

COMPTE RENDU de la matinée d'information du 22/06/2015 sur les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement et sur l'accessibilité des lieux publics aux personnes à mobilité réduite.

Remarque : Les documents power point, références internet, ... sont tous repris en fin d'article.

1) CRITERES MINIMAUX DE SALUBRITE ET DE SURPEUPLEMENT

INTERVENANT :

Mr Philippe DECHAMPS, Directeur des Subventions aux Organismes Publics et Privés au Département logement de la DGO4 à Namur.

La présentation se base sur l'ARRETE du Gouvernement wallon du 30/08/2007. Celui-ci a été modifié 4 fois depuis sa première parution. La version coordonnée se trouve sur WALLEX (AGW du 29 novembre 2007; AGW du 23 avril 2009; AGW du 24 mars 2011; AGW du 19 mai 2011).

Les règles sont différentes selon qu'il s'agit d'un bâtiment existant, à construire ou à construire et subventionné par la Wallonie.

*Le compte rendu **complète** la présentation power point présentée à la séance et reprise dans les références ci-après. Un résumé de l'arrêté réalisé par le Fonds du logement est également repris dans les références.*

• **IMPORTANTANCE DU RESPECT DES CRITERES :**

Il est important de respecter les critères car si un accident survient dans un logement accompagné par un suivi social des locataires, suite à une défectuosité dans l'application des critères de salubrité, le fonctionnaire communal en charge du dossier peut être impliqué au niveau des tribunaux.

• **LOGEMENTS AMELIORABLES/NON AMELIORABLES :**

Le logement améliorable peut être assimilé à du logement non améliorable :

- s'il est compris dans un ensemble (îlot) d'immeubles de logements non améliorables, ou
- si le nombre de logements améliorables est < à 33% du nombre total de logements, ou
- si le coût des travaux (d'amélioration) est supérieur à 800€/m².

Ces remarques ne valent pas pour les bâtiments classés ou repris sur une liste de sauvegarde (dérogation).

• **CALCUL DE L'ECLAIRAGE NATUREL par rapport à la surface au sol du local :**

Selon le calcul proposé dans l'arrêté, la surface de vitrage dépend de la surface au sol du local : soit 1/14^{ième} ou 1/16^{ième} de la surface au sol. Pourtant une jurisprudence prise par le cabinet Nollet considère qu'il ne faut pas prendre toute la surface au sol du local mais uniquement celle où la hauteur sous plafond correspond à celle requise, soit 2m. Les autres m² ne sont donc pas considérés.

• **NOTION DE « MENAGE » :**

Il y a un « ménage » dans un logement quand il y a domiciliation dans celui-ci, d'où la difficulté avec les kots d'étudiants tant qu'il n'y a pas de domiciliation. La notion de ménage est différente de la notion de logement, un kot peut-être un ménage s'il y a domiciliation mais est toujours un logement.

• **PERMIS DE LOCATION :**

Un permis de location est nécessaire lorsque le logement fait moins de 28m² - même pour les CPAS- de façon à vérifier sa salubrité. Le problème c'est de pouvoir détecter ces logements mis sur le marché, la commune doit être très invasive pour effectuer ce contrôle. Une solution pourrait être de travailler avec la Police (ce qui n'est pas son rôle actuellement) qui, elle, se rend dans les logements quand il y a une demande de domiciliation. La Police ne peut pas retarder la demande de domiciliation mais pourrait informer les locataires sur leurs droits (nécessité d'un permis

de location et réglementation sur les logements insalubres) et alerter les services communaux concernés si nécessaire.

- **OBLIGATION DE RELOGER :**

Lorsqu'il y a obligation de fermer un logement pour cause(s) d'insalubrité, la commune a l'obligation, selon cet arrêté, de reloger les locataires. Pour trouver des logements si elle n'en possède pas, elle doit s'adresser au Fonds du logement.

- **DIVISION D'HABITATION EN PETITS LOGEMENTS :**

Voir l'exemple de La Louvière : la réglementation communale mise en place est destinée à limiter la création de petits logements dans les logements existants (réglementation sur la subdivision de logements existants).

Compléments de la Maison de l'urbanisme sur ce sujet :

1) [Le Service d'Analyse des Milieux Intérieurs de la Province de Luxembourg - SAMI-Lux](#)

Afin de pouvoir répondre aux besoins de la population en matière de pollutions intérieures, la Province de Luxembourg a créé en 2002 le Service d'Analyse des Milieux Intérieurs, le SAMI-Lux.

