. Un logement peut être qualifié d'inhabitable au terme d'une enquête de salubrité menée par un enquêteur de la Région wallonne ou d'une commune compétente en matière de salubrité.</p> <p><u>Logement inadapté</u> : le logement dont la configuration ne permet pas une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres, conformément aux critères fixés par le Gouvernement, il peut se trouver dans la zone salubre et dans la zone améliorable.</p> <p><u>Logement surpeuplé</u> : le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop petite en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement. La superficie habitable est calculée en fonction de deux coefficients (hauteur sous plafond et éclairage naturel). Ces deux coefficients ont pour conséquence de moduler la superficie habitable d'une pièce d'habitation</p>	<p><u>Logement inconfortable</u> (et/ou):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de WC intérieur au logement, - Absence de salle de douche ou de bain, - Absence de chauffage central. <p><u>Habitat indigne</u> (défini par la loi Mobilisation pour le Logement de 2009): « les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.</p> <p><u>Immeuble menaçants / ruine</u>: Bâtiment ou édifice quelconque, menaçant de ruine ou n'offrant pas de garantie de solidité et qui pourrait, par leur effondrement, compromettre la sécurité des riverains.</p>

<p><u>Niveau historique</u></p>	<p>En Belgique, le développement industriel au XIXe siècle crée un accroissement massif des populations urbaines, créant un besoin croissant de logements.</p> <p>En 1858, le gouvernement belge vote une loi pour l'expropriation des quartiers insalubres. En 1868, il met en place des avantages fiscaux pour les entreprises qui vendent ou louent des logements à leurs travailleurs.</p> <p>Jusqu'en 1889, toutes les initiatives concernant le logement sont l'œuvre du privé. Mais cette année-là, suite à de violentes grèves, des avancées sociales seront proposées, dont la première Loi sur le logement social, afin que les travailleurs 'sortent' des quartiers habités et soient rééduqués par une vie au grand air ...</p> <p>En 1953, les communes s'engagent dans des opérations massives d'assainissement des quartiers populaires, avec de gros avantages financiers. C'est un véritable programme de lutte contre les taudis. Dans les années '60, ce sont d'énormes tours de logements sociaux qui sont construites.</p> <p>En 1980, l'Etat belge se régionalise, mais il faudra attendre 1998 pour que la Wallonie possède son Code wallon du Logement. Comment gère-t-on les problèmes d'insalubrité entre temps ?</p>	<p>En France, le terme de taudis en tant que petit logement misérable et mal tenu apparaît dès le XVIIe siècle.</p> <p>Au XVIIIe, siècle, on commence à lutter contre le « tout à la rue » (latrines collectives ; interdiction de jeter ses excréments par la fenêtre ; obligation d'entretenir la rue. 1774 : découverte du chlore – 1782 : premiers trottoirs à Paris. 1720 : la peste fait 100.000 victimes rien qu'en Provence !</p> <p>L'insalubrité liée au milieu ...</p> <p>C'est au début du XIXe siècle que le gouvernement français commence à prendre conscience du problème. La Loi de 1807 relative au dessèchement des marais, aux travaux de rues, etc. s'était donnée comme objectif d'assainir les localités. Le champ est alors très vaste puisque les fonctionnaires désignés doivent donner leurs avis tant sur l'assainissement des habitations que sur les maladies, la qualité des aliments et des eaux, voire les travaux d'utilité publique !</p> <p>Dès 1834, une Loi sur les pauvres permet le vote de textes relatifs à l'amélioration :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la Ville (1847) - à la santé publique (1848) - au surpeuplement (Loi sur les garnis de 1851)
---------------------------------	---	---

¹ Est insalubre, le logement qui, par son état physique ou sa conception, présente un ou plusieurs défauts réversibles ou non, propres à compromettre la sécurité, la santé physique ou morale ou le confort minimum de ses occupants, ou qui menace la sécurité publique.

<p>A° : <u>La loi communale du 24/06/1988 qui reproduit l'article 50 du décret révolutionnaire français de 1790.</u></p> <p><i>« Les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la <u>propreté, de la sûreté et de la tranquillité dans les rues et édifices publics</u> ».</i></p> <p>- B° : <u>Référence à l'habitabilité dans la loi sur les baux à loyer (loi de 1991).</u> Le logement loué doit être en bon état d'habitabilité, mais la loi ne définit pas cette notion. Elle laisse au Juge de paix la capacité d'apprécier la situation.</p> <p>En 1993, un nouvel article de la Constitution sur le droit au logement décent (art. 23) voit le jour. C'est un facteur déclencheur pour les questions de lutte contre l'insalubrité.</p> <p>-C° : <u>La circulaire ministérielle du 26 avril 1993</u> Relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne. Cette circulaire donne une définition générale du logement insalubre.¹</p> <p>- D° : <u>Décret régional wallon du 06 avril 1995 normes de salubrité minimums pour les logements collectifs et les petits logements.</u> Ces normes ont une base décrétole. Leur respect est obligatoire. Ces logements doivent faire l'objet d'un permis de location.</p>	<p>L'insalubrité liée à l'habitat ... A partir du milieu du XIXe siècle, les choses bougent. L'Arrêté du 18 décembre 1848 crée des Conseils d'hygiène et de salubrité dans les départements au niveau du canton et de l'arrondissement. En 1949, la Loi sur les Habitations à Loyers Modérés (HLM) reconnaît le droit à un logement décent. Le 22 avril 1850, première Loi sur l'assainissement des logements insalubres définis comme « se trouvant dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants » est votée. Cette loi s'inscrit dans un mouvement européen d'inquiétude face aux conditions d'habitat des populations laborieuses². Elle reste cependant imprécise quant à la définition de l'insalubrité. Ce sont les villes françaises qui seront amenées à définir localement le concept d'insalubrité et à agir³.</p> <p>... En France, cela fait donc un siècle et demi de débat parlementaire autour de l'insalubrité de l'habitat !!!</p> <p>L'insalubrité des modes de vie et des équipements ... La Commission des Logements Insalubres de Paris a fait énormément pour l'évolution du concept d'insalubrité. Fin du XIXe siècle, elle apporte une réflexion sur le fait que l'insalubrité peut être d'origine extérieure (amas d'immondices, stagnation de l'eau, etc.) ou d'origine intérieure (suroccupation, exigüité, malpropreté,...). La notion d'insalubrité liée aux modes de vie est créée. Dans son rapport de 1857, la Commission des Logements</p>
---	--

² Il semble qu'à la même époque, l'état anglais ait mis en place des mesures bien moins frileuses que « chez nous ».

³ C'est en 1954 que l'Abbé Pierre, sur les ondes radio lancera son fameux appel aux fins d'aider les sans-abris.

	<p>- E°: A.R. du 08/07/97</p> <p>Complète la disposition de la loi de 1991 en déterminant les conditions minimales pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.</p> <p>Le décret du 29.10.1998 institue le Code wallon du Logement et ses arrêtés d'exécution qui déterminent de manière décrétable des critères minimaux de salubrité des logements. Curieusement, la définition du logement insalubre n'a pas été reprise. Le concept de logement améliorable apparaît. Le gouvernement wallon fixe les critères de salubrité minimum des logements. « <i>Nouveaux critères au 01.010.2008</i> »</p> <p style="text-align: center;"><u>Le Code wallon du Logement a pour objectif l'amélioration de l'habitat en Wallonie</u></p> <p style="text-align: center;"><u>La Loi Communale a pour objectif de sauvegarder la santé et la sécurité publiques</u></p>	<p>Insalubres déplore « <i>les habitudes invétérées et l'insouciance de gens qui ne comprennent pas la portée des conseils et pour lesquels le mot insalubrité est vide de sens</i> ».</p> <p>L'insalubrité technique et du bâti ...</p> <p>En 1871, la Commission, pour la première fois, n'est plus présidée par un médecin, mais par un ingénieur. On s'intéresse aux caractéristiques techniques du bâti. En 1883, il semble indispensable de doter chaque logement d'un cabinet d'aisance, formule 'révolutionnaire'. Il faut dire que cela correspond au moment des découverts des germes de la typhoïde, de la tuberculose et du choléra.</p> <p>L'insalubrité et le surpeuplement...</p> <p>En 1891, on réalise à Paris le premier recensement de population. Cette notion permettra de définir un certain nombre de personnes par pièce. L'habitat insalubre deviendra ipso facto l'habitat surpeuplé.</p> <p>Début du XXe siècle, les politiques vont commencer à mener des actions ciblées territorialement. 1902 : Loi de santé publique avec des procédures de lutte contre l'insalubrité et la création de bureaux d'hygiène dans les communes de plus de 20.000 habitants. Ils définissent – dès 1904 – ce qu'ils appellent les « îlots meurtriers » avec des expressions comme « immeubles de tuberculeux ». On dresse des cartes de ces îlots insalubres. Au fil des années sont élaborés des critères d'insalubrité (absence de WC, sanitaires,...). Le cumul de ces critères permet d'obtenir une priorité pour le logement social. En 1935, la lutte contre l'insalubrité est dévolue à l'Etat.</p>
--	---	--

Au milieu du XXe siècle, en **1953**, nous trouvons le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), avec une procédure de déclaration d'insalubrité et, en **1964**, la loi « Debré » concernant le traitement des bidonvilles.

1970 est une année charnière en France, suite aux politiques de réhabilitation du patrimoine ancien. Pour la première fois, on fixe des « **normes minimales d'habitabilité** », normes en deçà desquelles un logement resterait soumis à des plafonds de loyers ! C'est l'année de la Loi « Vivien » sur la démolition des quartiers dits insalubres.

Depuis le début des années 2000, on voit apparaître une nouvelle priorité de l'Etat français : **un objectif humanitaire qui veut promouvoir un logement digne, décent**. En 1998, nous retrouvons la Loi de lutte contre les expulsions. En 2000, la Loi Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU). En 2001 se crée le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne – Priorité de l'Agence nationale de l'habitat. En 2005, un dispositif de lutte contre l'habitat indigne via un Plan de Cohésion Sociale ; 2004-2008 : un Plan national santé et environnement ; 2006 : La Loi d'Engagement National pour le Logement (ENL) complète la Loi "Vivien" pour ce qui est des immeubles menaçant ruines. Enfin, en 2009, la Loi "Molle" qui est une Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

<p>Niveau cadre légal</p>	<p>En Région wallonne, le caractère salubre / habitable d'un logement s'apprécie à différents niveaux :</p> <p>Au niveau fédéral</p> <p>tout logement loué à titre de résidence principale doit répondre à des normes minimales d'habitabilité reprises dans l'arrêté royal du 8 juillet 1997 qui détermine des exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, sans préjudice des normes des logements établies par les Régions dans l'exercice de leur compétence (article 2 de la loi sur le bail de résidence principale⁴). En outre, le logement doit être délivré en bon état de réparation de toute espèce (article 1720 al.1 du code civil). Les exigences minimales règlent les relations contractuelles.</p> <p>Au niveau régional</p> <p>un logement collectif ou d'un petit logement individuel loué ou mis en location, le permis de location est requis pour mettre en location un tel logement (Décret wallon du 06.04.95, remplacé par le décret du 29.10.98 - A.G.W.</p>	<p>En France, le cadre légal est exclusivement national ; c'est la mise en œuvre qui peut s'effectuer à différents niveaux :</p> <p>Niveau national uniquement</p> <p>La Circulaire du 27 août 1971. Elle tend à faciliter la résorption de l'habitat insalubre et le relogement.</p> <p>La Circulaire n°80-90 du 11 juillet 1980 définit le financement des travaux de suppression d'insalubrité. Les 2 Textes ont été abrogés et modifiés, pour aboutir actuellement à la Circulaire du 23 juin 2003.</p> <p>Loi « SRU » du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Elle a pour objectifs de</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales (opérations d'aménagement – financement de l'urbanisme) - Conforter la politique de la ville (solidarité entre les communes en matière d'habitat – protection de l'acquéreur d'immeuble – revitalisation économique des quartiers) - Politique de déplacement au service du développement
----------------------------------	--	---

⁴Extrait de la loi sur les loyers - *Art. 2. Etat du bien loué.*

§1er. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Sans préjudice des normes relatives aux logements établies par les Régions dans l'exercice de leurs compétences, le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien loué au moment de l'entrée en jouissance du preneur. (art. 101, 1°, L. 25.04.2007; entré en vigueur le 18 mai 2007) Cette condition s'apprécie par référence à l'état du bien au moment de l'entrée en jouissance du preneur.

Le Roi fixe les conditions minimales à remplir pour que le bien loué soit conforme aux exigences de l'alinéa 1er. (art. 5 L. 13.04.1997; applicable aux baux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997- art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997 Les conditions minimales visées à l'alinéa précédent sont impératives et obligatoirement annexées au bail. (art. 101, 2°, L. 25.04.2007; entré en vigueur le 18 mai 2007)

Si les conditions prescrites par les alinéas précédents ne sont pas remplies, le preneur a le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'alinéa premier, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts. En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer. (art. 5 L. 13.04.1997; applicable aux baux conclus ou renouvelés à partir du 31 mai 1997- art. 15, alinéa 1er, L. 13.04.1997)

	<p>du 11.02.99)</p> <p>En Région wallonne tout logement doit répondre aux critères minimaux de salubrité. Ces critères figurent dans le code du logement et son arrêté d'exécution. 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 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du Logement modifié par l'AGW du 29 novembre 2007. Il s'agit de la police spéciale du logement.</p> <p>Au niveau communal</p> <p>La commune a pour mission de maintenir l'ordre public dans ses composantes de salubrité publique et de sécurité publique. Certaines dispositions de la loi communale (article 135 §2 de la nouvelle loi communale) trouvent à s'appliquer par rapport à la problématique des logements insalubres au sens de l'hygiène et de la santé publique, ainsi que vis à vis des immeubles qui menacent ruines ou qui présentent des risques d'incendie. Il s'agit de la police générale du logement.</p>	<p>durable (plan de déplacements urbains - Lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.</p> <p>Le Décret décence 2002, en lien avec la Loi SRU définit les caractéristiques du logement décent (voir ci-dessus niveau lexical).</p> <p>La Circulaire DGS/DGUHC/SD7c/IUH4 n°293 du 23 juin 2003 relative à la mise à disposition d'une nouvelle grille d'évaluation de l'état des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres. La grille est mise en annexe et n'a donc pas force légale.</p> <p>L'Ordonnance de décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux. Elle introduit plusieurs dispositions pour le traitement d'urgence de situations d'insalubrités et a modernisé d'anciennes procédures relatives aux locaux inhabitables, sur-occupés ou à l'usage inadéquat. Mais aussi des dispositions particulières relatives aux travaux, à la notion d'irrémédiabilité et aux droits des occupants.</p> <p>Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. (Loi MOLLE ou BOUTIN) : programme national de requalification des quartiers anciens dégradés visant à engager les actions nécessaires tout en favorisant la mixité sociale, avec un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments. Liste des quartiers concernés fixée par décret. Pour 2009-2016 : 60.000 logements privés seront réhabilités + 25.000 logements sociaux produits + 5000 places d'hébergement (logement de transition).</p>
--	--	---

<p><u>Niveau des critères</u></p>	<p>Les critères minimaux de salubrité s'évaluent selon 7 sections selon le Code wallon du Logement (arrêté du gouvernement en précise le contenu). Cette grille n'a pas valeur juridique. L'enquêteur réalise le relevé des manquements en fonction des 7 sections et c'est l'administration régionale qui peut octroyer des dérogations.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Section 1. – Sécurité</i> - Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante - Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz - Le critère minimal lié à l'installation de chauffage - Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers ▪ <i>Section 2. - Equipement sanitaire</i> ▪ <i>Section 3. - Etanchéité et ventilation</i> ▪ <i>Section 4. - Eclairage naturel</i> ▪ <i>Section 5. - Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants</i> ▪ <i>Section 6. - Configuration et surpeuplement</i> ▪ <i>Section 7. - Dérogations</i> <p style="text-align: center;">La grille figure en annexe</p>	<p>L'insalubrité associe la dégradation du bâti à des effets négatifs sur la santé. Elle s'analyse au cas par cas et après une visite des lieux, en se référant notamment à une liste de critères : murs fissurés, absence d'étanchéité, humidité importante, absence de ventilation, raccordement aux réseaux d'électricité ou d'eau potable ... (circulaire du 27 août 1971 – circulaire n°80-90 du 11 juillet 1980 – circulaire n°293 du 23 juin 2003)</p> <p>La série de critère est précisée dans une circulaire DGS/DGUHC du 23 juin 2003⁵. Elle n'a pas de valeur juridique mais constitue une grille de lecture des désordres pouvant affecter un logement. (= grille d'évaluation sur l'état d'insalubrité et de commentaires sur la remédiabilité du bâtiment). C'est le rapport de l'enquêteur qui a valeur juridique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eléments extérieurs à la propriété - Environnement immédiat - Salubrité et sécurité du bâtiment (structures – étanchéité ; isolation thermique) - Risques sanitaires particuliers - Equipements collectifs - Usage et entretien - Humidité / aération - Eclairage naturel - Animaux nuisibles <p style="text-align: center;">La grille figure en annexe</p>
-----------------------------------	---	--

