



## LE PERMIS DE LOCATION BILAN ET PROPOSITIONS

*Avis du Conseil d'administration de l'Union des Villes et Communes de Wallonie*

### Synthèse

Après de nombreux mois de gestation et de réflexion, le Parlement wallon s'apprête, dans les prochains mois, à adopter une grande réforme du Code wallon du logement. L'ambition est de repenser et d'améliorer l'ensemble des politiques le traversant pour faciliter et optimiser sa mise en œuvre sur le territoire et garantir ainsi, à tous, le droit à un logement décent.

Cette ambition est saluée par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. A l'heure actuelle cependant la réflexion portant sur le permis de location semble laissée de côté. Cet outil est pourtant considéré comme essentiel par l'ensemble des acteurs qui le pratique et, souvent, son ineffectivité est mise en avant.

Par cette note, nous proposons au Gouvernement ainsi qu'au Parlement wallon de **prendre en main cette politique pour y apporter les modifications nécessaires et garantir ainsi une réelle approche globale des politiques permettant la concrétisation des objectifs du Code.**

Nous avons, pour ce faire, **relevé l'ensemble des constats** qui, aujourd'hui, sont considérés comme constitutifs d'un frein à l'application de ce mécanisme. Ils sont au **nombre de huit** :

- Le déficit d'information relatif, pour la commune, à la connaissance des logements existants et, pour le bailleur, à la nécessité même de disposer d'un permis de location,
- La complexité du champ d'application,
- L'ineffectivité du système de répression,
- La qualité des attestations et les contrôles corrélatifs,
- La multiplicité des documents,
- L'obsolescence et la complexité de certains pans de la procédure,
- Les conséquences du défaut de permis de location sur le plan civil,
- La plus-value pour le bailleur.

Au regard de chaque **constat nous proposons des solutions pragmatiques et prospectives**. De manière générale, ces propositions peuvent être classées de court à long terme. En effet, outre certaines modifications plus techniques, réalisables à court terme, cette politique mérite à notre sens une réflexion complète et transversale qui pourrait aboutir à moyen ou long terme à une approche intégrée de politiques complémentaires comme, pour exemple, la potentielle régionalisation de la politique du bail.

### A court terme

#### *Au niveau du décret*

- Simplifier le champ d'application (en recourant, par exemple, à la notion de pièces au lieu de surface)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Par ailleurs, à titre accessoire, il conviendrait de modifier l'art. 13 en supprimant le recours obligatoire à l'avis d'un enquêteur agréé conformément à l'art. 5.

#### Au niveau de l'arrêté

- Faire équivaloir, pour les communes, les agréments des enquêteurs " permis de location " et des enquêteurs "visites de salubrité".
- Au vu des conséquences pratiques et politiques, l'équivalence ne pourrait cependant être automatique. Sans l'accord express de la commune, l'agrément "enquêteurs permis de location" ne pourrait valoir automatiquement l'agrément "enquêteurs visites de salubrité".
- Harmoniser la procédure décrite dans l'arrêté du 3 juin 2004 à celle définie nouvellement dans l'article 10 du Code wallon du logement.
- Clarifier les délais laissés aux communes en matière de permis de location provisoire.
- Adopter les arrêtés nécessaires à l'applicabilité des amendes administratives.

#### Au niveau Régional et Gouvernemental

- Déployer les moyens nécessaires pour permettre à la Région de constater et suivre les infractions.
- Adapter l'aide conférée aux communes au regard des exigences attendue afin d'assurer la rencontre effective des objectifs attendus. Cette aide pourrait notamment passer par le maintien, la pérennisation et le développement des conseillers en logements.
- Envisager un transfert aux communes des données "surfaces" comprises dans les certificats énergétiques et disponibles au niveau régional afin de compléter leur information dans la recherche de ce type de logement.
- Renforcer le contrôle sur l'agrément des enquêteurs privés, en adoptant une ligne de conduite claire et en procédant, le cas échéant, au retrait des agréments des personnes qui ne réaliseraient pas un contrôle considéré comme conforme.