Le SAMI-lux réalise une **inspection de toute l'habitation et de son environnement proche**, à la recherche de **polluants** pouvant influencer la santé (polluants, ondes électro magnétiques, ...). Puisque la visite nécessite une prescription médicale, le SAMI-lux oriente ses recherches et investigations dans l'habitation en fonction des symptômes ressentis par les habitants. Un rapport suit la visite et reprend les observations, les résultats et des conseils pour améliorer la qualité intérieure du logement. Ce rapport est envoyé également au médecin.

C'est également au Sami-Lux qu'il faut s'adresser pour faire une **analyse Radon** dans son habitation. Le radon est un gaz naturel, radioactif, inodore, incolore et insipide particulièrement bien présent en province du Luxembourg.

L'analyse du logement se fait au moyen d'un détecteur à laisser chez soi pendant plusieurs mois. Si l'analyse démontre que le seuil est dépassé, le Sami-lux conseille sur les mesures à prendre pour y remédier.

VOIR A CE SUJET, les fascicules « Radon » et « Santé et habitat » édités par la Province.

2) [Les agences immobilières sociales](#)

Toute personne physique ou morale qui souhaite louer son bien sans se soucier de la gestion de la location peut faire appel à une agence immobilière sociale (AIS).

Le bien mis en location doit bien évidemment respecter les critères minimaux de salubrité. Si le logement n'est pas salubre, des travaux de mise en conformité devront être envisagés et des **primes provinciales et autres aides existent** dans ce cas.

VOIR A CE SUJET, notre bulletin de liaison n°36.

REFERENCES:

- PPT de présentation de Mr Dechamps
- Résumé établi par le Fonds du logement
- Wallex : [Code du logement](https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6086) : <https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6086>
- Wallex : [AGW sur les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement](https://wallex.wallonie.be/index.php?mod=results&nav=0) : <https://wallex.wallonie.be/index.php?mod=results&nav=0>
- [Site internet du département du logement](http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/Presentation/default.asp) - <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/Presentation/default.asp>
- [Site internet DGO4 sur l'ancrage communal](http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Ancrage/ancrage.asp) - <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Ancrage/ancrage.asp>
- [Site internet du SAMILUX](http://www.province.luxembourg.be/fr/sami-lux.html?IDC=4379#.VXAnHc_tIBc) - http://www.province.luxembourg.be/fr/sami-lux.html?IDC=4379#.VXAnHc_tIBc
- [Lien page provinciale sur le RADON](http://www.province.luxembourg.be/fr/radon-en-province-de-luxembourg.html?IDC=4378&IDD=54677#.VZENW_ntIBc) - http://www.province.luxembourg.be/fr/radon-en-province-de-luxembourg.html?IDC=4378&IDD=54677#.VZENW_ntIBc
- [Lien page provinciale sur les agences immobilière sociales](http://www.province.luxembourg.be/fr/les-agences-immobilières-sociales-ais.html?IDC=3117&IDD=57210#.VXAPjc_tIBc) : http://www.province.luxembourg.be/fr/les-agences-immobilières-sociales-ais.html?IDC=3117&IDD=57210#.VXAPjc_tIBc

- Lien vers l'asbl Droits quotidiens : <http://www.droitsquotidiens.be/fr/categories/logement/insalubrite-region-wallonne>
- Info-Conseils Logement : Arlon : *Espace Wallonie* - Place Didier 42 - 2e et 4e mardi du mois de 9h30 à 12h et de 13h à 15h - <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/ICL/InfConsLog.asp>
- Bulletin de liaison n°36 de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne : Le logement locatif est en crise : coup d'éclairage sur les agences immobilières sociales.
http://www.murla.be/sites/murla.be/files/publications/to_downloads/bulletin36.pdf
- Les Echos du logement, n°2 – Mai 2015 SPW Editions – dont notamment : articles sur les réglementations communales pouvant être mise en place pour augmenter les minima en termes de superficie de logements ainsi que des règlements pour gérer la division d'un bâtiment en plusieurs logements ; articles sur les amendes administratives ; article sur la(les) procédure(s) applicable(s) et les motivations formelles dans les arrêtés de police et les différentes police administratives générale et spéciales.

2) ACCESSIBILITE DES LIEUX PUBLICS AU PMR

INTERVENANT :

Mr Xavier ANCIAUX, formateur à l'Asbl Plain-pied à Namur, membre de la CAWaB – collectif accessibilité Wallonie Bruxelles – dans lequel il coordonne le groupe de travail sur l'accessibilité des bâtiments ouverts au public.

