

Mémoire de fin d'études : "Réévaluation des critères de salubrité et de qualité des logements étudiants à Liège. Élaboration d'une grille d'évaluation des logements étudiants à Liège".

Auteur : Lallemand, Jonas

Promoteur(s) : Dawans, Stephane; Le Coguiet, Eric

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2017-2018

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/5301>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.

LE PERMIS DE LOCATION

QUI EST CONCERNE PAR LE PERMIS ?

- Vous-même si vous êtes bailleur.
- Si vous confiez la gestion de vos biens loués à d'autres (une agence immobilière), c'est la personne physique ou morale qui signe les baux qui doit solliciter le permis de location.
- En tant que propriétaire c'est à vous de financer les travaux éventuellement nécessaires pour que le logement soit conforme.

QUELS SONT LES LOGEMENTS VISES ?

Les logements collectifs et les petits logements individuels, loués ou mis en location à des personnes domiciliées ou à des personnes non domiciliées mais y habitant régulièrement durant la plus grande partie de l'année.

Les logements collectifs et les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

- **Logements collectifs**

Ce sont des immeubles (ou parties d'immeubles) comportant un ou plusieurs locaux que les différents ménages locataires peuvent utiliser à titre collectif (pièces de séjour, cuisines, salles de bains, W.C.,...).

Les « meublés » ou les « garnis » entrent évidemment dans la catégorie des logements collectifs, mais il peut aussi s'agir de pièces non meublées. Les kots d'étudiants sont souvent des logements collectifs.

- **Petits logements individuels**

C'est-à-dire la petite maison, l'appartement, le studio, où les locataires peuvent entièrement vivre (cuisiner, séjourner, dormir) sans devoir partager de pièce d'habitation ni aucun local sanitaire avec d'autres occupants.

On définit le petit logement individuel par rapport à sa superficie habitable plus petite ou égale à 28 m².

- Attention : - ne comptent pas dans la superficie habitable les halls, salles de bains, W.C., caves, greniers, etc...
- les espaces ou parties d'espaces situés à moins de 2 mètres de hauteur sous plafonds **ou ne bénéficiant pas d'un apport de lumière naturel suffisant** ne sont pas comptabilisés à 100%.

- **Dérogation**

Ne sont pas visés les logements situés dans l'immeuble où habite le bailleur (si l'immeuble comprend un maximum deux logements loués et 4 locataires).

QU'EXIGE-T-ON DES LOGEMENTS VISES ?

QU'ILS NE PRESENTENT AUCUNE CAUSE D'INSALUBRITE

C'est-à-dire :

- **aucun problème de stabilité**
 - pas de défaut ni d'insuffisance des fondations;
 - pas de dévers ni bombement des murs;
 - pas de défaut ni parasite affectant la structure portante des planchers;
 - pas de fente latérale ni parasite affectant les charpentes;
 - pas de lézarde ni profonde fissure.
- **aucun problème d'humidité**
 - ni par infiltrations de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
 - ni ascensionnelle dans les murs ou les sols;
 - ni par condensation du fait des caractéristiques de parois extérieures ou de l'impossibilité de ventiler.
- **aucune présence de mэрule** (ni d'un autre champignon aux mêmes effets).
- **aucun problème d'inadaptation structurelle ou conceptuelle** (caractère irrationnel de dimensions, d'agencements, de dégagements, ...).
- **aucun problème d'éclairage naturel dans les pièces d'habitation**
 - la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation doit atteindre au moins 1/14^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16^e en cas de vitrage de toiture non vertical de la superficie au sol.

- **aucun problème de ventilation**

- toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer 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, salles de bains, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie du plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

- **aucun problème lié aux installations électrique et de gaz**

- absence de caractère dangereux;
- obligation de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur ;
- tableau électrique du logement accessible en permanence;
- existence, pour toute installation produisant des gaz brûlés, d'un dispositif d'évacuation en bon état et donnant accès à l'air libre.

- **aucun problème d'équipement sanitaire**

Le logement doit être équipé de la manière suivante :

- **dans tous les cas** (logement individuel ou collectif) :

- au moins un point d'eau potable accessible en permanence;
- un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système conforme aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur base de l'art D. 218 du livre II du Code de l'environnement;
- un W.C. réservé aux locataires du logement (il ne s'agit pas, par exemple, que les locataires d'un logement collectif dans un immeuble où le rez-de-chaussée est un café ne disposent que du W.C. utilisé par la clientèle de ce café);
- le local dans lequel se situe le W.C. doit être cloisonné jusqu'au plafond (local uniquement W.C. ou salle de bains dans laquelle se trouve le W.C.);
- le W.C. à usage individuel peut communiquer directement avec une pièce d'habitation si ce W.C. et cette pièce sont réservés au même ménage.