⁵ Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France – 2003

<p><u>Niveau procédures</u></p>	<p>En Belgique, depuis la décentralisation, les procédures se déclinent différemment selon qu'il s'agisse d'une approche par la Loi sur les Baux à loyer et le Code Civil (fédéral) ou d'une approche par la Code du logement (régional), ou par la loi communale :</p> <p>L'Administration régionale du logement ou la commune agréée doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - informer le titulaire du droit réel sur le logement, le bailleur et l'occupant de toute enquête de salubrité concernant ce logement et les inviter à être présent. - Le bourgmestre doit; - réagir aux rapports d'enquête, - informer les parties des mesures qu'il compte adopter et de la possibilité de se faire entendre, - auditionner le titulaire du droit réel, le bailleur et l'occupant, éventuellement à huis clos, - dresser un P.V. d'audition, - statuer sur le rapport d'enquête, - informer l'administration des mesures qu'il a prises, - procéder à l'affichage de l'ordonnance sur le logement inhabitable ou interdit d'accès. <p>Le titulaire du droit réel peut être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tenu au remboursement des frais exposés, en cas d'inexécution des travaux ordonnés par le bourgmestre - puni d'une sanction pénale s'il loue un logement sans permis de location ou un logement reconnu inhabitable (art.201 du code). - sanctionné par une amende administrative s'il loue un logement sans permis de location ou un logement reconnu inhabitable (art.200 bis du code). 	<p>En France, si les législations sont exclusivement nationales, les procédures liées à la mise en œuvre sur le terrain se réalisent au niveau plus local.</p> <p>La politique de lutte contre l'habitat indigne repose prioritairement sur les pouvoirs de police du Préfet et du Maire :</p> <p>La police spéciale du préfet pour les locaux, immeubles et îlots insalubres :</p> <p>la procédure est prévue au code de la santé publique. L'instruction des affaires d'insalubrité étaient effectuées par les directions des affaires sanitaires et sociales (DDASS) jusqu'en 2010, aujourd'hui devenues Agence Régionale de Santé, et par les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), au nom de l'Etat. L'insalubrité concerne les locaux impropres par nature à l'habitation (cave, local poubelle,...) et les locaux dangereux pour la santé des occupants (risque saturnin,...).</p> <p>Le maire constitue l'autorité administrative de droit commun en matière de police de l'hygiène publique :</p> <p>il peut s'appuyer sur le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).</p> <p>La police spéciale du maire,</p> <p>exercée au nom de la commune, pour les immeubles menaçant ruine (dit également péril) : la procédure est précisée au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), sur renvoi du code général des collectivités territoriales (CGCT).</p>
---------------------------------	---	---

	<p>Le gouvernement peut</p> <ul style="list-style-type: none"> - se substituer au bourgmestre pour interdire l'accès ou l'occupation des logements (mais ne peut pas réaliser les travaux). - donner suite au recours introduit contre les mesures du Bourgmestre. <p>L'occupant doit</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévenir préalablement le titulaire du droit réel ou le bailleur des troubles qui affectent son logement. - permettre l'accès du logement au titulaire du droit réel ou au bailleur. <p>Cette police doit s'appliquer au logement tel que défini dans le Code du logement</p> <p>Il existe également une approche par la Loi communale :</p> <p>Une jurisprudence constante du Conseil d'Etat habilite le bourgmestre à intervenir en des lieux privés lorsque la santé ou la sécurité des occupants n'est pas garantie. L'obligation de relogement qui pèse sur le Bourgmestre est une obligation de moyen et non de résultat.</p> <p>La loi communale confie au bourgmestre <u>le pouvoir</u> d'agir, mais aussi <u>l'obligation</u> d'intervenir en présence du danger que représentent les logements insalubres du point de vue de la salubrité publique, c'est à dire qu'il doit agir:</p> <ul style="list-style-type: none"> - partout où la salubrité publique est en danger - même en dehors de la voie publique <p>car</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'immeuble peut recevoir le public 	<p>Ces situations mettent en danger la sécurité des habitants (planchers) et/ou des passants (chute d'une cheminée).</p> <p>La police spéciale du maire, pour la sécurité des établissements recevant du public (ERP) : la procédure est précisée au code de la construction et de l'habitation (CCH). Il s'agit de mesures pour la « sécurité-incendie », sur avis de la commission de sécurité.</p> <p>La police du maire, exercée au nom de l'Etat, pour la sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation : la procédure est précisée au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elle permet aux maires d'intervenir au titre de la sécurité, sans pour autant que l'état de solidité du bâtiment justifie une procédure de péril ou son état sanitaire une procédure d'insalubrité. La sécurité des immeubles collectifs renvoie aux équipements communs (ascenseur, électricité, ...).</p> <p>Les services de l'ARS et des SCHS = ???? effectuent des visites de contrôle dans les logements et rédigent des rapports reprenant les causes de danger pour la santé ou la sécurité et prescrivant les travaux à réaliser pour y remédier.</p> <p>Si le logement est indécent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non versement de l'allocation logement, - Occupant peut saisir juge civil pour astreinte
--	---	---

	<p>- la source de l'insalubrité (ou la présence d'un risque en termes de sécurité publique) peut avoir son siège dans l'enceinte des propriétés privées.</p> <p>Cette police peut s'appliquer à tous locaux utilisés à des fins d'habitat</p> <p>Article 135 § 2 de la nouvelle loi communale, Article 133, alinéa 2.;</p> <p>En vertu de la loi communale, le bourgmestre peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ ordonner des travaux d'assainissement, □ déclarer le logement inhabitable, □ ordonner l'évacuation du logement, □ ordonner sa démolition. <p><u>Conditions.</u></p> <p>Le bourgmestre doit obtenir un rapport circonstancié rédigé par un homme de l'art, ensuite :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ apprécier personnellement le rapport. ▪ évaluer si la salubrité publique est en danger. <p>informer le titulaire du droit réel de la mesure projetée en l'incitant à réagir endéans un délai certain :</p> <p>⇒ à l'expiration du délai :</p> <p>soit le titulaire du droit réel n'a pas réagi.</p> <p>soit le titulaire du droit réel « a mal réagi ».</p> <p>⇒ le bourgmestre doit prendre une décision</p>	<p>travaux, révision du loyer,...</p> <p><i>Si le logement est non conforme au RSD :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maire prescrit des travaux <p><i>Si le logement est indigne :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maire ou Préfet prescrit des travaux et l'hébergement ou le relogement - Occupant peut saisir Procureur - Maire ou Préfet pour saisir Procureur <p><i>Si le CDH conclut à l'insalubrité irrémédiable,</i> le Préfet est tenu de prononcer l'interdiction définitive d'y habiter et d'utiliser les lieux. Prend des mesures nécessaires pour empêcher l'utilisation des locaux. Peut ordonner la démolition de l'immeuble. Doit reloger ou héberger les occupants.</p> <p><i>Si le CDH conclut à l'insalubrité remédiable,</i> le Préfet prescrit les mesures appropriées et leur délai d'exécution.. L'arrêté peut prononcer l'interdiction temporaire d'y habiter et d'utiliser les lieux. Cette interdiction prend fin à la date de l'arrêté préfectoral portant la levée de l'arrêté d'insalubrité, après constatation de la conformité de la réalisation des travaux prescrits.</p>
--	--	--

	<p>Droits des locataires et des occupants</p> <p>Il n'y a pas d'obligation légale ou réglementaire de relogement dans le chef du bourgmestre. Il doit seulement faire attention à ce qu'une personne ne se retrouve pas à la rue suite à un arrêté de fermeture d'immeuble. C'est l'application des principes généraux du droit des obligations (obligations de moyens, mais de résultat). Le Bourgmestre est tenu d'informer le CPAS (Centre Public d'Aide Sociale) du problème, sans plus.</p> <p>Si le logement ne répond pas aux exigences minimales de sécurité de salubrité et d'habitabilité au moment où le locataire en a la jouissance, le locataire a le choix soit de <u>demander la résolution du bail avec dommages et intérêts éventuels</u>, soit <u>d'exiger l'exécution des travaux nécessaires</u> pour répondre aux conditions élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. Dans l'attente de l'exécution des travaux, <u>le juge peut accorder une diminution du loyer</u>.</p>	<p>Droits des locataires et des occupants (art L.521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation/CCH).</p> <p><u>Suspension du paiement des loyers</u> : ils cessent d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit la notification de l'arrêté d'insalubrité (ou à compter du 1^{er} jour de l'affichage de l'arrêté à la mairie et sur l'immeuble), jusqu'au 1^{er} jour qui suit la date d'achèvement des travaux constatée par l'arrêté.</p> <p><u>Durée du bail</u> : La durée du bail est suspendue entre la notification et la constatation de la fin des désordres constatés ou l'arrêté de levée de l'insalubrité.</p> <p><u>Hébergement et relogement des occupants</u> : Le propriétaire ou l'exploitant doit assurer l'hébergement (insalubrité réparable, le locataire retourne dans le logement après travaux) ou le relogement (insalubrité irrémédiable ou local impropre à l'habitation, pas de retour possible) des occupants. En cas de défaillance du propriétaire ou de l'exploitant, la collectivité publique prend les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger.</p> <p>Le propriétaire ou l'exploitant est tenu d'héberger l'occupant à titre gratuit jusqu'à la levée d'insalubrité réparable ; de verser à l'occupant une indemnité d'un montant égal à 3 mois de son nouveau loyer et destiné à couvrir ses frais de réinstallation en cas de relogement.</p>
--	---	--

<u>Niveau acteurs</u>	Les instances compétentes pour reconnaître les problèmes de salubrité du logement sont :	Les instances compétentes pour reconnaître les problèmes de salubrité du logement sont :
	<p>1. <u>Le juge de Paix</u> connaît, quel que soit le montant de la demande, <i>des contestations relatives aux louages d'immeubles. Seul le juge de la situation du bien est compétent pour connaître cette demande.</i> Son jugement peut reconnaître des troubles affectant la salubrité/l'habitabilité d'un logement. Il s'agit d'une procédure civile.</p> <p>2. <u>La commune</u></p> <p>a) <u>Le Collège communal</u>⁶ délivre le permis de location après avoir reçu un rapport de visite positif d'un enquêteur agréé. Par ailleurs, le pouvoir communal dispose d'une faculté de vérification du respect de la réglementation puisque les enquêteurs communaux peuvent effectuer des visites de contrôle.</p> <p>b) <u>Le bourgmestre</u> peut prendre des mesures conservatoires, ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononcer l'interdiction d'occuper. Il prend ces mesures dans le cadre d'un <i>arrêté</i> motivé dans ses attendus par les dispositions du <u>Code du logement et ses arrêtés d'application (doit donner suite aux rapports du service salubrité du Département du logement)</u>, ou selon les dispositions de <u>l'article 135, § 2 de la Nouvelle loi</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. l'agence régionale de santé 2. le service communal d'hygiène et de santé 3. la commune 4. la caisse d'allocation familiale 5. l'opérateur 6. le juge civil 7. le procureur de la République 8. Enquêteur <p style="text-align: center;">?????</p>

⁶ Les mots "Collège des Bourgmestre et Echevins" ainsi que "Collège échevinal" ont été remplacés par les mots "Collège communal", en application du décret du 8 décembre 2005, art 51 (Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation).

	<p><u>communale</u> .</p> <p>c) Certaines communes sont agréées par la région en matière de police spéciale du logement⁷. Elles disposent d'un enquêteur agréé par la région.</p> <p>Le Département du logement du S.P.W. -Service salubrité du logement (Direction de la qualité de l'habitat) est chargé de vérifier le respect des critères minimaux de salubrité. Les enquêtes sont réalisées par les enquêteurs régionaux. Le service gère les rapports d'enquête permettant de conclure si le logement est salubre, améliorable ou non, habitable ou inhabitable, surpeuplé ou non, adapté ou inadapté en fonction du handicap d'un des occupants.</p> <p>Un enquêteur agréé réalise sa mission dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité telle que définie par le Code Wallon du Logement. Celui-ci visite l'habitation et établit la liste des critères minimaux de salubrité qui ne sont pas respectés.</p> <p>3. Le juge de Paix connaît, quel que soit le montant de la demande, <i>des contestations relatives aux louages d'immeubles. Seul le juge de la situation du bien est compétent pour connaître cette demande.</i> Son jugement peut reconnaître des troubles affectant la salubrité/l'habitabilité d'un logement. Il s'agit d'une procédure civile.</p>	
--	---	--

⁷ Voir la liste de ces communes sur : http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/Salubrite/communes_agreees.pdf

⁸ Les mots "Collège des Bourgmestres et Echevins" ainsi que "Collège échevinal" ont été remplacés par les mots "Collège communal", en application du décret du 8 décembre 2005, art 51 (Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation).

⁹ Voir la liste de ces communes sur : http://mrw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/DwnLd/Salubrite/communes_agreees.pdf

	<p>4. <u>La commune</u></p> <p>d) <u>Le Collège communal</u>⁸ délivre le permis de location après avoir reçu un rapport de visite positif d'un enquêteur agréé. Par ailleurs, le pouvoir communal dispose d'une faculté de vérification du respect de la réglementation puisque les enquêteurs communaux peuvent effectuer des visites de contrôle.</p> <p>e) <u>Le bourgmestre</u> peut prendre des mesures conservatoires, ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononcer l'interdiction d'occuper. Il prend ces mesures dans le cadre d'un <i>arrêté</i> motivé dans ses attendus par les dispositions du <u>Code du logement et ses arrêtés d'application (doit donner suite aux rapports du service salubrité du Département du logement)</u>, ou selon les dispositions de <u>l'article 135, § 2 de la Nouvelle loi communale</u> .</p> <p>f) Certaines communes sont agréées par la région en matière de police spéciale du logement⁹</p>	
<p><u>Niveau indicateurs</u></p>	<p>En Belgique et en Région wallonne, tous les 10 ans depuis 1961, un vaste recensement était mené, notamment en matière d'habitat et de qualité de l'habitat. L'enquête qualité habitat de 2006-2007 est la dernière en date.</p> <p>Plus de 60% des logements sont considérés comme totalement salubres (contre 46% en 1994-95). Les problèmes majeurs relevés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des problèmes d'humidité (+/- 20% des logements) - des problèmes d'isolation acoustique (+/- 20 %) - dangerosité de l'installation électrique (+/- 12%) 	<p>En France il existe différentes sources statistiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'enquête nationale logement (ENL) réalisée par l'INSEE qui permet de décrire les conditions de logement (confort sanitaire, chauffage, taille et peuplement, taux d'effort, ...). - Le fichier fiscal FILOCOM qui permet de décrire le niveau de confort des logements (sans confort / confort partiel / tout confort) - Le « parc privé potentiellement indigne » issu d'un croisement des catégories cadastrales 6 à 8 et des

	<p>10% des logements ont un indice de salubrité « mauvais » voire « très mauvais », soit 133.000 logements en Région wallonne. 6,1% des logements nécessitent des travaux importants voire de restructuration fondamentale et 16,8% des travaux de moyenne importance. Les plus petits logements (de plus en plus nombreux sur le territoire) sont les premières victimes de l'insalubrité. Ce sont les 3 arrondissements situés dans la zone éligibles INTERREG (Mouscron – Philippeville et Thuin) qui nécessiteraient les travaux les plus importants.</p> <p>(Source : Echos du Logement n°4 de 2007)</p>	<p>ménages aux ressources inférieures à 60% des plafonds du logement social Nb : les catégories cadastrales s'échelonnent de 1 (luxe) à 8 (précaire).</p> <p>Le parc privé potentiellement indigne est estimé en France entre 400 000 et 600 000 logements.</p> <p>A titre d'exemple pour Lille Métropole : 56 000 logements potentiellement indignes dont 29 500 propriétaires occupants et 25 500 locataires. 25% des logements nécessitent de petits travaux et 5% une réhabilitation complète.</p>
<p><u>Niveau outils et moyens</u></p>	<p><u>Les outils opérationnels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Permis de Location - Le service des ADEL - Le SAMI LPI (anciennement ambulance verte) <p><u>les subventions ...</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La réhabilitation - La prime double vitrage - La réhabilitation en faveur des locataires - La restructuration - La démolition - L'aide du Fonds du Logement pour la réhabilitation des logements inoccupés 	<p><u>Les outils opérationnels :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les contrôles décence dans le cadre du versement de l'aide au logement effectué par la CAF et/ou les communes, - La déclaration préalable à la mise en location, - La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) lutte contre l'habitat indigne sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat ou des collectivités = équipe qui accompagne occupants et propriétaires pour « sortir d'habitat indigne » <p>Ces missions sont financées approximativement à hauteur de 3 500€ / logement et ménage accompagné.</p> <p><u>Les subventions aux propriétaires pour la réhabilitation des logements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 35% de subvention pour 1 000€/m² de travaux pour les propriétaires bailleurs, - 50% de subvention pour les propriétaires occupants.

