

Quelles normes de salubrité pour « l'habitation légère »?

Nicolas BERNARD

Colloque UCLouvain – Saint-Louis — Habitat et participation

Louvain-la-Neuve, 31 janvier 2020



1

1

A. PHILOSOPHIE : LA NORME COMME PRODUCTION SOCIALE

1. *Elle fixe un horizon commun à atteindre, synonyme de progrès social...*
2. *...mais elle doit rester en phase avec la réalité qu'elle prétend régir, sauf à perdre toute légitimité*

2

2

B. CONTENU DU DÉCRET DU 2 MAI 2019

1. *Normes : élargissement aux « habitations » du champ d'application des normes de salubrité, de surpeuplement et de détecteurs d'incendie notamment (art. 3, 3bis et 4bis CWHD)*

2. *Procédure*

a) élargissement aux « habitations » du champ d'application du permis de location (art. 10bis CWHD)

3

3

b) normes à respecter :

- critères régionaux de salubrité et de surpeuplement — *propres aux habitations légères*
- critères communaux de salubrité et de sécurité incendie — *propres aux habitations légères* (lesquels peuvent être, préalablement à leur adoption, soumis pour avis à l'administration)
- normes de détecteurs d'incendie
- normes urbanistiques

4

4

C. L'ARRÊTÉ D'EXÉCUTION À VENIR (SUGGESTIONS)

1. Contenu des normes

- a) point de départ : certaines normes standard sont inadaptées à l'habitat léger (superficie, hauteur sous plafond, largeur entre murs intérieurs, sanitaires, ...)
- b) ne pas prendre pour autant le logement traditionnel comme *la* référence
 - régime propre, plutôt que la simple adaptation ponctuelle

5

5

- c) au nom de l'expérimentation sociale, affranchir l'habitat léger de toute norme, pour un temps déterminé (moyennant respect des normes minimales de sécurité)?

- France : loi du 1^{er} août 2003 « relative à l'expérimentation par les collectivités territoriales »
- Flandre : « proeftuin »
- Flandre : appel à projet en août 2017 pour l'habitat expérimental (« oproep voor experimentele woonvormen »)
- Pays-Bas : « green deal »
- ...

6

6

- d) à défaut, privilégier une méthode « d'assignation d'objectifs » (comme dans les normes standard bruxelloises), ce qui ouvre un espace de négociation avec l'administration...
- e) ...et/ou retenir la méthode de la présomption (« présumé salubre sauf si... »), comme dans le règlement communal sur la salubrité dans le cadre du Plan HP

7

7

- f) au bien occupé par son propriétaire, on impose des normes moins strictes (voire pas de normes du tout) que celles qui régissent le bien offert à la location

justifications:

- le locataire a moins le choix
- le bailleur expose la vie d'autrui
- éviter l'exploitation de la misère
- le secteur locatif concentre les problèmes les plus aigus

8

8

g) régime d'aide pécuniaire qui vient compléter le volet strictement normatif (comme avec l'article 22bis du Code wallon de l'habitation durable sur « l'habitation qui n'est pas un logement »

9

9

2. Procédure

Quelles que soient les normes retenues, un invariant procédural à préconiser : confier à l'administration régionale le contrôle des normes et l'octroi du permis de location (plutôt que d'en déléguer la compétence aux communes).

Pourquoi? car :

- limiter la forte latitude des inspecteurs
- formation d'une « jurisprudence » un peu homogène
- empêcher les risques de dérives
- ...

10

10

Merci pour votre attention !

nicolas.bernard@usaintlouis.be

11