- **uniquement en cas de logement collectif** :

- au moins une douche avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement ;
- un point d'eau potable à usage individuel par ménage et situé dans la partie individuelle;
- un point d'eau potable dans chaque cuisine à usage collectif (par dérogation, cette obligation n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour 2 occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif);
- un W.C. pour maximum 7 occupants pour maximum 5 pièces d'habitation à usage individuel;
- un W.C. pour deux niveaux d'habitation maximum (si dans l'exemple précédent l'immeuble compte bien 3 W.C., mais installés tous les 3 au rez-de-chaussée alors que les garnis se répartissent sur 3 niveaux, les locataires du 2ème étage sont réputés ne pas disposer de W.C. car ils doivent descendre plus d'un niveau);

- un W.C. collectif ne peut jamais communiquer avec une pièce d'habitation.
- aucun problème lié à l'installation de chauffage fixe
 - existence d'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;
 - absence de caractère manifestement dangereux de ce système (cheminée en ordre de marche).
- aucun problème de circulation
 - pas de déformation ni d'instabilité des sols et planchers ;
 - pas d'escaliers dangereux (aux points de vue stabilité, horizontalité, pente, main courante,...);
 - des escaliers répondant à la formule suivante (H = Hauteur et G = Giron) :
 $16 \text{ cm} \leq H \leq 22 \text{ cm}$ et $G > 0,7 H$;
 - pas de baies d'étage à moins de 0,8 mètre du plancher sans garde-fou si les baies sont munies d'ouvrants, ni de plancher accessible situé à plus d'un mètre du niveau du sol sans un garde fou situé à une hauteur minimale de 0,8m.

QU'ILS RESPECTENT LES NORMES MINIMALES DE SUPERFICIE HABITABLE SUIVANTES :

- Les normes de superficie habitable ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant 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.
- Chaque pièce doit au moins disposer d'une portion de 4 m² de sa superficie sous une hauteur libre sous plafond d'au moins 2 mètres.
- Calcul des superficies habitables :
- La superficie habitable est la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur et par un coefficient d'éclairage. Les coefficients de hauteur et d'éclairage sont égaux à 1 si les normes sont respectées (au moins 2 m pour la hauteur sous plafond et une superficie de vitrage d'au moins 1/14^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16^e en cas de vitrage de toiture). Si les normes ne sont pas respectées, les coefficients seront inférieurs à 1.
- La surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation doit atteindre 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 non vertical de la superficie au sol. (Logements à créer).

Pour le mode de calcul des coefficients, on s'en reportera à l'article 2.3° et 4 ° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement.

Ne comptent pas : halls, dégagements, salles de bains, W-C, débarras, caves, greniers, Garages, les pièces ne disposant d'aucun apport d'éclairage naturel, les pièces enterrées à plus d'1 m sous le niveau des terrains adjacents et les pièces d'une largeur inférieure à 1,5 m.

• **En cas de logement individuel :**

- 15 m² pour 1 personne
- 28 m² pour 2 personnes

N.B. : au moins 1 pièce de 10 m² pour 1 personne
15 m² pour 2 personnes

• **En cas de logement collectif : 3 conditions**

Superficie habitable totale des pièces individuelles	Pièces collectives	Total par ménage (individuel + collectif)
10 m ² pour 1 personne	+ 5 m ² pour maximum 5 pièces individuelles pour maximum 7 occupants supplémentaires	15 m ² pour 1 personne
15 m ² pour 2 personnes	+ 5 m ² pour maximum 3 pièces individuelles supplémentaires pour maximum 7 occupants supplémentaires	28 m ² pour 2 personnes
+ 5 m ² par personne supplémentaire		+ 5 m ² par personne supplémentaire

Dans le cas d'un logement collectif uniquement par les sanitaires, la superficie habitable de la partie individuelle requise est la même que celle exigée pour le logement individuel

Logement à créer :

Le logement individuel à créer doit disposer d'une superficie minimale habitable de 24 m²

Le logement collectif doit disposer d'une superficie habitable totale (individuelle + collective) de 24 m² pour une personne et 28 m² pour 2 personnes.

N.B. : les locaux collectifs ne comptent pour un ménage que s'ils se situent soit au même niveau, soit aux niveaux immédiatement supérieurs ou inférieurs à celui des pièces individuelles du ménage.

**QU'ILS COMPORTENT UN NOMBRE MINIMUM DE PIECES A
USAGE DE CHAMBRE**

Ex : le logement doit comporter au moins 2 pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'1 an.