LECTURE COMPARAISON TRANSFRONTALIERE

Au niveau lexical :

- **Le terme de logement décent** n'a qu'une définition conceptuelle en RW tandis qu'en France elle recouvre une réalité concrète, avec des critères. C'est plutôt le terme de **'logement salubre'** en RW qui correspondrait au terme de 'logement décent' en France.
- Depuis 1998, le terme de logement insalubre a disparu du Code wallon du logement *vocabulaire légal et réglementaire*. Il a été remplacé par le terme de **'logement améliorable'** et **'logement non améliorable'**, ce qui correspond plus ou moins aux termes de **'logement insalubre remédiable'** et de **'logement insalubre irrémédiable'** côté français.
- De part et d'autre, c'est la notion de **coût des travaux** nécessaires qui rend le logement 'non améliorable' ou 'irrémédiable'.
- Une série de termes supplémentaires existent également : côté wallon pour qualifier le type de problème, côté français pour donner une gradation au problème.

Au niveau historique :

- **En France, l'intérêt pour la question de l'insalubrité remonte à la fin du 18e**, début du 19e siècle, avec le problème des zones marécageuses, notamment dans les villes (voir les égouts de Paris !). L'objectif est d'assainir les quartiers où se développent des maladies en tous genres. La Belgique est encore dans les limbes historiques ...
- **Au milieu du 19e siècle, l'Europe entière prend conscience du phénomène**, notamment en ce qui concerne le logement des classes laborieuses, et chaque pays met en place des législations différentes : en Belgique, on exproprie les quartiers insalubres (programme de lutte contre les taudis), puis on donne des avantages fiscaux aux entreprises qui fournissent du logement à leurs travailleurs. tandis. En France, vont se mettre en place des 'Conseils d'hygiène et de salubrité', puis un programme d'assainissement des logements insalubres. L'Etat ne définit pas ce qu'il entend par insalubrité et ce sont les villes qui, de par leur pratique, feront avancer le concept et les politiques.
- **Si l'approche belge est fortement centrée historiquement sur le logement, l'habitat, on peut voir une évolution du concept en France** : insalubrité liée au milieu ... à l'habitat ... au mode de vie ... au bâti ... au surpeuplement ... Ceci permet de comprendre sans doute pourquoi côté belge et wallon lutter contre l'insalubrité = objectifs d'amélioration de l'habitat, de la santé et de la sécurité publique --- côté français = objectif humanitaire de promouvoir un logement digne, décent. **Bref en Belgique, la porte d'entrée est le bâti alors qu'en France c'est l'humain !**
- Le processus de régionalisation de la Belgique, depuis 1980, explique peut être partiellement une disparité forte entre la Belgique/RW et la France
 - **En France, dès 1970**, sont édictées des normes minimales d'habitabilité
 - **En Belgique, il faudra attendre 1998** avec les critères minimaux de salubrité du logement (code wallon du logement)
 - **soit près de 30 années de décalages !!**

Au niveau du cadre légal :

- Le cadre légal se décline **en poupées russes côté belge** tandis qu'il est entièrement **national côté français** (c'est la mise en oeuvre qui se décline à plusieurs niveaux)
- **Côté français, c'est la Loi SRU (2000) (rénovation urbaine)** qui est le grand point de départ des politiques de lutte contre l'insalubrité vue comme une lutte contre les phénomènes d'exclusions sociales >> **côté belge, c'est l'article 23 de la Constitution** qui proclame le Droit au Logement (1993) qui est le facteur déclenchant des politiques publiques.

Au niveau des critères :

- **Côté français**, dans la grille, on constate une attention mise à l'usage, l'entretien et la propreté du logement + les éléments extérieurs influant. Cette grille reprend donc les **critères d'hygiène et de salubrité** (RDS = règlement sanitaire départemental --> compétence du Maire) >> **Côté belge, les critères de salubrité figurent dans une grille** (compétence régionale) tandis que les aspects salubrité, sécurité santé publiques (hygiène) sont rencontrés par la nouvelle Loi communale (compétence communale) *les critères d'hygiène* figurent dans
- **De part et d'autre de la frontière les grilles n'ont pas valeur juridique !** La subjectivité passe par l'enquêteur en France, par la possibilité de demander des dérogations en RW.

Niveau des procédures :

- En France, **le Maire** porte la responsabilité de la procédure (avec enquêteurs délégués, il enclenche la procédure). S'il n'intervient pas, le locataire peut intervenir directement en justice >> En Belgique, **le Bourgmestre** a de plus en plus de responsabilités, mais pas encore autant que le Maire. En effet, il peut demander de se substituer à la RW pour les enquêtes de salubrité. Sinon, c'est plutôt la **Région wallonne** qui est responsable et les conflits sont portés devant le juge de Paix.
- **Les droits des locataires occupants sont très différents :**
En Belgique, les locataires ont des possibilités d'action (comme de demander la résolution du bail avec dommages et intérêts) et le juge peut accorder une diminution de loyer. Alors qu'en France, ces problèmes sont totalement définis par un cadre réglementaire : relogement obligatoire à charge du propriétaire avec suspension du bail et du loyer.

DEUX DISPOSITIFS

DPML (France)
PERMIS DE LOCATION (Belgique)

Déclaration préalable à la mise en location : Cadre national français

La loi Engagement National pour le Logement prévoit dans son article 48 un régime expérimental de déclaration préalable à la mise en location (DPML).

L'expérimentation est ouverte pour une durée de 5 ans (2007-2012).

Dans un délai de six mois avant le terme de l'expérimentation, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation assorti des observations des communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés.

Déclaration préalable à la mise en location : Cadre national français

La loi prévoit donc que les communes et les établissements publics de coopération intercommunale puissent soumettre toute nouvelle mise en location d'un logement situé dans un immeuble de plus de trente ans à l'obligation de déclarer la mise en location.

La sanction pour le propriétaire bailleur, en cas de non déclaration, est la suppression du bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement.

Déclaration préalable à la mise en location : sur le territoire de Lille Métropole

La déclaration préalable à la mise en location sur notre territoire s'insère dans les politiques d'amélioration de l'habitat et de lutte contre l'habitat non décent et indigne existantes :

- améliorer la connaissance du parc locatif, notamment privé et ancien,
- repérer des situations potentielles d'habitat non décent voire indigne,
- encourager l'amélioration de l'habitat privé locatif.

Déclaration préalable à la mise en location : sur le territoire de Lille Métropole

La politique de lutte contre le logement non décent avant la DPML :

- contrôle décence des logements suite à la demande l'aide au logement à la caisse d'allocations familiales (CAF),
- à travers questionnaire et/ou visite du logement.

Les + de la déclaration préalable à la mise en location :

- une démarche pédagogique : l'information du propriétaire bailleur sur ses obligations ,
- une démarche préventive : intervenir avant l'entrée des occupants dans le logement.

Déclaration préalable à la mise en location : sur le territoire de Lille Métropole

Cinq communes de LMCU se sont portées candidates :
Faches-Thumesnil, Halluin, Roubaix, Tourcoing et Wattrelos.

Les communes ont défini les logements et secteurs communaux de
l'expérimentation et les méthodes de déclaration et de contrôle.

Lille Métropole se charge de la mutualisation et de l'évaluation.
Un groupe d'échange réunit les communes, les Caisses d'Allocations
Familiales, l'Agence Départementale d'Information pour le Logement
(ADIL), les services de l'Etat.

Déclaration préalable à la mise en location : premiers éléments de bilan pour Lille Métropole

La connaissance de l'habitat privé locatif :

Le contrôle décence en partenariat avec les CAF permet de connaître un nombre important de logements locatifs privés.

➤ Environ 70% des logements sont décents.

La déclaration préalable à la mise en location permet de connaître d'autres logements (occupants non allocataires CAF), mais il n'y a ni obligation ni sanction pour le propriétaire qui ne déclare pas...

La déclaration préalable à la mise en location permet d'identifier d'autres phénomènes (au-delà de la décence). Sur notre territoire : identification d'une problématique de divisions, autorisées ou non, de maisons.

Déclaration préalable à la mise en location : premiers éléments de bilan pour Lille Métropole

La prévention :

- le décret décence annexé à la déclaration préalable à la mise en location
= le propriétaire est informé de ses obligations
- les services communaux peuvent visiter les logements
= cette démarche peut être présentée comme un service
- les « intermédiaires » immobiliers se sentent appuyés pour proposer des travaux aux propriétaires bailleurs
 - les occupants ne sont pas dans les lieux
= évite les conflits locatifs

Déclaration préalable à la mise en location : premiers éléments de bilan pour Lille Métropole

L'amélioration de l'habitat :

- Environ 70% des logements sont décents,
- Environ 25% des logements nécessitent de petits travaux,
- Environ 5% nécessitent une réhabilitation complète.

Les propriétaires bailleurs réalisent majoritairement les petits travaux dans un délai inférieur à 3 mois.

Pour les logements les plus dégradés, les communes peuvent entreprendre des procédures plus coercitives en l'absence de réaction des propriétaires.

Déclaration préalable à la mise en location : questionnements et perspectives...

Une déclaration de mise en location difficile à anticiper : une partie des propriétaires bailleurs déclarent la mise en location après l'entrée dans les lieux des occupants, sur rappel de la CAF.

➤ impact sur les locataires :

- absence d'aide au logement si le logement n'est pas décent,
- réalisation des travaux en site occupé.

Une difficulté à harmoniser contrôle décence et déclaration préalable à la mise en location : contrôle sur tous les logements avec demande d'aide au logement / déclaration pour certains secteurs, types de bâtiments,...

➤ un besoin d'harmonisation et d'outils de travail commun non anticipés au niveau national.

Déclaration préalable à la mise en location : questionnements et perspectives...

Vers un permis de louer ?

- qui s'applique à tous les logements locatifs privés,
- qui intègre l'ensemble des diagnostics obligatoires (performance énergétique, gaz, plomb,...), pour une information complète des futurs occupants et des propriétaires,
- qui s'appuie sur un outil partagé : l'observatoire des logements non décents et indignes,
- qui soient réalisés par des diagnostiqueurs agréés aux frais du propriétaire? et/ ou par les CAF (moyens à renforcer)?



LA QUALITÉ DE L'HABITAT



Service public de Wallonie





UNE NORME FONDAMENTALE : L'ARTICLE 23 DE LA CONSTITUTION



*« Le droit à chacun de mener
une vie conforme à la
dignité humaine »*

Le droit à un logement décent

*Effectivité : tous les niveaux
de pouvoir*



Un enchevêtrement de normes

Normes fédérales

Normes régionales

Bon état de réparations de toute espèce

Critères minimaux de salubrité



Prive



Public



Respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité

Permis de location

CWATUPE, sécurité incendie, installation électrique, citerne à mazout, PEB, contrôle installation de chauffage ...



2 principes à appliquer ...

- ***AUTONOMIE*** des normes fédérales et régionales !
 - ... ***COMPLÉMENTARITÉ*** DEPUIS 2007 !
- ***SYSTÈME COMPLET et DÉTAILLÉ*** de normes !
 - *Peu de place pour des règlements communaux plus contraignants !*

C.E., Rosier, n° 105.215, 27 mars 2002
C.E., Aelvoet, n° 106.211, 30 avril 2002



LE DROIT AU LOGEMENT DANS LE C.W.L.



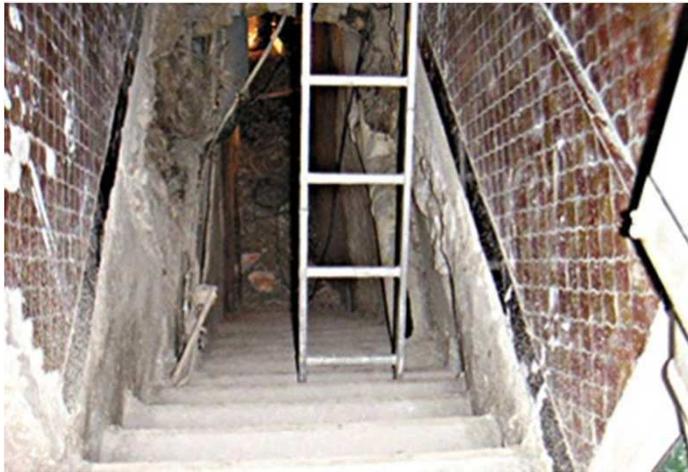
« Vivre dans un logement décent, en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles »



Service public de Wallonie

Article 2 du C.W.L.

La salubrité du logement : un axe de la politique du logement



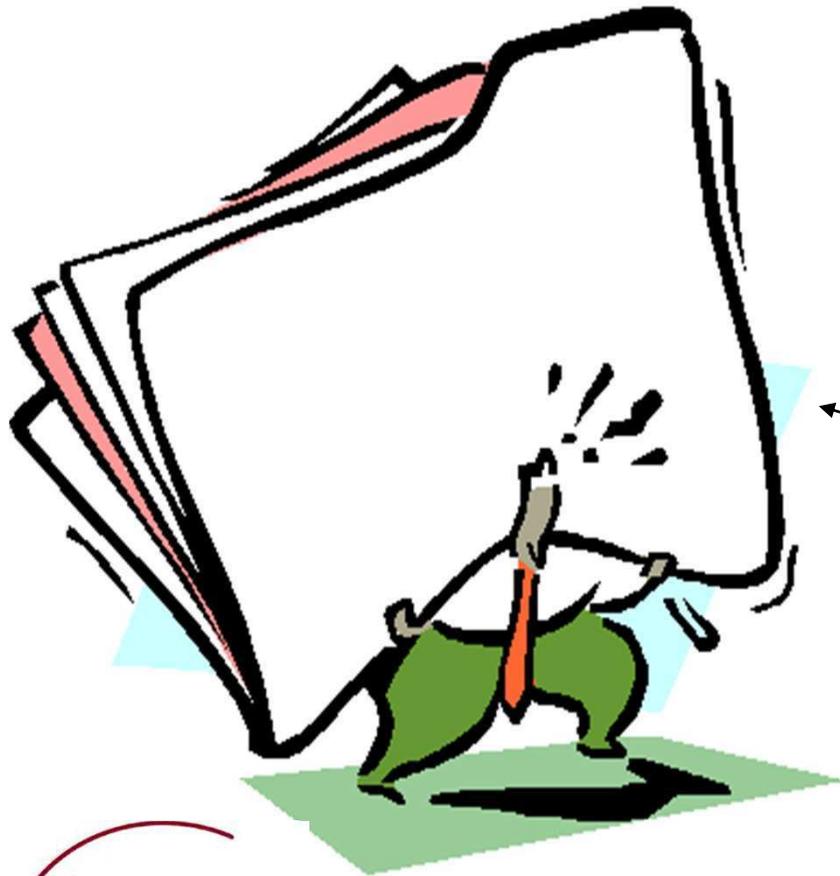
*Fondement :
le respect de critères
minimaux
de salubrité*



Service public de Wallonie



1 arrêté de base : l'AGW du 30 août 2007



*Tous les critères
de salubrité
y sont consignés !!!*



Service public de Wallonie



Quels sont les critères de salubrité ?