L'ASBL Plain-pied est un bureau d'étude en accessibilité et mobilité piétonne fondé il y a 14 ans et subventionné par l'AWIPH.

Le bureau intervient :

- comme conseiller et accompagnateur de toute personne qui souhaite améliorer et/ou rendre accessible un projet – aménagement extérieur, bâtiment public, logement, banque, commerce, festivals,... ;
- comme formateur sur la thématique de l'accessibilité ;
- pour analyser des dossiers de permis et analyser la conformité du projet par rapport à la réglementation.

L'équipe est composée d'architectes, de technicien, d'ergothérapeutes et d'architecte d'intérieur.

Ce service est gratuit pour les communes et autres services publics.

*Le compte rendu **complète** la présentation power point présentée à la séance et reprise dans les références ci-après.*

- **Définition d'un PMR :**

Toute personne gênée dans ses mouvements/déplacements et ce par/pour diverses raisons.

La réduction de mobilité touche donc un public très large : de la personne accompagnant un PMR, aux personnes avec une poussette, un enfant en bas âge, les personnes de plus de 65 ans,.... Soit +/- 37 à 38% de la population.

« Rendre accessible » signifie permettre l'autonomie de tout un chacun et donc de réduire, voire supprimer tous les obstacles entravant les déplacements au sens large.

Il y a 3 types de handicap :

MOTEUR – paraplégique, tétraplégique, hémiparalysé

SENSORIEL – aveugle/malvoyant, sourd/malentendant

DEFICIENT INTELLECTUEL

- **LEGISLATION WALLONNE :**

La seule réglementation à ce sujet, c'est le CWATUPE :

ART. 414= liste des bâtiments privés et publics qui doivent être accessibles aux PMR

ART. 415= Normes pour y arriver

Par rapport à la réalité des handicaps existants, la norme correspond au minimum à réaliser. La législation ne permet et ne propose donc pas de solutions pour tous les handicaps et toutes les situations.

Le souci avec la réglementation, c'est qu'il y a une méconnaissance de celle-ci par les auteurs de projets. De plus l'application de la législation peut induire des incohérences avec les obligations et la pratique professionnelle. Il est nécessaire d'y réfléchir dès la conception pour intégrer au mieux l'accessibilité à un projet et rendre les aménagements qui en découlent moins coûteux.

Cette obligation de mise aux normes ne vaut que si un permis d'urbanisme est obligatoire (nouvelles constructions et grandes transformations). Les bâtiments classés peuvent y déroger. Pour les bâtiments publics existants, il n'y a donc aucune obligation d'être conforme sauf s'il y a un PMR qui porte plainte pour discrimination.

Voir à ce sujet, en France, la loi 2015 qui définit un programme obligeant tous les bâtiments publics accessibles. Il est probable que l'Europe impose cela d'ici 10 à 15 ans. La CAWaB milite dans ce sens, via notamment le programme « 2025 accessible ».

Sur base de la réglementation, l'Asbl Plain-pied a développé :

- des fiches relatives à la bonne application de l'article 415,
- une grille d'analyse permettant de remettre un avis vert/orange/rouge sur différents points relatifs à l'application de la norme et à l'accessibilité.

CONSEILS SUPPLEMENTAIRES aux fiches accessibilité développées par l'Asbl Plain-pied :

- une ouverture libre de 85cm nécessite une baie de 100cm,
- une porte à tambour ne peut être le seul accès à un bâtiment,
- une porte avec un ferme-porte est impossible à ouvrir pour certains PMR, il est préférable de prévoir une ouverture électrique mais ATTENTION en cas d'incendie. En cas d'incendie, l'électricité est coupée, il est donc impossible de sortir pour certains PMR, il est donc nécessaire de prévoir un local d'attente pour ces personnes. Local répondant bien sûr aux normes incendie et permettant l'intervention des pompiers.

BONNE PRATIQUE : l'exemple de la ville de Gembloux. Elle a fait appel aux services de l'Asbl Plain-pied pour analyser les dossiers de demande de permis d'urbanisme nécessitant une accessibilité PMR. La ville a sur cette base, refusé tous les dossiers qui n'étaient pas conformes et a invité les AP à modifier leur projet pour les mettre aux normes.

- **LOGEMENT/IMMEUBLE PRIVÉ :**

Selon le CWATUPE, doivent être rendus accessibles aux PMR : les parkings, les ascenseurs, les boîtes aux lettres, les parlophones et les halls d'entrée collectifs. Il n'y a aucune obligation à l'intérieur du logement privé SAUF pour les logements subventionnés par la Région Wallonne. Dès qu'il y a construction d'un groupe de 3 logements, il est nécessaire d'avoir minimum 30% de logements adaptables.