La pièce principale affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans.

**QU'ILS GARANTISSENT L'INVOLABILITE DU DOMICILE ET LE
RESPECT DE LA VIE PRIVEE**

Cela signifie que :

- les accès à l'immeuble et à chaque logement visé doivent être munis de portes fermant à clé. Chaque locataire doit avoir, en double exemplaire, les clés pour accéder à l'immeuble et aux parties individuelles qu'il occupe;
- les pièces individuelles de ménages différents ne peuvent communiquer entre elles;
- chaque local sanitaire accessible à plusieurs ménages doit pouvoir fermer à clé ;
- l'entrée principale de l'immeuble doit être pourvue de sonnettes individuelles pour appeler chaque ménage. L'obligation d'une sonnette par ménage n'est pas d'application pour les logements loués à des étudiants non domiciliés ;
- chaque ménage doit avoir une boîte aux lettres fermant à clé à l'exception des logements loués à des étudiants

**ETRE EN MESURE DE PRESENTER LES ATTESTATIONS DE CONFORMITE
DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET DE GAZ**

**DISPOSER DE LA PREUVE DU CONTROLE DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE
EXIGE PAR LA LEGISLATION EN LA MATIERE**

**DISPOSER DU CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BÂTIMENT
LORSQUE CE CERTIFICAT EST EXIGE PAR LA LEGISLATION EN LA MATIERE**

**RESPECTER L'OBLIGATION D'EQUIPEMENT EN MATIERE DE
DETECTEURS INCENDIE**

**QU'ILS RESPECTENT LES REGLEMENTS COMMUNAUX EN MATIERE DE
SALUBRITE AINSI QUE LES REGLEMENTS EN MATIERE DE SECURITE
INCENDIE**

Pour toute information complémentaire à ce sujet vous pouvez contacter :

Le Département de Police administrative et de Sécurité publique

Rue des Guillemins n° 26 (7^e étage)

4000 LIEGE

☎ 04/221.83.46

**QU'ILS AIENT ETE CONSTRUITS, AMENAGES OU CREES DANS LE RESPECT
DES DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET D'URBANISME**

Pour toute information complémentaire à ce sujet vous pouvez contacter :

Le Service de l'Urbanisme

Ilot Saint-Georges

La Batte 10 (4^e étage)

4000 LIEGE

☎ 04/221.90.57

PROCEDURE A SUIVRE PAR LES DEMANDEURS

OBTENIR LE PERMIS DE LOCATION

Pour obtenir le permis de location, il faut :

- Obtenir de la commune les formulaires « DECLARATION DE LOCATION » et « RAPPORT DE VISITE », en deux exemplaires.
- Compléter le formulaire « Déclaration de location » et les rubriques I et II du formulaire « Rapport de visite » (identification du bailleur, du propriétaire du logement visé).
- Choisir un enquêteur agréé et convenir avec lui, de même qu'avec les locataires, si le logement est occupé, d'une date de visite du logement.
- Après la visite du logement, l'enquêteur vous remettra un exemplaire du formulaire « RAPPORT DE VISITE » qu'il aura complété.
- Si le logement respecte les conditions détaillées en annexe, l'enquêteur vous remettra également une « ATTESTATION DE CONFORMITE ».
- Si le logement ne respecte pas les conditions voulues : lire attentivement les conclusions du « Rapport de visite », l'enquêteur y aura dressé la liste des travaux nécessaires pour que le logement soit en ordre.
- Si une « ATTESTATION DE CONFORMITE » a été délivrée, vous pouvez introduire officiellement votre demande de permis de location.
- Il s'agit d'envoyer à la commune, sous pli recommandé, :
 - votre « DECLARATION DE LOCATION OU DE MISE EN LOCATION ».
 - l'original du formulaire « RAPPORT DE VISITE » que vous a remis l'enquêteur
 - l'original de l'« ATTESTATION DE CONFORMITE »

N.B. : il vous est vivement conseillé, avant de vous dessaisir des originaux des documents, de les photocopier et de pouvoir donc en conserver la trace.

- Le Collège communal statue sur la demande et délivre le permis de location dans les quinze jours.
- Vous en recevrez deux exemplaires.
- Le permis de location est valable pour **cinq années** à partir du moment où il est délivré.
- Un recours est prévu par l'article 11 du Code wallon du Logement.

OBTENIR LE PERMIS PROVISOIRE

- Un permis provisoire est possible pour les logements qui ne respectent pas entièrement les conditions voulues, lorsqu'il existe un bail à rénovation, c'est-à-dire lorsque le locataire prend des travaux à sa charge, moyennant conditions à convenir avec le bailleur.