Santé
Amiante - Peintures au plomb -
Radon - Moisissures > 1 m²

Autorisation de louer
Petit logement individuel (superficie habitable < ou = à 28m²) ou logement collectif : pas de permis de location

Chauffage
Équipement pour un chauffage fixe pas adéquat -
Aucune ventilation sauf par ouverture des fenêtres - Pas de cheminée en bon état de marche -
Installation dangereuse

Sécurité
Absence de détecteur incendie - Non respect du règlement communal de sécurité incendie

Installations électriques et de gaz
Installation électrique dangereuse - Tableau électrique pas accessible - Installation de gaz dangereuse -
Aucune ventilation sauf par ouverture des fenêtres - Pas de système d'évacuation des gaz brûlés en bon état

La structure du bâti
Pièce sans ouverture - Pièce en sous-sol -
Hauteur sous plafond pièce de jour < 2m -
Hauteur sous plafond pièce de nuit < 2m -
Éclairage naturel : surface fenêtre < 1/14 surface plancher ou 1/16 en cas de velux -
Inadaptation structurelle ou conceptuelle



Humidité
Infiltrations toiture, murs ou menuiseries extérieures - Humidité ascensionnelle dans les murs ou les sols -
Condensation à cause des parois extérieures ou l'impossibilité de ventiler -
Mérule - Champignons, parasites, moisissures

Équipements sanitaires
Pas de point d'eau potable - Absence de raccordement à l'égout public ou à un autre système agréé -
Hauteur sous plafond < 2m

Circulation
Sols et planchers instables, déformés -
Escaliers dangereux

Stabilité
Défaut ou insuffisance des fondations -
Dévers ou murs bombés - Lézarde -
Profonde fissure - Charpente : parasite, fente

Pour assurer la salubrité des logements : 2 outils ...



*Une obligation faite au bourgmestre
de donner suite aux rapports de salubrité*



*Un permis de location obligatoire
pour les petits logements*



Service public de Wallonie



LES OBLIGATIONS DU BOURGMESTRE



*Prendre des mesures
concrètes pour mettre fin
à des situations
d'insalubrité*





Enquêtes de salubrité menée
par la Région ou par une
Commune compétente

AGW du 30 août 2007 définissant les
critères de salubrité et de surpeuplement

Informations/avis

- Occupants
- Propriétaires
- Bourgmestres ou Région
- Renvoi éventuel vers le service Permis Location

Lien avec permis d'urbanisme

Accès à diverses aides
si logement reconnu
inhabitable/surpeuplé (conclusion de la
Région ou arrêté du Bourgmestre)

- accès prioritaire
au logement social
- allocations déménagement
et loyer

Procédure (AGW
du 30 août 2007
relatif à la
procédure)

Prise éventuelle d'un arrêté

- ordonnant des travaux
- déclarant le logement inhabitable

Sanctions pénales
(art. 201) et
prochainement
administratives
(art.200 bis)





**Le bourgmestre doit-il
reloger les occupants ?**



Service public de Wallonie





Un vieil arrêt, qui fit du bruit !

But des Codes du Logement : procurer de meilleurs logements à la population !

2 exigences :

- | vérifier l'existence de logements plus salubres pour les personnes évacuées*
- | mentionner dans l'arrêté d'inhabitabilité les immeubles pris en référence*

« Une maison ne saurait être qualifiée d'insalubre que s'il existe de logements sociaux disponibles dans la région et à des prix de location abordables par les personnes évacuées »

C.E., Baetens & Beernaert, n° 11179, 28 avril 1966





L 'obligation de relogement : la pratique actuelle

- ⌘ *Aucune obligation légale ou réglementaire de relogement !*
- ⌘ *En RÉFÉRÉ : suspension de procédures d 'expulsion*
- ⌘ *CONSEIL D 'ÉTAT : intérêt du bourgmestre pour le sort des occupants*
- ⌘ *Situations EXCEPTIONNELLES*
- ⌘ *Sauf urgence impérieuse, DÉLAIS aux occupants pour quitter les lieux*

Namur (réf.), 11 mai 1994

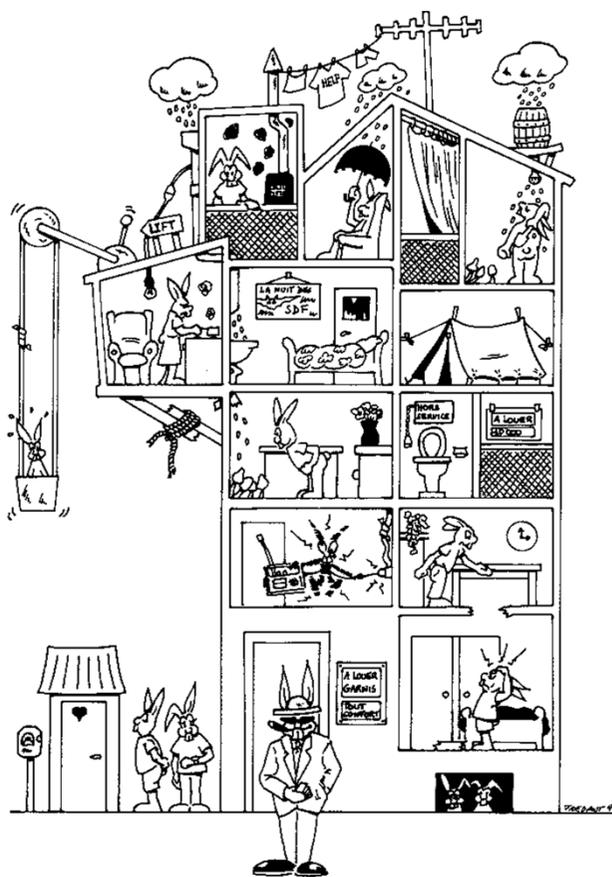
C.E., *Jadoul*, n° 82.382, 23 septembre 1999

C.E., *Van Rossem & Colard*, n° 157.426, 7 avril

2006



LE PERMIS DE LOCATION DES PETITS LOGEMENTS



*... c'est le contrôle
des logements « à risques »
par le Collège communal*



LE PERMIS DE LOCATION

Une obligation



*depuis le 1^{er} octobre 1998
pour les logements loués ou
mis en location à titre de
résidence principale*

*depuis le 26 septembre 2004
pour les logements loués ou mis en
location dont la vocation principale
est l'hébergement d'étudiants "kots"*

LOGEMENT COMMUNAUTAIRE (ex. colocation)

*Le logement unifamilial occupé par
moins de 5 personnes majeures
constituant plusieurs ménages, est
considéré comme un logement
individuel en cas de mise en
location faisant l'objet d'un contrat
de bail entre les parties*

pour

- les petits logements individuels ayant une **superficie habitable inférieure ou égale à 28 m²**
- les logements **collectifs** (cuisine, séjour, WC, salle de bains en commun)

DÉROGATION

*Ne sont pas visés les logements
situés dans l'immeuble ou habite le
bailleur si l'immeuble comprend
au maximum 2 logements loués et
4 locataires*



PROCÉDURE POUR OBTENIR LE PERMIS



S'adresser à la **Commune** pour obtenir les formulaires ou télécharger sur le site internet de la R.W.



Contacter un **enquêteur agréé** par la région Wallonne

HONORAIRES DE L'ENQUÊTEUR

lgt individuel :
max.132 € hors T.V.A.

lgt collectif :
max.132 € hors T.V.A.
+ 26 € hors T.V.A. par pièce individuelle

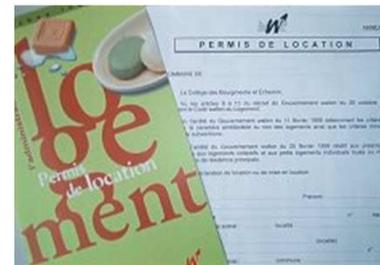
Renvoyer les formulaires complétés à sa commune
(par pli recommandé)



Service public de Wallonie



La commune examine la demande et effectue toutes les vérifications requises



LE LOGEMENT EST CONFORME



Le permis est délivré par le collège communal et est valable 5 ans



Le dossier est transmis à la région wallonne



LE LOGEMENT N'EST PAS CONFORME



Refus du permis par le collège communal

Mise en demeure



Le Logement doit être mis en conformité



Les travaux de mise en conformité sont réalisés
Une nouvelle demande de permis de location doit être introduite.

Les travaux de mise en conformité ne sont pas réalisés ou sont impossibles à réaliser.
Les logements ne peuvent plus être mis en location.



Critères à respecter



Salubrité :

- humidité,
- éclairage,
- ventilation,
- électricité,
- etc

Normes minimales de superficie habitable (**)

Limitation du nombre d'habitants en fonction de la surface habitable

Inviolabilité du domicile

La vie privée : - sonnettes (*) et boîtes aux lettres individuelles (*)

- Le Règlement communal de sécurité et de salubrité publique + normes incendie

- Le logement doit avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme

(*) Pas obligatoire pour les kots étudiants

(**) pas obligatoire pour les kots étudiants pour autant que la 1^{ère} occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soit antérieur au 1/1/2004



Superficie habitable



Pour un logement individuel :

15 m² pour 1 personne

28 m² pour 2 personnes

NB : au moins 1 pièce de 10m² pour 1 personne et 15 m² pour 2 personnes

Pour un logement collectif :



Superficie habitable totale des pièces individuelles	Pièces collectives
10 m² pour 1 personne	Min. 5 m² pour maximum 5 pièces individuelles pour maximum 7 occupants supplémentaires
15 m² pour 2 personnes	Min. 5 m² pour maximum 3 pièces individuelles supplémentaires pour maximum 7 occupants supplémentaires

Remarque : localisation des pièces collectives, chambre supplémentaire pour couples avec enfants

Les pièces à usage de chambres

- ⌘ *Pièce à usage de chambre :*
 - ☒ *minimum 6 m² pour 2 personnes*
 - ☒ *minimum 9 m² pour 3 personnes*
- ⌘ *La cuisine ne peut pas servir de chambre*
- ⌘ *Le séjour ne peut plus servir de chambre*
 - ☒ *1 ou plusieurs enfants de plus de 6 ans*
- ⌘ *au moins 2 pièces à usage de chambre*
 - ☒ *1 ou plusieurs enfants de plus de 1 an*
- ⌘ *Un enfant de plus de 10 ans ne peut pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent*





Bref !

Une famille avec un couple de 2 adultes, une fille de 10 ans et un garçon de 4 ans

◇ ne peuvent pas dormir dans la cuisine

◇ ne peuvent pas utiliser le séjour comme chambre

◇ la chambre des parents doit mesurer au moins 6 m²

◇ chaque enfant doit avoir sa chambre d'une superficie minimale de 4 m²

MESURES	AFFECTATION PRINCIPALE DE LA PIECE	NOMBRE MINIMAL
6 m ² pour 2 personnes. 9 m ² pour 3 personnes.	Une cuisine : NON ! Le séjour si un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans : NON !	2 pièces au moins à usage de chambre si un ou plusieurs enfants de plus de 1 an. Suffisamment pour qu'un enfant de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.





La commune peut-elle imposer des normes plus contraignantes ?

⌘ *NON, a dit le Conseil d'Etat*

☑ *le C.W.L. habilite le seul gouvernement wallon à fixer des normes de salubrité*

⌘ *Un règlement communal peut fixer des normes de salubrité, mais uniquement au sens de l'article 135 de la nouvelle loi communale (hygiène et santé publique)*



Service public de Wallonie

C.E., *Rosier*, n° 105.215, 27 mars
2002





Existe-t-il des contrôles ?

⌘ *Oui !*

- ☒ *par des agents de l'administration wallonne du logement*
- ☒ *ou des fonctionnaires communaux « contrôleurs »*

⌘ *Visites par sondage ou à la suite de plaintes*



Service public de Wallonie





En cas d'infraction ...

- ⌘ *Une mise en demeure, suivi d'un retrait du permis de location et/ou d'une interdiction d'occupation, en cas d'inhabitabilité ou de surpeuplement*
- ⌘ *Des sanctions administratives et pénales : amende et/ou peine d'emprisonnement au bailleur selon la gravité de l'infraction; amende au locataire*



Le statut du permis de location sur le plan civil : ORDRE PUBLIC



- ⌘ *Nullité absolue du contrat de bail ab initio (art. 6, 1108, 1131 et 1133 du code civil)*
- ⌘ *Restitution des loyers perçus*
 - ☒ *Application de la théorie de l'enrichissement sans cause : calcul d'une indemnité d'occupation en fonction de la gravité des manquements*
- ⌘ *Des indemnités au locataire évincé*





Conséquences de l'absence de permis de location sur le plan civil

- ⌘ *Appréciation souveraine du juge de paix, selon chaque cas d'espèce et les principes généraux du droit des obligations*
 - ⊠ *soit la nullité du bail*
 - ⊠ *soit un vice du consentement du preneur lors de la conclusion du bail*
 - ⊠ *soit la résiliation du bail aux torts du preneur*
 - ⊠ *soit la condamnation du bailleur aux travaux*





La mise en œuvre de sanctions plus souples

- ⌘ *Modulation de la sanction en fonction de la gravité d'infraction*
 - ☒ *Le locataire est la partie à protéger*
 - ☒ *Choix entre la résiliation, avec dommages et intérêts ou l'exécution des travaux, avec une adaptation du loyer*
- ⌘ *Cas les plus graves (danger pour la sécurité ou la santé des occupants): nullité du bail*



Service public de Wallonie

Maarten DAMBRE, *Hoe nuttig is nietig ?*



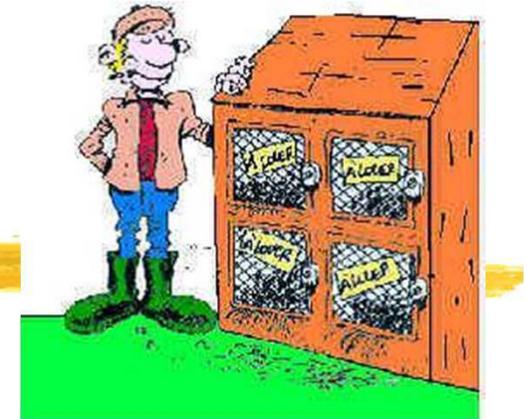
Le bilan de l'application du permis de location



- ⌘ *Sensibilisation des communes à la salubrité des logements*
- ⌘ *Amélioration de la qualité de l'habitat par un contrôle des logements à risques dans le segment du parc social de fait*



Le bilan de l'application du permis de location



- ⌘ *Un nombre important d'immeubles en infraction*
- ⌘ *Inertie du Ministère public : vers un régime d'amendes administratives, mais quand ?*
- ⌘ *« Instrumentalisation » du permis de location (sécurité incendie, CWATUPE) : une « chasse aux pauvres » ? une volonté de limiter le nombre de petits logements ?*



L'OBSTACLE MAJEUR

Le relogement des occupants !