LOGEMENT ADAPTABLE, c'est-à-dire un logement qui a la capacité de s'adapter s'il y a une demande en ce sens et ce à faibles coûts et travaux réduits. Pour cela, la Région wallonne, avec d'autres partenaires a développé le GUIDE D'AIDE A LA CONCEPTION D'UN LOGEMENT ADAPTABLE. Il s'agit de l'unique référence en la matière.

- **BATIMENT PUBLIC : METHODE SECU-E :**

STATIONNER/ENTRER/CIRCULER/UTILISER et EVACUER en cas d'incendie.

Pour cela, la Région wallonne, avec d'autres partenaires a développé le GUIDE D'AIDE A LA CONCEPTION D'UN BATIMENT ACCESSIBLE. Il va au-delà de la réglementation en la matière.

- **VOIRIES PUBLIQUES :**

Idem que pour les bâtiments publics existants, la norme est à appliquer quand il y a un changement important (profil du trottoir par exemple).

CONSEILS SUPPLEMENTAIRES aux fiches accessibilité développées par l'Asbl Plain-pied :

Pour le chaisard :

- trottoir d'une largeur de min. 150cm avec réductions sporadiques possibles à 120cm (notamment lors de la présence d'un poteau, d'une cabine électrique, d'une poubelle...);
- dévers de max. 2% ;
- pentes selon les normes.

Pour les aveugles :

- dalles de guidage allant jusqu'aux façades (endroit où le PMR se déplace pour être en sécurité) ;
- dalles de vigilance avant le trottoir et sur 60cm de profondeur (soit +/- la longueur d'un pas).

Pour les sourds :

- libérer le champ de vision au maximum (pas de poteaux, panneaux,...) ;
- utiliser les pictogrammes car facilement compréhensibles – et ce par tous.

- **SUSSIDES aux communes pour des travaux relatifs à l'accessibilité PMR:**

Pour obtenir des subsides, les travaux souhaités doivent être repris dans le plan triennal. Il est intéressant à ce sujet, de créer au sein de la commune, un conseil consultatif PMR regroupant également des citoyens PMR pour réfléchir et établir des projets en concertation avec tous.

- **LABEL ACCESS I :**

Label donné à un événement ou un bâtiment sur base de son accessibilité. Le label est donné sur base d'un audit demandé (base volontaire) par un pouvoir public, une association ou un particulier.

Ce label décrit pour chaque handicap, représenté par un pictogramme, la possibilité d'accès (code couleur vert/orange et rouge) et la qualité de celui-ci (pondération 0, + et ++). Chaque bâtiment, festival,... audité est repris sur une base de données accessible via internet.

- **FORMATION CONSEILLER EN ACCESSIBILITE :**

L' asbl Plain-pied organise une formation à Namur en 10 journées pour tout acteur amené à enseigner, légiférer, concevoir, conseiller, promouvoir ou gérer des infrastructures construites, des équipements ou des services destinés à un usage public – informations sur leur site.

Compléments de la Maison de l'urbanisme sur ce sujet :

Prime à l'adaptation du logement pour les personnes âgées de 65 ans et plus

Il existe des **aides financières provinciales pour les travaux visant à adapter un logement** pour des personnes âgées de min. 65ans pour leur permettre de **conserver leur autonomie**.

REFERENCES

- PPT de présentation de Mr Anciaux
- Site internet Plain-pied - <http://www.plain-pied.com/#>
- Lien vers les publications téléchargeables - <http://www.plain-pied.com/index.php?ordreID=3>
- Formation de conseiller en accessibilité organisée par Plain-pied
- Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable - http://www.construire-adaptable.be/media/doc/pdf_adaptabilite_papier.pdf
- Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible - <https://www.awiph.be/telechargement/logement-accessible.pdf>
- Site internet ACCESS I - <http://www.access-i.be/>
- Site internet CAWAB - <https://sites.google.com/site/cawabasbl/>
- Page facebook « 2025 accessible » - <https://www.facebook.com/2025accessible>
- Prime provinciale à l'adaptation d'un logement - <http://www.province.luxembourg.be/fr/prime-a-l-adaptation-du-logement-pour-les-personnes-agees-de-65-ans-et-plus.html?IDC=3924&IDD=94135#.VZEX-vntlBc>