OU TROUVER UN ENQUETEUR AGREE ?

- Vous pouvez consulter la liste des enquêteurs agréés :
 - auprès de notre administration :
Service du Logement
Ilot Saint-Georges
La Batte 10 (5^e étage)
4000 LIEGE
☎ 04/221.91.04
 - auprès de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine :
 - Division du Logement à JAMBES (081) 33.23.28 (de 9 à 12h30)
 - Info-Conseils Logement à LIEGE (04) 250.93.40
Espace Wallonie (Place Saint-Michel 86 à 4000 LIEGE)

Vous pouvez aussi appeler le Téléphone Vert de la Région Wallonne : 0800 1/1901

COUT DE LA PRESTATION D'UN ENQUETEUR AGREE

- **en cas de logement individuel**
 - maximum 154 Euros, hors TVA
- **en cas de logement collectif**
 - maximum de base 154 Euros, hors TVA + 31 Euros hors TVA par pièce individuelle

CONTROLE DES OBLIGATIONS

- **Les contrôleurs**

- Des contrôleurs sont désignés par le Ministre pour vérifier que les obligations relatives au permis de location sont bien respectées.
- Les contrôleurs sont soit des fonctionnaires communaux, soit des fonctionnaires de la Direction Générale du Territoire, du Logement et du Patrimoine.

- **Les visites de contrôle**

- Pour mener à bien leur mission, les contrôleurs effectuent des visites de logements. Il peut s'agir soit de visites par sondages, soit de visites à la suite de plaintes, déposées par quiconque auprès des communes ou auprès de la Direction Générale du Territoire, du Logement et du Patrimoine.
- La visite de contrôle a lieu pendant la journée, entre 8 heures et 18 heures. La date de la visite est communiquée, au moins 8 jours à l'avance, par écrit, au bailleur et au locataire.
- Il est absolument interdit de s'opposer à une visite de contrôle. Aussi bien le bailleur que le locataire doivent permettre au contrôleur d'effectuer sa mission.

- **L'information sur les rapports de visite de contrôle**

- Les rapports de visite de contrôle sont toujours portés à la connaissance :
 - de la commune
 - de la Direction Générale du Territoire, du Logement et du Patrimoine
 - du bailleur
- En outre, le locataire sera informé sur une partie du rapport de visite : celle qui concerne les locaux dont il peut lui-même disposer, à titre individuel ou collectif.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS D'INFRACTION ?

- Lorsque le contrôleur constate des infractions, il dresse procès-verbal.
- Le procès-verbal est transmis :
 - à la commune
 - à la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine au ministère public.
- Les sanctions administratives qui suivent l'établissement d'un PV sont :
 - 1) Une mise en demeure sommant le bailleur de prendre les mesures nécessaires pour se mettre en ordre. Le preneur est informé de cette mise en demeure.

La mise en demeure fixe un délai qui varie de 48 h à 6 mois.

- 2) puis retrait du permis de location si le bailleur n'obtempère pas à la mise en demeure.
- 3) Les sanctions pénales que le juge peut infliger à la suite d'un procès-verbal sont :
 - **au bailleur** : une amende et/ou une peine d'emprisonnement de 8 jours à 1 an en fonction de la gravité de l'infraction commise (mise en location d'un logement sans permis de location, non respect des conditions exigées après obtention d'un permis, obstacle aux missions des contrôleurs,...).
 - **au locataire** : une amende (obstacle aux missions des contrôleurs).
- 4) Amendes administratives en cas d'absence ou de refus de permis de location (M.B. du 30.7.2012).

A PARTIR DE QUAND LE PERMIS EST-IL OBLIGATOIRE ?

- Le décret et son arrêté d'exécution qui instaurent le permis de location sont entrés normalement en vigueur le 1er octobre 1998 pour les logements collectifs et pour les petits logements loués ou mis en location et depuis le 26 septembre 2004 pour les logements collectifs et les petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant.

Vous devriez donc être en règle et disposer d'un permis. Si tel n'est pas le cas, inutile d'attendre d'être sanctionné pour vous mettre en conformité avec la réglementation. Une tenue dynamique de vos dossiers « Permis de location » fait, dorénavant, aussi partie pour vous d'une bonne gestion des logements mis en location.

Pour toute information complémentaire vous pouvez contacter le SPW (Service public de Wallonie) à l'adresse suivante :

<http://dgo4.spw.wallonie.be>

Vous pouvez également nous contacter :

VILLE DE LIEGE
Service du Logement
Ilot Saint-Georges
La Batte, 10
4000 - LIEGE
☎04/221.91.04

Mise à jour : 31/7/2012