Service public de Wallonie





Service public de Wallonie



ANNEXE

GRILLES FR/BE
INSALUBRITE

Grille de visite des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres

*Document à l'usage des inspecteurs
chargés de visiter les immeubles
en vue de procéder à l'évaluation
de leur insalubrité éventuelle.*

Contenu

- 1 Grille de visite et de cotation d'un bâtiment
- 2 Grille de visite et de cotation d'un logement
- 3 Grille de visite d'une maison d'habitation
- 4 Commentaires sur l'état d'insalubrité d'un bâtiment
- 5 Commentaires sur l'état d'insalubrité d'un logement
- 6 Commentaires sur la remédiabilité bâtiment
- 7 Commentaires sur la remédiabilité logement

Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France - 13 Février 2003 -

Adresse du bâtiment:

Éléments de description sommaires:

N°: Voie:

Commune:

Localisation précise:

Réf. cadastrales:

Affectation d'origine:

Nombre d'étages:

Nombre de logements:

Autres:

Date(s) de visite:

Organisme:

Date d'établissement de la fiche:

Auteur de la fiche:

Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité d'un bâtiment

	Situation				Absence	DANGER !	Coefficient	Note à calculer	
	bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise				Valeur	maximale
B1	0	1	2	3			X 1		3
B2	0	1	2	3			X 1		3
B3	0	1	2	3			X 1		3
B4	0	1	2	3			X 1		3
B5	0	1	2	3			X 2		6
B6	0	1	2	3			X 3		9
B7	0	1	2	3			X 2		6
B8	0	1	2	3			X 2		6
B9	0	1	2	3			X 2		6
B10	0	1	2	3			X 2		6
B11	0	1	2	3			X 2		6
B12	0	1	2	3			X 1		3
B13	0	1	2	3			X 1		3
B14	0	1	2	3			X 1		3
B15	0	1	2	3			X 1		3
B16	0	1	2	3			X 1		3
B17	0	1	2	3			X 1		3
B18	0	1	2	3			X 2		6
B19	0	1	2	3			X 1		3
B20	0	1	2	3			X 1		3
B21	0	1	2	3			X 1		3
B22	0	1	2	3			X 2		6
B23	0	1	2	3			X 1		3
B24	0	1	2	3			X 1		3
B25	0	1	2	3			X 1		3
B26	0	1	2	3			X 1		3
B27	0	1	2	3			X 1		3
B28	0	1	2	3			X 1		3
B29	0	1	2	3			X 1		3
B30	0	1	2	3			X 2		6
B31									
B32									
B33									
B34									
B35	0	1	2	3			X 3		9

TOTAL:

Coefficient d'insalubrité:

Éléments influents

Eléments extérieurs à la propriété	Aspect de l'environnement
	Nuisances de l'environnement

Sur la propriété Eléments extérieurs au bâtiment Environnement immédiat	Disposition générale/ Occupation du sol
	Aspect des espaces extérieurs immédiats
	Sources de nuisances fixes ou mobiles

Conditions générales d'éclaircement

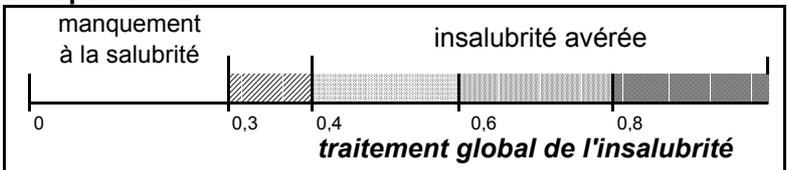
Salubrité et Sécurité du Bâtiment	Structures	Fondations
		Murs porteurs
		Charpentes
		Planchers (stabilité et fonctionnalité)
		Escaliers (stabilité et fonctionnalité)
	Etanchéité et isolation thermique	Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien
		Couverture, accessoires, descentes, souches
		Murs extérieurs et isolation
		Menuiseries extérieures (communes/privatives)
		Humidité tellurique

Risques sanitaires particuliers	Radon ou autres émanations toxiques
	Accessibilité au plomb
	Amiante
	Réseau électricité
	Réseau gaz
	Prévention des chutes de personnes
Sécurité	Prévention de chutes d'ouvrages
	Prévention de la propagation incendie
	Accès, évacuation

Equipements collectifs	Dispositif d'évacuation des déchets solides
	Réseau eau potable
	Evacuation des eaux usées et raccordements
	Chauffage
	Autres équipements collectifs

Usage et entretien	Usage des lieux
	Activités nuisantes
	Propreté
	Maintenance légère
	Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs, ...)

Interprétation:



Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Commentaires divers:

Remédiabilité			
rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable

Observations détaillées:

B1				
B2				
B3				
B4				
B5				
B6				
B7				
B8				
B9				
B10				
B11				
B12				
B13				
B14				
B15				
B16				
B17				
B18				
B19				
B20				
B21				
B22				
B23				
B24				
B25				
B26				
B27				
B28				
B29				
B30				
B31				
B32				
B33				
B34				
B35				

Adresse du Bâtiment

N°: Voie:
 Commune:
 Localisation précise:
 Réf. cadastrales:

Eléments de description sommaires:

Localisation du logement
 dans le bâtiment:
 Occupants:

Date(s) de visite:
 Organisme

Date d'établissement de la fiche:
 Auteur de la fiche:

**Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité
 d'un logement**

Situation

	bonne	médiocre	mauvaise	très mauvaise	Absence	DANGER !	Coefficient	Note à calculer	Valeur maximale
L1	0	1	2	3			x	8	24
L2	0	1	2	3			x	1	3
L3	0	1	2	3			x	1	3
L4	0	1	2	3			x	2	6
L5	0	1	2	3			x	1	3
L6	0	1	2	3			x	1	3
L7	0	1	2	3			x	1	3
L8	0	1	2	3			x	1	3
L9	0	1	2	3			x	1	3
L10	0	1	2	3			x	1	3
L11	0	1	2	3			x	1	3
L12	0	1	2	3			x	2	6
L13	0	1	2	3			x	2	6
L14	0	1	2	3			x	1	3
L15	0	1	2	3			x	2	6
L16	0	1	2	3			x	2	6
L17	0	1	2	3			x	2	6
L18	0	1	2	3			x	4	12
L19	0	1	2	3			x	1	3
L20	0	1	2	3			x	1	3
L21	0	1	2	3			x	1	3
L22	0	1	2	3			x	1	3
L23	0	1	2	3			x	1	3
L24	0	1	2	3			x	1	3
L25	0	1	2	3			x	1	3
L26	0	1	2	3			x	1	3
L27									
L28									
L29									

TOTAL:

Coefficient d'insalubrité:

Eléments influents

Eclairage naturel pièces principales

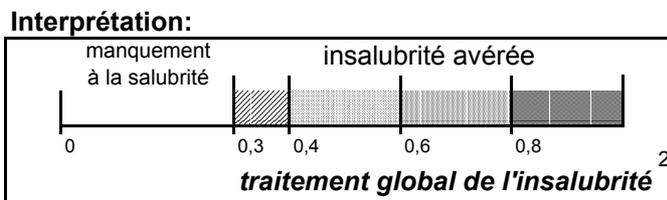
Structures	Organisation intérieure du logement	
	Dimension des pièces	surface habitable
		hauteur sous plafond
	Protection phonique	bruits extérieurs
		bruits intérieurs
Isolation thermique		
Etat des surfaces - Facilité d'entretien		

Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité
		arrivée air comburant
		évacuation produits de combustion
	Evaluation globale du risque CO	
	Toxiques: peintures au plomb, autres,...	
Risque manifeste amiante		
Prévention des chutes de personnes.		

Humidité Aération	Aération des pièces	pièces principales
		cuisine, pièces de service
	Appréciation globale des manifestations d'humidité	

Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable	
	Réseau d'évacuation des eaux usées	
	Réseau électricité	
	Réseau gaz	
	Moyens de chauffage	
	Cuisine ou coin cuisine	
	Cabinets d'aisance	
	Salle de bain ou salle d'eau	

Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante	
	Usage des lieux . Mode d'occupation	
	Sur-occupation	



Adresse du bâtiment:

N°: Voie:
 Commune:
 Localisation précise:
 Réf. cadastrales:

Éléments de description sommaires:

Nombre de niveaux
 Superficie totale
 Autres:

Date(s) de visite:
 Organisme:

Date d'établissement de la fiche:
 Auteur de la fiche:

**Fiche d'évaluation de l'état d'insalubrité
 d'une maison d'habitation individuelle**

Situation				Absence
bonne	médioocre	mauvaise	très mauvaise	

DANGER !

Coefficient
 Note à calculer
 Valeur maximale

Éléments influents

B1	0	1	2	3	x 1		3
B2	0	1	2	3	x 1		3
B3	0	1	2	3	x 1		3
B4	0	1	2	3	x 1		3
B5	0	1	2	3	x 2		6

Eléments extérieurs à la propriété	Aspect de l'environnement
	Nuisances de l'environnement
Sur la propriété Eléments extérieurs au bâtiment. Environnement immédiat	Disposition générale/ Occupation du sol
	Aspect des espaces extérieurs immédiats
	Sources de nuisances fixes ou mobiles

B7	0	1	2	3		x 2		6
B8	0	1	2	3		x 2		6
B9	0	1	2	3		x 2		6
B10	0	1	2	3		x 2		6
B11	0	1	2	3		x 2		6
B12	0	1	2	3		x 1		3
B13	0	1	2	3		x 1		3
B14	0	1	2	3		x 1		3
B15	0	1	2	3		x 1		3
B16	0	1	2	3		x 1		3

Salubrité et Sécurité du Bâtiment	Structures	Fondations
		Murs porteurs
		Charpentes
		Planchers (stabilité et fonctionnalité)
		Escaliers (stabilité et fonctionnalité)
	Etat des surfaces int/ext. Facilité d'entretien	
	Etanchéité et isolation thermique	Couverture, accessoires, descentes, souches
		Murs extérieurs et isolation
		Menuiseries extérieures (communes/privatives)
		Humidité tellurique

B17	0	1	2	3		x 1		3
B18	0	1	2	3		x 2		6
B19	0	1	2	3		x 1		3
B22	0	1	2	3		x 2		6
B23	0	1	2	3		x 1		3
B24	0	1	2	3		x 1		3
B25	0	1	2	3		x 1		3

Risques sanitaires particuliers	Radon ou autres émanations toxiques
	Accessibilité au plomb (peintures)
	Amiante
	Prévention des chutes de personnes
	Prévention de chutes d'ouvrages
Sécurité	Prévention de la propagation incendie
	Accès, évacuation

B35	0	1	2	3		x 3		9
-----	---	---	---	---	--	-----	--	---

Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs, ...)

L1	0	1	2	3		x 8		24
----	---	---	---	---	--	-----	--	----

Eclairage naturel des pièces principales

L2	0	1	2	3		x 1		3
L3	0	1	2	3		x 1		3
L4	0	1	2	3		x 2		6
L5	0	1	2	3		x 1		3
L6	0	1	2	3		x 1		3
L7	0	1	2	3		x 1		3
L8	0	1	2	3		x 1		3

Structures	Organisation intérieure du logement	
	Dimension des pièces	surface habitable
		hauteur sous plafond
	Protection phonique	bruits extérieurs
		bruits intérieurs
	Isolation thermique	
Etat des surfaces - Facilité d'entretien		

L9	0	1	2	3		x 1		3
L10	0	1	2	3		x 1		3
L11	0	1	2	3		x 1		3
L12	0	1	2	3	<input type="checkbox"/>	x 2		6

Facteurs de risques spécifiques	Installations de combustion	installation, sécurité
		arrivée air comburant
		évacuation produits combustion
Evaluation globale du risque CO		

L16	0	1	2	3		x 2		6
L17	0	1	2	3		x 2		6
L18	0	1	2	3	<input type="checkbox"/>	x 4		12

Humidité Aération	Aération des pièces	pièces principales
		cuisine, pièces de service
		Appréciation globale des manifestations d'humidité

L19	0	1	2	3		x 1		3
L20	0	1	2	3		x 1		3
L21	0	1	2	3		x 1		3
L22	0	1	2	3		x 1		3
L23	0	1	2	3		x 1		3
L24	0	1	2	3		x 1		3
L25	0	1	2	3		x 1		3
L26	0	1	2	3		x 1		3

Equipements	Réseau d'alimentation en eau potable
	Réseau d'évacuation des eaux usées
	Réseau électricité
	Réseau gaz
	Moyens de chauffage
	Cuisine ou coin cuisine
	Cabinets d'aisance
	Salle de bain ou salle d'eau

L27	0	0	0	0
L28	0	0	0	0
L29	0	0	0	0

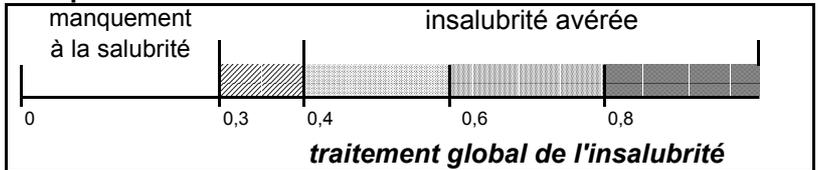
Usage et entretien	Entretien des lieux . Propreté courante
	Usage des lieux . Mode d'occupation
	Sur-occupation

TOTAL:

Coefficient d'insalubrité:

Toute situation de danger (D) entraîne une intervention.

Interprétation:



Commentaires divers:

Remédiabilité			
rien à modifier	modifiable	difficilement modifiable	non modifiable

Observations détaillées:

B1				
B2				
B3				
B4				
B5				
B7				
B8				
B9				
B10				
B11				
B12				
B13				
B14				
B15				
B16				
B17				
B18				
B19				
B22				
B23				
B24				
B25				
B35				

L1				
L2				
L3				
L4				
L5				
L6				
L7				
L8				

L9
L10
L11
L12

L16
L17
L18

L19
L20
L21
L22
L23
L24
L25
L26

L27
L28
L29

Fiche de relevé d'insalubrité d'un bâtiment

Février 2003

Commentaires relatifs aux appréciations sur l'état du bâtiment et son usage.

<u>Critère</u>	<u>Bon</u>	<u>Médiocre</u>	<u>Mauvais</u>	<u>Très mauvais</u>
B1 Aspect de l'environnement	Espaces verts contigus, voirie soignée et éclairée ainsi que constructions d'aspect agréable.	Image dévalorisante des voiries et des constructions. Implantations anarchiques ou monotones. Espaces non dégagés. Défaut d'espaces verts		Absence d'espaces verts à proximité, voirie dégradée, mauvaise image des constructions, friches industrielles peu compatibles avec l'habitat.
B2 Nuisances de l'environnement	Voisinage calme et non pollué.	Bruits de transports importants.	Sources de bruit et de pollutions fixes ou mobiles.	Environnement très bruyant, air pollué, sols contaminés, ...
B3 Disposition générale du bâtiment, occupation au sol	L'implantation et la forme du bâtiment permettent un accès facile et une distribution fonctionnelle des locaux.		Surface construite supérieure aux 2/3 de la surface du terrain.	Dimensions peu fonctionnelles, plan compliqué provoquant des cours réduites et/ou des étranglements.
B4 Aspect des espaces extérieurs immédiats	Espaces verts et surfaces extérieures proches agréables.	Espaces non dégagés.		Mauvais aspect des surfaces extérieures, constructions délabrées.
B5 Sources de nuisances fixes ou mobiles	Pas d'activité bruyante ou polluantes sur le site ou à l'intérieur de la propriété.	Activité peu gênante		Activités bruyantes ou polluantes sur le site.
B6 Conditions générales d'éclairage	Les façades sur lesquelles s'ouvre la majorité des pièces principales sont bien éclairées. Absence de masques à l'entrée de la lumière.			Pièces principales majoritairement sombres. Masques importants à la pénétration de la lumière,

Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B7 Fondations	Stables, sans dévers, non dégradées, non humides.	Stables. Quelques dégradations, humidité.		Affaissement affectant la stabilité.
B8 Murs porteurs	Murs porteurs stables, non dégradés, sans fissure, sans dégradation des joints ni des enduits.	<i>Dégradations apparentes mais sans incidence appréciable sur sur la fonction porteuse.</i>	Dégradation profonde des joints et des enduits ou fissures importantes ou faux aplomb ou éclatements ponctuels profonds.	Dégradation profonde des joints et des enduits ou fissures importantes ou faux aplomb ou éclatements ponctuels profonds, dont l'importance traduit un risque sérieux pour la stabilité du bâtiment.
B9 Charpentes	Stables, n'entraînant aucune altération des fonctions des ouvrages portés. Absence de parasites destructeurs.	Quelques déformations sans conséquences majeures.		Instables. Déformations ou ruptures affectant les ouvrages portés. Parasites destructeurs. Atteintes par l'humidité.
B10 Planchers (stabilité et fonctionnalité)	Sols stables et plans. Circulations fonctionnelles.	Circulations peu fonctionnelles.		Défauts graves de planéité. Affaissement, déformations, parasites destructeurs. Risques d'effondrement.
B11 Escaliers (stabilité et fonctionnalité)	Stables. Largeur, pentes et degrés ne présentant pas de danger d'utilisation. Faciles d'usage.			Défauts graves de stabilité. Affaissement, déformations. Risques d'effondrement. Conception entraînant un important danger d'utilisation.
B12 Etat des surfaces intérieures et extérieures. Facilité d'entretien	Surfaces nettoyées ou repeintes. Facilité d'entretien. Mise en valeur des matériaux de parement.			Encrassées et présentant des dégradations importantes du matériau affectant l'aspect. Entretien très difficile.
B13 Couverture, accessoires, souches	Étanches à l'eau. Bonne isolation thermique entre l'extérieur et le plancher haut des logements du dernier étage habité.	Isolation thermique insuffisante.		Non étanches à l'eau. Absence d'isolation thermique entre l'extérieur et le plancher haut des logements du dernier étage habité.
B14 Murs extérieurs et isolation	Épaisseur, qualité et mise en œuvre des matériaux offrant une bonne étanchéité et une bonne isolation thermique.			Mauvaise qualité des matériaux mis en œuvre : murs légers, parpaing mince, amiante ciment sans isolant, ...