#### A moyen terme

- Approfondir la question du champ d'application, d'une part, en évaluant si l'effectivité constatée sur le terrain permet de l'étendre et, d'autre part, en adoptant un référentiel commun à la dénomination des logements sis en Région wallonne.
- Réfléchir au rôle des communes en matière de constats et de suivi des infractions aux Code wallon du logement, au regard notamment des autres polices administratives. L'évaluation du Cwatupe à venir pourrait utilement aiguiller cette réflexion.
- Envisager, au niveau fédéral, une modification de la loi du 25 avril 2007 afin de compléter les annexes par les permis de location.
- Mettre en place un "passeport" logement comprenant, à tout le moins pour les logements visés par le permis de location: le certificat énergétique, le contrôle gaz et électricité et le permis de location.
- Si le manque d'effectivité reste constaté, envisager divers incitants permettant de pousser les bailleurs à demander le permis de location.

#### A plus long terme

Prendre en considération l'opportunité indiscutable que représenterait la régionalisation annoncée du bail pour assurer l'effectivité de l'objectif recherché par le permis de location.

Une réflexion globale s'imposerait sur :

- Le champ d'application.
- Le "passeport" logement.
- Le rôle de la commune.
- Les critères de salubrités et leurs impacts sur le bail.
- ...

## Contexte

Après de nombreux mois de gestation et de réflexion, le Parlement wallon s'apprête, dans les prochains mois, à adopter une grande réforme du Code wallon du logement. L'ambition est de repenser et d'améliorer l'ensemble des politiques le traversant pour faciliter et optimiser sa mise en œuvre sur le territoire et garantir ainsi, à tous, le droit à un logement décent.

Cette ambition est saluée par l'Union des Villes et Communes de Wallonie. A l'heure actuelle cependant la réflexion portant sur le permis de location semble laissée de côté. Cet outil est pourtant considéré comme essentiel par l'ensemble des acteurs qui le pratique et, souvent, son ineffectivité est mise en avant. Une évaluation est donc nécessaire.

Par cette note, nous proposons au Gouvernement ainsi qu'au Parlement wallon de prendre en main cette politique pour y apporter les modifications nécessaires et garantir ainsi une réelle approche globale des politiques permettant la concrétisation des objectifs du code.

Nous avons, pour ce faire, relevé l'ensemble des constats qui, aujourd'hui, sont considérés comme constitutifs d'un frein à l'application de ce mécanisme. Au regard de chaque constat nous proposons des solutions pragmatiques et prospectives. En effet, outre certaines modifications plus techniques, réalisables à court terme, cette politique mérite à notre sens une réflexion complète et transversale qui pourrait aboutir à moyen ou long terme à une approche intégrée de politiques complémentaires comme, pour exemple, la potentielle régionalisation de la politique du bail.

## Rappel historique

Le permis de location fut introduit en Région wallonne par le décret du 6 avril 1995 (entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 1995). Il est depuis partie intégrante du Code wallon du logement.

Ce mécanisme est la réponse apportée à ce qui fut considéré, dans les années 80, comme le "*scandale des garnis*". Les enquêtes réalisées dans le cadre de la police des habitations insalubres révélaient en effet que les conditions d'habitat les plus désastreuses se rencontraient le plus souvent dans des immeubles d'où l'on tire profit de quasiment toutes les pièces, même parfois des caves et greniers, pour les louer une par une. Les conditions de ces logements s'avéraient déplorables au niveau des qualités intrinsèques du bâtiment (humidité, installation électrique dangereuse, manque d'équipement sanitaire, etc.), de l'espace vital disponible par ménage, de la garantie du respect de la vie privée des occupants ainsi que du loyer et des charges effectivement demandés.

L'objectif premier de cette législation était donc d'en finir avec ces "*situations dignes des romans les plus noirs d'Emile Zola*"<sup>2</sup> en définissant le cadre réglementaire qui garantirait "*une offre de logements décents*"<sup>3</sup>. Pour ce faire, il fut décidé de mettre en place "*les normes minimales de sécurité et de qualité auxquelles doit répondre ce type de logements destinés à la location et subordonner leur mise en location à l'obtention préalable d'un certificat de location délivré par le collège des bourgmestre et échevins*"<sup>4</sup>. Le choix des normes devait se faire dans le respect de la situation des personnes concernées souvent issues des milieux les plus défavorisés. Concrètement, les critères se devaient de constituer de réel "*minima de salubrité et d'habitabilité*"<sup>5</sup> et ne pouvaient pas avoir pour conséquence de trop restreindre "*l'offre globale comme une peau de chagrin*"<sup>6</sup>. La lutte contre l'exclusion sociale était donc le corollaire indissociable de la réforme envisagée.

---

<sup>2</sup> Doc. Parl., *Parl. wall.*, 297 (1994-1995), n°5, rapport, p. 3

<sup>3</sup> Ibidem. Référence direct au droit fondamental inscrit peu avant, le 31 janvier 1994, à l'article 23 de la constitution.