Critère		Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B15	Menuiseries extérieures (communes ou privatives)	Étanches à l'eau, se fermant et s'ouvrant aisément. Pas d'entrée d'air parasite. Isolation thermique renforcée (double vitrage).	Sur terre-plein (sans vide sanitaire ni sous-sol ventilé), sans humidité apparente.	Entrées d'air parasite. Pas d'isolation thermique.	N'assurant pas le clos ou s'ouvrant difficilement. Vitre absente. Matériaux dégradés.
B16	Protection contre l'humidité tellurique	Présence de vide sanitaire ou cave ventilés, sans humidité, ou murs en contact avec le sol parfaitement secs.			Très forte humidité, <i>notamment</i> au sol ou à la base des murs .
B17	Toxiques / Radon ou autres émanations toxiques <i>En cas de mesures de radon disponibles</i>	Bâtiment sur <i>secteur</i> : - classé sans risque, - ou reconnu à risque avec précautions constructives et ventilation. <i>inférieur à 200B/m3</i>	 <i>inférieur à 400 B/m3</i>	Bâtiment sur <i>secteur</i> reconnu à risque, sans précaution constructive. <i>inférieur à 1000 B/m3</i>	Taux élevé de radon à l'intérieur des locaux. Autre type de contamination forte par toxique spécifique autre que plomb et amiante. <i>supérieur à 1000 B/m3</i>
B18	Toxiques Accessibilité au plomb (peintures)	Absence de peinture au plomb ou peintures encapsulées durablement et solidement.	Présence de peintures au plomb non dégradées mais non protégées durablement.	Peintures au plomb légèrement dégradées	Présence de peintures au plomb très dégradées.
B19	Toxiques / Amiante	Absence de flocages, calorifugeages ou faux-plafond visibles, ou diagnostic amiante négatif.	Matériaux amiantés <i>friables</i> non dégradés.		Présence de matériaux amiantés dégradés.
B20	Réseau électricité	Installation ne présentant pas de risque de contact direct ou indirect, ni de risque manifeste d'incendie <i>et remplissant a priori correctement les fonctionnalités attendues</i> .			Absence de mise à la terre. Réseaux anarchiques non protégés, insuffisamment fixés. Présence de conducteurs électriques non isolés. Risques manifestes de contact direct.
B21	Réseau gaz	Canalisations fixées et en matériau non fusible en cas d'incendie.			Canalisations de gaz en plomb dans les parties communes sans dispositif de coupure automatique en cas de fuite. Odeurs de gaz.

Critère		Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B22	Prévention des chutes de personnes	Tous les dispositifs de protection contre les chutes sont correctement installés et fonctionnels : garde-corps, mains-courantes... Absence de défauts pouvant provoquer des chutes.			Absence ou très mauvais état d'un garde corps notamment aux balcons, fenêtres et escaliers. Existence de défauts manifestes pouvant occasionner des chutes graves.
B23	Prévention des chutes d'ouvrages	Ouvrages en bon état. Balcons et saillies apparemment solides. Canalisations extérieures fixées. Toiture sans éléments déplacés. Souches stables.			Enduits de murs décollés. Canalisations pendantes. Toiture très dégradée. Souches instables.
B24	Protection incendie / Prévention de la propagation	Parois des logements et parties communes, cloisons de recoupement et d'isolement des caves résistantes au feu. Portes palières et d'accès aux caves en matériaux pleins et épais.			Absence de portes d'isolement des caves. Portes palières peu résistantes au feu ou vitrées. Existence de vitrages entre logements et escalier. Existence d'orifices de ventilation entre logements et escalier.
B25	Protections incendie Accès /évacuation	Bonnes conditions d'accès au bâtiment pour les moyens de secours. Toutes façades accessibles aux échelles de pompier adaptées à leur hauteur ou moyens d'évacuation de secours protégés.			Immeubles supérieurs à R+3 présentant des difficultés d'accès aux façades et aucun moyen sûr d'évacuation (escalier avec désenfumage ou escalier de secours)
B26	Dispositif d'évacuation des déchets solides	Existence d'un local ventilé, de surface suffisante, facile à nettoyer, adapté pour la collecte sélective.	Absence de local mais stockage dans des récipients corrects.	Absence de local de stockage mais absence de dépôt sauvage d'ordures hors récipients.	Aucune possibilité de stockage et présence de dépôts d'ordures putrescibles à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment.
B27	Réseau eau potable	Raccordement au réseau public d'eau potable, débit et pression suffisants, protection contre les retours d'eau, absence de canalisation en plomb, protection contre le gel. Protection contre les pollutions.		Alimentation par citerne. Débit insuffisant. Existence d'un double réseau. Absence de protection contre le gel. Canalisations en plomb.	Absence de desserte permanente en eau potable. Desserte par puits non surveillé.

Critère		Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B28	Évacuation des eaux usées et raccordement	Réseaux séparés, ventilés. Canalisations de taille suffisante, conditions d'écoulement satisfaisantes, protection contre le gel, facilité d'entretien. Raccordement au réseau de collecte ou dispositif autonome conforme et fonctionnel. Absence de nuisances.		Eaux ménagères non évacuées au réseau de collecte ou au dispositif autonome de traitement. Eaux vannes évacuées en fosse fixe.	Dispositifs mal conçus et présentant des dysfonctionnements : obstructions fréquentes, refoulements, odeurs, fuites. Absence de raccordement au réseau d'égout ou nuisances importantes générées par le dispositif d'assainissement autonome. Fosse fixe non étanche.
B29	Equipements de chauffage collectif	Equipement en bon état structurel et de maintenance.		Equipement structurellement obsolète mais remplissant encore apparemment sa fonction.	Equipement structurellement obsolète, mal entretenu, non accessible. Utilisation parasites des locaux de chauffage générant un risque manifeste ou occasionnant une gêne importante.
B30	Autres équipements collectifs	Equipements tels qu'ascenseurs, dispositifs de VMC, de traitement d'eau ou d'air, de production d'eau chaude, bien conçus, en bon état de fonctionnement, ne générant ni gêne ni risque particulier.			Equipements fonctionnant mal, générant des nuisances ou risques manifestes.
B31	Usage des lieux	Les occupants font un usage normal des parties communes et des équipements collectifs. Absence de dégradation volontaire ou par négligence.			Usage négligent ou malveillant des parties communes et équipements : locaux encombrés, amoncellement de déchets, graffitis, équipements volontairement dégradés, éclairage mis hors d'usage, ascenseurs bloqués par malveillance, portes enfoncées, ...
B32	Activités nuisantes hors habitat	Aucune activité dans l'immeuble autre que l'habitat ou activité ne générant aucun risque ni aucune gêne perceptible par les occupants.			Présence d'une activité créant une gêne importante pour les occupants ou bien générant un risque manifeste.

Critère		Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
B33	Propreté	Les lieux et les surfaces intérieures et extérieures sont régulièrement nettoyés et maintenus en bon état de propreté.	Propreté négligée.		Absence de nettoyage. Locaux et surfaces très sales.
B34	Maintenance légère	Les opérations de maintenance courante sont assurées de manière correcte et régulière : ramonage, désinfection, désinsectisation, dératisation, remplacement des ampoules électriques ...			Absence de maintenance provoquant de nombreux dysfonctionnements
B35	Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs,...)	Absence de rongeurs, d'insectes parasites. Pas d'accumulation de pigeons.			Pullulement de cafards, Invasion par les rats. Prolifération et nidification d'oiseaux entraînant des gênes importantes.

Fiche de relevé d'insalubrité d'un logement

Février 2003

Commentaires relatifs aux appréciations sur l'état

<u>Critère</u>		<u>Bon</u>	<u>Médiocre</u>	<u>Mauvais</u>	<u>Très mauvais</u>
L1	Eclairage naturel des pièces principales, vue sur l'extérieur.	Eclairage suffisant pour permettre une activité normale sans avoir recours à l'éclairage artificiel. Le rapport de la surface laissant passer la lumière sur la surface de la pièce est supérieur à 1/6. Vue horizontale vers l'extérieur depuis chaque pièce principale.	Baie de surface supérieure à 1/10 de la surface de la pièce. Vue horizontale vers l'extérieur		Eclairage naturel très faible et notamment, pièce principale sans baie sur l'extérieur, ou ayant une surface de baie inférieure à 1/10 de la surface habitable.
L2	Organisation intérieure du logement	Séparation des pièces de jour et de nuit. Entrée et dégagement de distribution.			Absence de dégagement, accès à certaines pièces à travers d'autres pièces. Communication directe entre WC et séjour ou cuisine. Parties privatives séparées par des parties communes.
L3	Dimension des pièces / surface habitable	Pièce principale d'au moins 12 m ² , et au moins 9 m ² pour les autres pièces.	Pièce principale d'au moins 9m ² et 7m ² pour les autres.		inférieur à 7 m ² pour toutes les pièces.
L4	Dimension des pièces / Hauteur sous plafond	Sur au moins 80% de la surface habitable: - 2,40m pour les pièces principales, - 2,20m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, dégagements et couloirs.			Inférieure aux valeurs ci-après sur 80% de la surface habitable: - 2,20m pour les pièces principales, - 2,00m pour les cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances et couloirs.

Critère		Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L5	Protection phonique / bruits extérieurs	Isolation phonique adaptée au niveau de bruit extérieur. En environnement bruyant, vitrage d'épaisseur égale ou supérieure à 6 mm et orifices de ventilation protégés. Liaisons dormant/ouvrant traitées.			Environnement extérieur très bruyant avec fenêtres traditionnelles sans isolation phonique spécifique.
L6	Protection phonique / bruits intérieurs	Cloisons, portes palières, et planchers suffisamment isolants pour empêcher d'entendre parler ou marcher depuis les locaux voisins. Pas de nuisance acoustique due au bruit des équipements collectifs.		Perception des bruits des locaux voisins.	On entend parler intelligiblement et on entend nettement les bruits de pas depuis les appartements voisins.
L7	Isolation thermique	Dispositif de construction (doublage des parois, double vitrage, étanchéité des huisseries...) assurant une isolation correcte.			Déperdition manifeste de chaleur par défauts d'étanchéité des huisseries, vitrages peu isolants, murs présentant une faible isolation ou existence de ponts thermiques. Evaluation aggravée dans le cas d'un chauffage électrique.
L8	Etat des surfaces et facilité d'entretien	Les surfaces horizontales et verticales sont stables, en bon état et facilement nettoyables.			Les surfaces horizontales et verticales sont instables, friables, poreuses, rugueuses, salissantes.

Critère	Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L9 Installations de combustion / Installation, sécurité (chauffage, production d'eau chaude, autres usages).	Appareils à circuits de combustion non étanche raccordés à un système des produits de combustion vers l'extérieur, munis de sécurité au refoulement. Appareils à circuit de combustion étanche.		Utilisation en chauffage de base d'appareils à combustion non raccordés, munis de dispositifs de sécurité de contrôle d'atmosphère. Appareils raccordés à réglage de l'allure par l'admission d'air comburant dont le tirage ne peut être contrarié par l'une des défaillances visées aux critères L10 et L11.	Présence d'appareils à combustion non raccordés démunis de dispositifs de contrôle d'atmosphère. Groupe électrogène non raccordé dans dépendances du logement non situées à l'air libre.
L10 Installations de combustion / Apport d'air comburant				Absence ou insuffisance manifeste d'amenée d'air spécifique et permanente.
L11 Installations de combustion / Evacuation des produits de combustion	Systèmes d'évacuation stables, étanches, protégés des effets de perturbations d'origine extérieure pouvant affecter le tirage (vents plongeants, ouvrages proches,...)			Conduits instables, non étanches, de section ou hauteur insuffisante, sujets à des inversions de tirage ou manifestement inadaptés aux caractéristiques de l'appareil. Conduits mal entretenus.
L12 Evaluation globale du risque CO	Pas de source potentielle de CO. Installations de combustion et dispositifs d'évacuation classés "bon" aux articles L9, L10 et L11. Bonne ventilation des pièces.			Installations de combustion ou dispositifs d'évacuation présentant manifestement l'une des défaillances visées aux critères L9, L10 ou L11.

Critère		Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L13	Toxiques, peintures au plomb	Absence de peintures au plomb ou peintures anciennes protégées durablement et solidement		Peintures au plomb non dégradées.	Présence de peintures au plomb dégradées.
L14	Risque manifeste amiante	Absence de flocages, calorifugeages ou faux-plafond visibles, ou diagnostic amiante négatif.	Matériaux amiantés non dégradés.		Présence de matériaux amiantés dégradés.
L15	Prévention des chutes des personnes	Garde-corps en bon état et hauteur adaptée. Sols non glissants. Absence de dénivelées susceptibles d'occasionner des chutes.			Garde-corps défectueux. Absence de protection. Sols glissants ou dégradés. Dénivelées dangereuses.
L16	Aération des pièces / Pièces principales	Ouvrants efficaces ou système général de ventilation en bon état de fonctionnement.			Ni ouvrant ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L17	Aération des pièces / Cuisines, pièces de service	Evacuation d'air vicié à extraction mécanique ou tirage naturel très efficace.	Tirage insuffisant du dispositif d'évacuation de l'air vicié.		Ni ouvrants ni système de ventilation en état de fonctionnement.
L18	Appréciation globale des manifestations d'humidité	Le logement ne présente aucune trace d'humidité.			Des surfaces importantes du logement présentent des traces d'humidité, notamment dans les chambres.
L19	Réseau d'alimentation en eau potable	Desserte de l'ensemble des équipements de l'appartement avec un débit et une pression suffisants.		Un seul point de puisage dans le logement ou débit ou pression faible.	Absence de point de puisage dans le logement.
L20	Réseau d'évacuation des eaux usées.	Desserte de tous les appareils. Canalisations étanches, de débit adapté. Orifices et appareils munis de siphons efficaces. Absence de dysfonctionnements.	Canalisations non visibles.		Appareils non desservis. Evacuation vers réseau d'eaux pluviales. Absence de siphons. Refoulements. Dysfonctionnements fréquents.

Critère		Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L21	Réseau d'électricité	Réseau avec un nombre suffisant de points desservis et ne présentant pas d'anomalie particulière. Pas de risques par contact direct ou indirect, notamment dans les locaux humides (salles d'eau) ni de risque d'incendie.			Réseau intérieur bricolé, anarchique, non protégé. Absence évidente de mise à la terre. Sections manifestement insuffisantes sur certaines parties visibles du circuit. <i>Absence de réseau.</i>
L22	Réseau de gaz	Canalisations correctement fixées, protégées des chocs. Raccordement des appareils par canalisations rigides ou canalisations souples en bon état avec dispositif de sécurité.			Canalisations mal fixées, dissimulées, abandonnées. Fuites de gaz. Raccordements des appareils par canalisation souple périmée, mal assujettie.
L23	Moyens de chauffage	Dispositif de chauffage suffisant dans chaque pièce.	Présence de pièces sans moyen de chauffage dédié.	Chauffage électrique sans isolation thermique adaptée.	Absence de moyen de chauffage ou appareils de chauffage d'appoint utilisés comme chauffage principal.
L24	Cuisine ou coin cuisine	Local indépendant ou coin cuisine aménagé avec équipements spécifiques adaptés.	Local exigu avec évier.		Absence de local ou de coin cuisine aménagé. Absence d'évier.
L25	Cabinet d'aisance	Privatif à l'intérieur du logement, facile à entretenir.	WC privatif extérieur au logement.	Cabinet d'aisance collectif facile d'accès et d'usage.	Cabinet d'aisance collectif en nombre insuffisant ou peu accessible ou délabré.
L26	Salle de bain ou salle d'eau	Privative avec douche ou baignoire, eau chaude et froide.		Local d'hygiène corporelle commun entre plusieurs logements.	Non disponibilité de douche ou de baignoire même en commun.

Critère		Bon	Médiocre	Mauvais	Très mauvais
L27	Entretien des lieux, propreté courante	Bon état de propreté et de rangement des locaux.			Défaut manifeste de nettoyage, locaux sales. Présence ou traces visibles de rongeurs ou d'insectes.
L28	Usage des lieux / Mode d'occupation	Usage normal des locaux n'entraînant pas de dégradation particulière des lieux.			Usage anormal provoquant une dégradation des lieux. (présence anormale d'animaux, stockage de déchets, excréments d'animaux, ...)
L29	Sur-occupation	Pas de sur-occupation , usage n'entraînant pas de dégradation des locaux. Au moins 14m2 de surface habitable par occupant pour les quatre premiers et 10 m2 par occupant supplémentaire.			Sur-occupation (moins de 8 m2 de surface habitable par personne).