<sup>4</sup> Doc. Parl., *Parl. wall.*, 297 (1994-1995), n°1, p. 1 et Doc. Parl., *Parl. wall.*, 297 (1994-1995), 1bis, avis du conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, p. 2

<sup>5</sup> Doc. Parl., *Parl. wall.*, 297 (1994-1995), n°5, rapport, p. 3

<sup>6</sup> Ibidem

Les normes minimales de salubrité furent fixées dans l'arrêté du 20 juillet 1995<sup>7</sup> sur la base de la circulaire ministérielle du 26 avril 1993 relative aux critères d'insalubrité des logements situés en Région wallonne qui ne constituait alors qu'une grille de référence<sup>8</sup>.

Le mécanisme du permis de location fut ensuite confirmé, et étendu, dans le Code wallon du logement adopté le 22 octobre 1998. Les articles 10 à 13 constituent à l'heure actuelle le siège de la matière. La procédure applicable, ainsi que les garanties d'inviolabilité du domicile et de respect de la vie privée furent formalisées dans l'arrêté du 25 février 1999<sup>9</sup>, lui-même abrogé et actualisé par l'arrêté du 3 juin 2004<sup>10</sup>, inchangé depuis.

Les critères minimaux de salubrité sont aujourd'hui énumérés à l'article 3 du Code wallon du logement et précisés dans un arrêté du 30 août 2007<sup>11</sup>.

### ***Bilan de l'application***

Le nombre de logements directement concernés par ce mécanisme n'est pas précisément quantifié. Il n'existe en effet aucune statistique officielle. Selon certaines estimations, il tournerait autour des 32.000<sup>12</sup>.

Le nombre de permis de location est, en 2010, de 12.000. Près de 63 % des logements visés ne seraient donc pas, statistiquement, en ordre au regard des obligations légales prescrites par le Code wallon du logement<sup>13</sup>.

Ce chiffre, alarmant sans doute, est cependant à nuancer. D'une part, tous les permis de location ne sont pas transmis à la Région. D'autre part, pour les immeubles collectifs, partie substantielle du dispositif, il n'y a qu'un permis de location octroyé pour l'ensemble des logements y localisés<sup>14</sup>. Il n'en ressort pas moins, et d'avis général, un large sentiment d'ineffectivité du mécanisme existant.

Nous analyserons ci-dessous les constats expliquant ce bilan en demi-teinte lié à l'application du permis de location.

L'enquête sur la Qualité de l'habitat menée en 2006-2007 a cependant confirmé l'intérêt du mécanisme et a démontré qu'une attention particulièrement devait être portée aux petits logements et logements collectifs. En effet, il est estimé que 62,2 % des logements sont salubres (qualifiés de bons à très bons) – soit un peu moins de deux logements sur trois, ce qui est beaucoup mieux que l'indice relevé lors de l'enquête similaire réalisée en 1994-1995 qui ne relevait que 46,4 % de logements salubres – et que 37,8 % sont classés comme moyens à très mauvais. Ce second chiffre passe cependant à 48,2 % pour les logements de moins de 28 m<sup>2</sup> et à 53,1 % pour les logements compris entre 28 et 40 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, Cette enquête tend à démontrer que ce type de logement reste principalement loué à des personnes précarisées. Plus du tiers serait en effet loué à des ménages disposant de moins de 650 euros par mois.

---

<sup>7</sup> AGW du 20 juillet 1995 portant exécution du décret du 6.4.1995 concernant les normes de qualité des logements collectifs et des petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale (M.B., )

<sup>8</sup> M.B. 30.6.1993.

<sup>9</sup> AGW relatif aux prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location à titre de résidence principale. Entré en vigueur le 1.3.1999.

<sup>10</sup> AGW relatif au permis de location. Entré en vigueur le 26.9.2004.

<sup>11</sup> AGW déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis, du CWL (M.B. 30.10.2007).

<sup>12</sup> L'enquête sur la Qualité de l'habitat précise que 2,1 % des logements étudiés font moins de 28 m<sup>2</sup>. Par extrapolation, et considérant que le nombre total de logements en Wallonie est approximativement de 1, 5 millions, le nombre de logement de moins de 28 m<sup>2</sup> approcherait des 32.000.

<sup>13</sup> Nous parlons ici de l'obligation administrative de disposer d'un tel permis. Et non de la qualité intrinsèque du logement.