Fiche de relevé d'insalubrité d'un bâtiment

Février 2003

Commentaires relatifs aux appréciations sur la remédiabilité de l'insalubrité

Critère	rien à remédier	remédiable	difficilement remédiable	non modifiable
B1 Aspect de l'environnement				Évolution improbable du quartier.
B2 Nuisances de l'environnement			Installations fixes traitables.	Installations fixes urbanistiquement inamovibles.
B3 Disposition générale du bâtiment/ Occupation au sol		Suppression de constructions légères inutilisées ou à l'abandon.	Constructions à supprimer.	Constructions trop importantes. Constructions classées monuments historiques.
B4 Aspect des espaces extérieurs immédiats		Ravalement. Suppression de "cabanes" parasites. Réfection des sols.	Espaces exigus. Sols très dénivelés ou instables.	
B5 Sources de nuisances fixes ou mobiles		Sources de nuisances pouvant être déplacées ou supprimées. Réduction de nuisance possible.		Impossibilité de suppression des nuisances d'installations fixes.

Critère		rien à remédier	remédiable	difficilement remédiable	non modifiable
B6	Conditions générales d'éclairage		Suppression de simples murs "masques" ou de constructions.		Obstacles "masques" inamovibles (constructions non destinées à être démolies).
B7	Fondations			Matériaux fragiles.	Instabilité. Insuffisance structurelle. Matériaux fragiles. Sol instable . Effondrement
B8	Murs porteurs	Mur traditionnel en bon état ou matériaux non traditionnels équivalents.	Mur traditionnel dégradé ou mal protégé.	Murs fragiles : - torchis non protégés - amiante ciment - brique poreuse.	Murs très fragiles ou très dégradés ou de faible épaisseur ne pouvant être réparés ou doublés.
B9	Charpentes		Dégradations localisées.	Hors d'état. Plusieurs éléments essentiels à remplacer.	
B10	Planchers (stabilité et fonctionnalité)	Stables et plans.	Affaissement localisé.	Effondrement ou affaissement.	
B11	Escaliers (stabilité et fonctionnalité)			Effondrement, déversement dangereux.	Pente trop forte.
B12	Etat des surfaces intérieures et extérieures. Facilité d'entretien		Parements ou revêtements solides pouvant être réhabilités.	Parements ou revêtements très dégradés ou fragiles ne pouvant être entretenus ou réhabilités.	
B13	Couverture, Accessoires, souches		Défauts d'étanchéité et d'isolation thermique.	Toiture disparate, compliquée ou déformée. Complexité des travaux	
B14	Murs extérieurs et isolation.			Murs légers ou friables. Doublage difficile.	

Critère	rien à remédier	remédiable	difficilement remédiable	non modifiable
B15 Menuiseries extérieures (communes ou privatives)			Insuffisances des murs de support des menuiseries.	
B16 Humidité tellurique			Murs partiellement enterrés, matériaux poreux. Sol non isolé par vide sanitaire ventilé ou étanchéité durable.	
B17 Toxiques / Radon ou autres émanations toxiques		Possibilité de remédier si vide sanitaire ou équivalent.	Si absence de vide sanitaire ventilé, nécessité de système de ventilation spécial.	
B18 Toxiques / Accessibilité au plomb (peintures)		Encapsulage possible si support non dégradé.	Contraintes de chantier particulières en cas de remplacement du revêtement peint.	
B19 Toxiques / Amiante		Enrobage possible si matériau en bon état.	Précautions importantes en cas de retrait du matériau.	
B20 Réseau d'électricité		Analyse au cas par cas.		
B21 Réseau de gaz		Analyse au cas par cas.		
B22 Prévention des chutes des personnes		Analyse au cas par cas.		
B23 Prévention des chutes d'ouvrages		Analyse au cas par cas.		
B24 Protection incendie / Prévention de la propagation			Difficultés particulières pour l'installation de dispositifs de sécurité.	
B25 Protection incendie Accès / évacuation				Impossibilité d'adapter les accès.
B26 Dispositif d'évacuation des déchets solides			Manque de place dans immeubles à forte densité construite.	

Critère	rien à remédier	remédiable	difficilement remédiable	non modifiable
B27 Réseau d'eau potable			Difficultés de raccordement à une source d'approvisionnement en eau potable.	
B28 Réseau d'évacuation des eaux usées et raccordement			Impossibilité de raccorder à un réseau extérieur d'eaux usées et conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome difficiles.	
B29 Equipements de chauffage collectif		Analyse au cas par cas.		
B30 Autres équipements collectifs		Analyse au cas par cas.		
B31 Usage des lieux	<p data-bbox="994 999 1599 1031">Evaluation des travaux de remise en état au cas par cas.</p>			
B32 Activités nuisantes hors habitat				
B33 Propreté				
B34 Maintenance légère				
B35 Présence d'animaux nuisibles (insectes, rongeurs,...)				

Fiche de relevé d'insalubrité d'un logement

Février 2003

Commentaires relatifs aux appréciations sur la remédiabilité de l'insalubrité

Critère	rien à remédier	remédiable	difficilement remédiable	non modifiable
L1 Eclairage naturel des pièces principales, vue sur l'extérieur			Impossibilité pratique de modifier le gros œuvre.	
L2 Organisation intérieure du logement			Nécessité de réaliser d'importants travaux de redistribution des locaux.	
L3 Dimension des pièces / surface habitable			Nécessité de réaliser d'importants travaux de redistribution des locaux.	
L4 Dimension des pièces / Hauteur sous plafond			Nécessité de reconstruction intérieure du bâtiment.	
L5 Protection phonique / bruits extérieurs			Murs minces ou adaptation techniquement difficile de fenêtres isolantes.	
L6 Protection phonique / bruits intérieurs		Possibilité de doublage des cloisons par matériaux isolants ou absorbants.		
L7 Isolation thermique		Possibilité de mettre en place une isolation thermique classique sans difficulté particulière.	Conception du bâtiment rendant difficile la mise en place d'une isolation thermique par des procédés simples.	
L8 Etat des surfaces et facilité d'entretien		Ragréage. Remplacement.		

Critère	rien à remédier	remédiable	difficilement remédiable	non modifiable
L9 Installations de combustion / Installation, sécurité (chauffage, production d'eau chaude, autres usages).		Possibilité d'utilisation d'appareils à combustion raccordés sur des systèmes d'évacuation non traditionnels Appareils électriques.		
L10 Installations de combustion / Apport d'air comburant		Analyse au cas par cas.		
L11 Installations de combustion / Evacuation des produits de combustion			Conduits collectifs ou traversant d'autres parties privatives.	
L12 Evaluation globale du risque CO		Remplacement de chauffe-eau à gaz non raccordés démunis de sécurités d'atmosphère et de refoulement.	Refoulements nécessitant des surélévations des conduits d'évacuation.	
L13 Toxiques, peintures au plomb		Enrobage possible ou recouvrement aisé car matériaux en bon état.	Précautions particulières pour remplacement du revêtement peint ou sa protection. Évacuation du logement.	
L14 Risque manifeste amiante			Précautions importantes à prendre pour le retrait ou le traitement du matériau amianté.	
L15 Prévention des chutes des personnes		Traitement des sols glissants.	Dénivelées inadaptées.	
L16 Aération des pièces / Pièces principales			Difficultés techniques particulières pour aménager une ventilation naturelle ou mettre en place un dispositif de ventilation mécanique contrôlée.	

Critère	rien à remédier	remédiable	difficilement remédiable	non modifiable
L17 Aération des pièces / Cuisines, pièces de service			Nécessité de créer des gaines "horizontales" pour pièces en position centrale. Conditions difficiles d'accès vers un circuit de refoulement ne créant pas de gêne à autrui.	
L18 Appréciation globale des manifestations d'humidité		Possibilité d'augmenter facilement la ventilation des locaux.		
L19 Réseau d'alimentation en eau potable			Absence de réseau public d'eau potable ou de ressource à proximité de la propriété.	
L20 Réseau d'évacuation des eaux usées.			Difficultés techniques de raccordement à une canalisation collective d'évacuation.	
L21 Réseau d'électricité		Nécessité de renforcement de l'alimentation collective.		
L22 Réseau de gaz			Difficultés anormales de raccordement au réseau interne à l'immeuble.	
L23 Moyens de chauffage		Nécessité de conduits d'évacuation en bon état ou alimentation électrique suffisante.		
L24 Cuisine ou coin cuisine		Logements d'au moins 14 m ² .	Logements de surface inférieure à 14 m ² .	
L25 Cabinet d'aisance		Logements de surface supérieure à 14 m ² ou possibilité d'installation dans dépendances.	Logements de surface inférieure à 14 m ² .	
L26 Salle de bain ou salle d'eau		Logements de plus de 16 m ² ou possibilité d'installation dans dépendances.	Logements de moins de 16 m ² .	

Critère	rien à remédier	remédiable	difficilement remédiable	non modifiable
L27 Entretien des lieux, propreté courante				
L28 Usage des lieux / Mode d'occupation				
L29 Sur-occupation				

Belgique – REGION WALLONNE

Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères

Source : <http://wallex.wallonie.be>

Chapitre premier. – Définitions

Article 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° Ministre: le Ministre du Logement;

2° Code: le Code wallon du Logement;

3° (*administration: la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie* – AGW du 23 avril 2009, art. 1^{er});

4° enquêteurs: les fonctionnaires et agents de l'administration désignés et les agents communaux agréés conformément à l'article 5, alinéas 1^{er} et 2, du Code wallon du Logement.

Article 2

Pour l'application du présent arrêté,

1° deux pièces, telles que définies à l'article 1^{er}, 19°, du Code, séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m² peuvent être assimilées à une seule pièce:

- soit pour atteindre la superficie minimale prévue à l'article 18, §§1^{er} et 2, du présent arrêté;
- soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les deux pièces;

2° les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1^{er}, 19°*bis*, du Code:

- une superficie au sol, inférieure à 4 m², sous la hauteur sous plafond requise;
- une largeur constamment inférieure à 1,50 m;
- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;
- une absence totale d'éclairage naturel.

Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre;

3° le coefficient de hauteur (Ch), tel que visé à l'article 1^{er}, 21° et 21°*bis*, du Code, est déterminé de la manière suivante:

- Pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à 1. La hauteur sous plafond requise est la hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction de l'usage de la pièce et du type de logement;

- Pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à:

1. pour les parties sous pente:

- 0 pour les parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m;
- 0,5 pour les parties dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise;

2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable:

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous plafond requise;

3. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable:

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m;
- 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;
- 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise.

La superficie de la mezzanine est comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable et lorsqu'elle atteint au moins 4,00 m² dont au moins 1,00 m² sous une hauteur sous plafond minimale de 1,80 m. Le coefficient Ch est de 1 pour la partie de la mezzanine dont la hauteur sous plafond est de 2,00 m au minimum et de 0,5 pour le solde de la superficie.

4° le coefficient d'éclairage (Ce), tel que visé à l'article 1^{er}, 21^o *bis*, du Code, est déterminé de la manière suivante:

$$\frac{14 V + 16 T}{S}$$

Où

- T: surface totale du vitrage de toiture, en m²;
- V: surface totale du vitrage vertical, en m²;
- S: superficie du plancher de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m².

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.

La superficie habitable d'une pièce d'habitation dont le coefficient d'éclairage ne peut être fixé faute d'un éclairage naturel direct est comptabilisée comme suit, sur base de l'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente:

- si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale à la surface de l'ouverture multipliée par 1,5; limitée à la superficie utilisable de cette

pièce;

- si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable de cette pièce.

La superficie habitable de la pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 lorsque la pièce adjacente qui reçoit un éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu de l'article 15;

5° la superficie utilisable du logement est la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

6° la superficie habitable du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

7° la superficie totale du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits;

8° la superficie utile du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.

Art. 3.

Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1^{er}, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties.

Art. 4.

La limite du coût des travaux visés à l'article 1^{er}, 13° et 14°, du Code, est fixée à € 800 par mètre carré de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.

Art. 5.

L'ampleur des travaux, visée à l'article 1^{er}, 13° et 14°, du Code, résulte d'un ou plusieurs manquements suivants:

1° la contamination généralisée par la mэрule (*Serpula lacrimans*);

2° l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l'article 17;

3° le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.

Art. 6.

Il peut être dérogé aux articles 4 et 5, 1° et 2°, pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

Art. 7.

Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables si les deux conditions suivantes sont remplies:

- 1° l'ensemble de logements est délimité par des logements non améliorables;
- 2° le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.

Chapitre II. - Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement

Section première. – Sécurité

Art. 8.

Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

- 1° défauts ou insuffisances au niveau des fondations;
- 2° dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine;
- 3° contamination importante par la mэрule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement 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. 9.

Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si le logement 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 du logement 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. 10.

Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit 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.

Art. 11.

Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si le logement 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 des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers;

3° les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes:

- les marches sont horizontales et régulières; leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes: $16 \text{ cm} < \text{ou} = H < \text{ou} = 22 \text{ cm}$ et $G > 0,7H$;
- ils comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale;

4° toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

Section 2. - Equipement sanitaire

Art. 12.

Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement;

2° les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation);

3° les wc sont munis d'une chasse d'eau; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond;

4° le logement individuel comprend au moins:

- un point d'eau potable accessible en permanence;
- un wc;

5° le logement collectif comprend:

- par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel;
- un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau;□
- un wc pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement;
- *(une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement – AGW du 23 avril 2009, art. 2).*

De plus, le local où est situé le wc satisfait aux conditions suivantes:

- si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage;□
- si le wc est à usage collectif, il ne peut:□– communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus d'un niveau et demi des pièces d'habitation;

6° par dérogation au point 5° du présent article, l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

Section 3. - Etanchéité et ventilation

Art. 13.

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. 14.

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 du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les wc, 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. 15.

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

Section 5. - Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants

Art. 16. §1^{er}.

Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont respectés, si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

- 1° présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces;
- 2° présence d'amiante dans les matériaux;
- 3° *(présence de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire dues à des manquements tels que définis à l'article 13 – AGW du 23 avril 2009, art. 3);*
- 4° présence de plomb dans les peintures murales;
- 5° présence de radon dans une ou plusieurs pièces.

§2. Le Ministre définit les seuils à partir desquels les manquements énumérés au paragraphe 1^{er} sont à considérer comme étant constitutifs de nuisance pour la santé des occupants.

§3. En cas d'enquête effectuée par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement, la présence de monoxyde de carbone et d'amiante est évaluée lors de l'enquête.

(Lorsque la présence de monoxyde de carbone est constatée, l'enquêteur remet aux personnes présentes un document dans lequel il constate la présence de ce gaz et une information écrite relative aux mesures à prendre – AGW du 23 avril 2009, art. 4).

La présence de moisissures ou de peintures telles que visées au paragraphe 1^{er} fait l'objet d'un prélèvement analysé par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

La présence de radon est évaluée au terme d'une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

Section 6. - Configuration et surpeuplement

Art. 17.

(Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

1° *une hauteur sous plafond des pièces du logement inférieure à 2,00 m - AGW du 29 novembre 2007, art. 3);*

2° *une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;*

3° *la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;*

4° *la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m;*

sauf, pour ce qui est des manquements visés sous les points 2° à 4°, si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées.

Art. 18. §1^{er}.

Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes:

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable, en m2	15,00	28,00	33,00
Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 M2 par personne supplémentaire			
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en M2	10,00	15,00	15,00

§2. Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes:

1°

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable, par ménage en m2	15,00	28,00	33,00

Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 M2 par personne supplémentaire			
Superficie minimale habitable de l'unité de logement à l'usage individuel du ménage en m2	10,00	15,00	20,00
Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 M2 par personne supplémentaire			

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

2° Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l'usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif. Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant:

Nombre de ménages	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
2 à 5	S > ou = 5,00 m ² si n < ou = 7	S > ou = 10,00 m ² si n > ou = 8
6 à 8	S > ou = 10,00 m ² si n < ou = 14	S > ou = 15,00 m ² si n > ou = 15
9 à 11	S > ou = 15,00 m ² si n < ou = 21	S > ou = 20,00 m ² si n > ou = 22
12 à 14	S > ou = 20,00 m ² si n < ou = 28	S > ou = 25,00 m ² si n > ou = 29
15 à 17	S > ou = 25,00 m ² si n < ou = 35	S > ou = 30,00 m ² si n > ou = 36

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m² par ménage supplémentaire.

Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage.

§3. Les critères visés aux §§1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première

occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1^{er} janvier 2004.

§4. Le logement respecte les normes suivantes:

1° (toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum une superficie au sol de 6,00 m² lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum une superficie au sol de 9,00 m² lorsqu'elle est utilisée par trois personnes – AGW du 23 avril 2009, art. 5);

2° la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre;

3° la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans;

4° le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'un an;

5° le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

Section 7. – Dérogations

Art. 19.

Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 8 à 16 (*soit, les articles 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16*) 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 oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 18 du présent arrêté mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet [article](#).

Toute décision en ce sens prise par une commune compétente en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à l'administration.

Chapitre III. - Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer

Art. 20.

(Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes:

1° la superficie habitable du logement individuel ainsi que la superficie habitable par ménage d'un logement collectif telle que définie à l'article 18, §2, 1°, sont égales ou supérieures à 24,00 m²;

2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants;

3° l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur;

4° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14^e en cas de vitrage de toiture;

5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes: $58 \text{ cm} \leq (2 H + G) \leq 67 \text{ cm}$.

Les logements bénéficiant d'un permis de location antérieur au 1^{er} janvier 2008 sont soumis aux dispositions du chapitre II – AGW du 23 avril 2009, art. 6).

Chapitre IV. - Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements bénéficiant d'une aide de la Région

Art. 21. Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants, avec l'aide de la Région, à l'exception:

– des logements de transit; □ – des logements d'insertion; □ – des logements dont les occupants bénéficient des aides au déménagement et au loyer; □ – des logements pris en gestion par un opérateur immobilier visé à l'article 1^{er}, 23°, du Code;

doivent respecter les prescriptions suivantes:

1° (La superficie minimale utilisable (en m²) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie utilisable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage

collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant - AGW du 29 novembre 2007, art. 5):

Occupants	1	2	3	4	5	6
Nombre de chambres nécessaires						
0 ou 1	32	38				
2		44	50	56	62	
3			56	62	68	74
4				68	74	80
5					80	86

Au-delà de 6 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6,00 m² par personne supplémentaire et de 6,00 m² par chambre supplémentaire;

2° la superficie minimale utilisable des pièces de jour d'un logement individuel est fixée selon le tableau suivant:

Occupants	1	2	3	4	5	6
Superficie utilisable des pièces de jour (en m ²)	16	20	24	28	32	36

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m² par personne supplémentaire;

3° la superficie minimale utilisable des pièces de nuit d'un logement individuel et la superficie minimale utilisable de l'unité de logement d'un logement collectif sont fixées à 8,00 m² pour une personne et à 10,00 m² deux personnes.

En cas de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m² pour une chambre d'une personne et à 9,00 m² pour une chambre de deux personnes;

4° la hauteur requise sous plafond est:

- de 2,40 m en construction pour les pièces de jour;
- de 2,20 m en construction pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires;
- de 2,30 m pour les pièces de jour des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;
- de 2,10 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;

5° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteignent au moins 1/10^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation

de jour et $1/12^e$ de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de nuit.

Ces valeurs sont réduites respectivement à $1/12^e$ et à $1/14^e$ s'il s'agit de parties vitrées en toiture;

6° l'installation sanitaire doit comporter une salle de bains équipée d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude.

Le logement doit comprendre un wc intérieur et un deuxième wc au-delà de 6 occupants;

7° le rapport entre la superficie totale du logement et sa superficie utilisable ne peut excéder 1,4;

8° le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de sa superficie utile

ANNEXE

SYNTHESE CRITERES INSALUBRITE MOUS (FR) – SYNTHESE RW (BE)

Occupation du Logement

Titre d'occupation : locataire propriétaire autre préciser :

Nom de l'occupant : Date d'entrée dans les lieux :

Adresse : Téléphone :

Nombre d'occupants : Nb adultes : Nb enfants mineurs :

Nom du propriétaire : Propriétaire averti de la situation Oui Non

Adresse : Téléphone :

Description du logement

Immeuble collectif, nombre de logements :

Maison individuelle, description : (ex : 2 chambres + Cuisine + Véranda + WC extérieur)

- Matériaux murs : Matériaux toiture :

- Si logement d'avant 1948, peintures écaillées et enfants : Non Oui DDASS : CSP Art L1334-5

- Superficie, hauteur sous plafond correctes : Oui Non RSD Art 40-3 surface, 40-4 hauteur

(Pièces principales⁽¹⁾ : S > 9 m² pour au moins une pièce, > 7 m² pour les suivantes, h > 2,20 m)

Équipement du logement

- Logement alimenté en eau : Oui Non RSD Art 40

- WC équipé d'un effet d'eau / chasse d'eau : Oui Non RSD Art 46

- WC en communication directe avec la cuisine : Non Oui RSD Art 45

- Nuisances causées par l'assainissement⁽²⁾ : Non Oui RSD Art 42 et 44

- Si tout à l'égout existant, raccordement fait : Oui Non CSP Art L1331-1

- Type de chauffage existant : électrique gaz autre préciser :

- Utilisation d'appareils de chauffage d'appoint (ex : feu à pétrole) : Non Oui RSD Art 23-1

- Si Utilisation d'appareils de chauffage / chauffe-eau à combustion :
Appareils, conduits d'évacuation en état de fonctionnement : Oui Non RSD Art 31

Ventilation (amenée d'air frais) dans la pièce : Oui Non RSD Art 53-4

Entretien, ramonage effectués : Oui Non RSD Art 31

État général du logement (État apparent)

Murs (joints, fissures, ...) : Bon Mauvais RSD Art 32 et 33

Toiture (tuiles déplacées, ...) : Bon Mauvais RSD Art 32 et 33

Menuiseries (problèmes d'ouverture) : Bon Mauvais RSD Art 32 et 33

Gouttières et descentes : Bon Mauvais Encombrées RSD Art 29, 29

Electricité (fils volants, danger) : Correct Danger RSD Art 51

- Présence d'humidité : Bon Mauvais Humidité général., Non Oui RSD Art 32 et 33

Localisation : Fuites toiture Fuites fenêtres Remontées eau sol autre

Pièces concernées :

- Fenêtres dans pièces principales : Oui Non Bloquées RSD Art 40-1, 23-1

- 2 Ventilations permanentes dans Cuisine : Oui Non Obstruées RSD Art 40-1, 23-1

Salle d'eau⁽³⁾ : Oui Non Obstruées RSD Art 40-1, 23-1

WC⁽³⁾ : Oui Non Obstruées RSD Art 40-1, 23-1

- Propreté, entretien : Bon Mauvais RSD Art 23

- Présence de nuisibles : Non Oui RSD Art 119 rongeurs, 121 insectes

- Autres éléments méritant d'être mentionnés (ex : bruit, état parties communes, escaliers, animaux, ...)

Tableau détaillant les critères de salubrité en région wallonne

Article 3 du Code wallon du Logement	Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007: critères de salubrité pour les logements existants
La stabilité	<ul style="list-style-type: none"> • Défauts ou insuffisances au niveau des fondations • Dévers ou bombements, lézardes ou fissures, etc. • Contamination importante par la méréule ou par tout champignon aux effets analogues.
L'étanchéité	<p>3 types d'humidité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Humidité par infiltration • Humidité ascensionnelle • Forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale.
Les installations électriques et de gaz	<p>Ne doivent pas être manifestement ou potentiellement dangereuses. Faculté pour l'enquêteur d'exiger la présentation des attestations de conformité en fonction des réglementations existantes (ex. RGIE).</p>
La ventilation	<p>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 surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les WC, 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.</p>
L'éclairage naturel	<p>Est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture. Si ce critère n'est pas respecté, la superficie habitable du logement sera réduite par le biais d'un coefficient d'éclairage naturel.</p>
L'équipement sanitaire	<p>Liaison du logement à un réseau d'évacuation des eaux usées, WC cloisonné jusqu'au plafond, au moins un point d'eau à usage individuel, au moins un WC pour 7 occupants en cas de logement collectif, douche avec eau chaude dans les logements collectifs, etc.</p>
L'équipement de chauffage	<p>Équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour.</p>
La structure et la dimension du logement	<ul style="list-style-type: none"> • Gabarit (largeur du logement et hauteur sous plafond des pièces) • Superficie habitable en fonction de la taille du ménage • Pièces d'habitation utilisées comme chambre en fonction des membres du ménage.
La circulation au niveau du sol et des escaliers	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers • Hauteur libre des baies de passage de 1,80 m minimum • Escaliers répondant à des normes précises • Baies d'étage sécurisées.
Caractéristiques intrinsèques du logement qui nuisent à la santé des occupants	<ul style="list-style-type: none"> • Présence de monoxyde de carbone • Présence d'amiante dans les matériaux • Présence de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire • Présence de plomb dans les peintures murales • Présence de radon dans une ou plusieurs pièces



ANNEXE LISTE DES PARTICIPANTS 19 mai 2011

PARTENAIRES

RELOGEAS

BANDE-GODIWA Emmanuel
DEMANET Delphine
EL BOUBKARI Samira
RICHIR Estelle
RIZZO Anne-Catherine (ancat_rizzo@hotmail.com)
PIERARD-BUSIGNY Georges

Rue Monceau Fontaine, 42/11
B-6031 Monceau sur Sambre
Tel 00 32 71 314 007
Fax 00 32 71 501 226

HABITAT ET PARTICIPATION asbl

BRAET Laurence
CHANTRY Julie
THYS Pascale (contact@habitat-participation.be)

Place des peintres 1 bte 4
B-1348 Louvain-la-Neuve
Tel 00 32 10 45 06 04
Fax 00 32 10 45 65 64

PACT METROPOLE NORD

CAUCHY Alice (acauchy@pactmn.fr)
DURIGNEUX Emilie (edurigneux@pactmn.fr)
EL BOUR Diana (delbour@pactmn.fr)
KEZZOU Sylvie (skezzou@pactmn.fr)
HENNEQUIN Marta (mhennequin@pactmn.fr)
MALKI Milouda (mmalki@pactmn.fr)
MARKEY Delphine (dmarkey@pactmn.fr)
NICOLLE Amélie (anicolle-opahrulille@pactmn.fr)

Bd de la Moselle 73-73 ter
F-59000 Lille
Tel 00 33 3 20 12 82 89
Fax 00 33 3 20 54 95 31

AREAS

MARTELL Delphine
BEAUVAIS Delphine (areas.dbeauvais@orange.fr)

Rue Saint Gabriel 66
F-59000 Lille
Tel 00 33 3 20 54 14 02
Fax 00 33 3 20 63 94 62

COMITÉ DE PILOTAGE

Ecole sociale ISSCHA

DEGIMBE Philippe (philippedegimbe@belgacom.net)

Chaussée de Binche 159
B-7000 Mons
Tel 00 32 65 404 142

Institut social Lille Vauban

LESCIEUX Anne (anne.lescieux@yahoo.fr)

Boulevard Vauban 83
F-59000 Lille
Tel 00 33 3 20 21 93 93

L'ETAPE

DELRUE Jean-Pierre (etape@skynet.be)
COUILLARD Françoise

Rue du Sondart 17
B-7500 Tournai
Tel 00 32 69 214 534
Fax 00 32 69 222 339

Région wallonne DGO4

HERIN Paul Emile (paul.HERIN@spw.wallonie.be)
THOLEME Luc (luc.tholeme@spw.wallonie.be)

Rue des Brigades d'Irlande 1
B-5100 Jambes
Tel 00 32 81 332 111

Lille Métropole Communauté urbaine

TINANT Lorraine (tinant@lillemetropole.fr)
CAZOR Delphine (dcazor@lillemetropole.fr)
BOUKHARI Yamina (yboukhari@lillemetropole.fr)
BONNET Samuel (sbonnet@lillemetropole.fr)

Rue du Ballon 1 BP 479
F-59034 Lille Cedex
Tel 0033 3 20 21 20 21

PARTICIPANTS

ACIS Hôpital psychiatrique St Jean de Dieu

VERHEYE Jean-Philippe (jean-philippe.verheye@acis-group.org)

Av. de Loudun 126
B-7900 Leuze-en-Hainaut
Tel 00 32 69 672 020
Fax 00 32 69 661 145

ACIS Hôpital psychiatrique St Charles

VANDAELE Mia (sebastien.vandekerkhove@acis-group.org)

Rue du Chauchoir 33
B-7620 Wez-Velvain
Tel 00 32 69 891 284
Fax 00 32 69 661 145

AIS Tournai Logement

DALLENNE Catherine (tournailogement@skynet.be)
MENART Aude

Avenue des Sapins 1
B-7500 Tournai
Tel/fax 00 32 69 840 894

ADNSEA ARAS

GAUTIER Pascale (silog.aras@adnsea.fr)

Rue Colbert 201
F-59000 Lille
Tel 00 33 3 20 92 46 50

CCAS de Tourcoing

DEFEBVRE Christelle (christelle.defebvre@ccas-tourcoing.fr)

Rue G. Péry 7
F- 59200 Tourcoing
Tel 00 33 3 20 11 34 77

Comme chez Nous asbl

DI BISIO Marine (secretariat.ccn@gmail.com)
CRAPEZ Sophie

Rue Léopold 36C
B-6000 Charleroi
Tel 00 32 71 30 23 69

Conseil de Prévention (Ville de Mouscron)

VEROONE Frédéric (frederic.veroone@gmail.com)
LERYCKE Maxime (m.lerycke@gmail.com)

Grand Place 1
B-7700 Mouscron
Tel 0032 56 860 202

Conseil Régional Nord Pas de Calais

IRWIN Anne-Françoise (anne-francoise.irwin@nordpasdecalais.fr)

Boulevard Hoover 150
F-59000 Lille
Tel 00 33 3 28 82 72 66

CPAS de Charleroi

BAYOT Joel (j.bayot@cpascharleroi.be)
RENARD Morgan (m.renard@cpascharleroi.be)

Boulevard Joseph II 13
B-6000 Charleroi
Tel 00 32 71 23 32 05

CPAS de Soignies

MICHEL Martine (csoc@cpas-soignies.be)

Chaussée de Braine 47b
B-7060 Soignies
Tel 00 32 67 34 81 64

Tel/Fax 0032 69 68 73 00

Fonds du Logement - Aide locative

CURINI Valéria (valeria.curini@flw.be)

Quai de Brabant 7
B-6000 Charleroi
Tel 00 32 71 331 827
Fax 00 32 71 304 314

LMH

BAETA Yasmine (yasmine.baeta@lmh.fr)
GALINSKI Allison (allison.galinski@flw.be)

Rue de Douai 124
F-59000 Lille
Tel 00 33 3 20 88 61 31

Mairie de Tourcoing

TOURNEMINE Stéphane (stournemine@ville-tourcoing.fr)

Place Victor Houssebroucq
Tel 00 33 3 59 63 43 90

Ouverture asbl

NOEL Charlotte (charlottenoel195@msn.com)

Avenue Stinglhamber 6
B-5540 Hastière
Tel 00 32 82 67 69 23

PACT de Douaisis

BAILLEUX Antoine (a.bailleux@pactdoudouaisis.fr)

Boulevard Delebecque 130
F-5950 Douai
Tel 00 33 3 27 95 89 10

PACT de la Région Dunkerquoise

CAPRON Marie-Agnès (contact.pact.dunkerque@orange.fr)
LEROY Patrick

Rue du Sud, 28 BP 6336
F-59379 Dunkerque
Tel 00 33 3 28 63 54 00

PARLEMENT WALLON

MEERHAEGHE Isabelle (isabelle.meerhaeghe@ecolo.be)

Rue Destrée 60
B-6001 Marcinelle
Tel 00 33 473 20 42 72

Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale

DE MOL Marilène (marilene.demol@cntr.be)

Rue Royale, 138
B-1000 Bruxelles
Tel 00 32 2 212 31 60

Ville de Lille

FAURENS Franck (ffaurens@mairie-lille.fr)

FRYS Hervé (hfrys@mairie-lille.fr)

F-59000 Lille
Tel

Ville de Tourcoing

ENGELS Didier (dengels@ville-tourcoing.fr)

Avenue Millet, 30
F-59200 Tourcoing
Tel 00 33 3 59 63 43 90

Ville de Wattrelos

SOME Nicolas (nicolas.SOME@ville-wattrelos.fr)

Tel 00 33 3 20 81 66 02

Institut social Lille Vauban

AERNOUDTS Rébecca (reb59210@hotmail.fr)

Boulevard Vauban 83
F-59000 Lille