<sup>14</sup> Aucun chiffre n'est actuellement disponible. Une analyse est cependant en cours qui nous permettra, dans les prochaines semaines, de quantifier plus précisément le nombre de logements visés.

## Constats

Le bilan en demi-teinte de l'application des permis de location s'explique par le cumul d'un certain nombre de constats.

### 1. L'information

L'une des premières raisons qui expliquent le manque d'effectivité du mécanisme actuel réside dans le déficit d'information relatif, pour la commune, à la connaissance des logements existants et, pour le bailleur, à la nécessité même de disposer d'un permis de location.

De manière générale, le bailleur, lorsqu'il souhaite mettre en location son bien n'a, à l'heure actuelle, aucune obligation (ou raison) d'entrer en contact avec les autorités administratives compétentes en matière de logement. La conclusion du bail ne relève pas de la compétence des autorités communales, aucune information ne leur en est faite.

La commune n'a réellement connaissance de cette volonté de mise en location qu'au moment où l'enquêteur privé agréé prend contact avec les services communaux pour compléter le rapport de conformité.

Les communes considèrent cependant qu'une proactivité dans la recherche de ces logements est indispensable pour assurer, à tous, le droit à un logement décent (et informer en conséquence le potentiel locataire préalablement à la conclusion d'une convention de bail). En pratique, cette proactivité s'avère difficile. Ni la commune, ni la Région ne dispose en effet d'un recensement de ces logements leur permettant d'assurer l'information préalable. Tout au plus ont-elles une information plus complète grâce au permis d'urbanisme, depuis 2002, et fiable mais partielle, depuis 1994. Pour y parvenir, les communes mettent donc en place un ensemble de démarches complémentaires leur permettant de dégager des faisceaux d'indices sur la structure et la composition des logements: visite de terrain, contacts avec les locataires de maison aux nombreuses sonnettes/boîtes aux lettres, travail de l'agent de quartier, taxe poubelles, demande d'information lors de la domiciliation, etc. L'information s'obtient par la mise en place d'une transversalité des services et d'un recoupement au niveau du service logement de l'ensemble des données récoltées.

A notre sens, à moyen terme, une source d'information complémentaire intéressante pourrait émaner du certificat énergétique. Ce dernier contient certaines informations sur la taille du logement loué (le calcul de la surface est cependant différent)<sup>15</sup>. Il conviendrait néanmoins d'instaurer un transfert d'information sur ce point entre la base de données centralisée au niveau régional et les différentes communes qui ne disposent pas d'un accès à ces données.

Quoi qu'il en soit, cette multiplicité des démarches – source de charge administrative conséquente au résultat imprécis – ne facilite pas le contrôle des logements nécessitant un permis de location. Il conviendrait de transformer, au profit des communes et par tout moyen pertinent, cette information "active" en information "passive", par référence aux termes usités dans la législation relative à l'accès à l'information en matière environnementale.

Soulignons par ailleurs, qu'en pratique, et malgré l'absence d'étude sur ce point, de nombreuses communes soulèvent la mauvaise information souvent avancée par les bailleurs (de bonne foi) à propos de cette obligation (v. point suivant relatif au champ d'application). Une publicité active et une sensibilisation au niveau régional seraient souhaitables.

---

<sup>15</sup> La superficie est ainsi calculée en fonction de la surface plancher chauffée, les murs étant inclus dans cette surface. Des coefficients existent cependant, tout comme le permis de location, notamment pour les logements sous toit et l'espace compris entre 1,5 m et 2,2 m. Le coefficient de luminosité n'existe pas au niveau du certificat énergétique. V. point 2, le champ d'application pour une explication de ce calcul au niveau des permis de location.

## 2. Le champ d'application

Un permis de location est notamment requis pour des logements dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage et dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m<sup>2</sup>.

La superficie habitable est la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitations multipliée par un coefficient de hauteur et par un coefficient d'éclairage. Ce coefficient équivaut à 1 si la hauteur sous plafond est d'au moins 2 m et que la superficie de vitrage est égale à au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture<sup>16</sup>. Si les normes ne sont pas respectées, les coefficients sont inférieurs à 1.

Ainsi, en raison de ce coefficient, un logement sous toit peut avoir une superficie intérieure supérieure à 28 m<sup>2</sup> mais une superficie habitable inférieure à ce seuil et, partant, nécessiterait un permis de location. Pour exemple, un logement dont la superficie calculée entre les parois intérieures des pièces d'habitation est égale à 36 m<sup>2</sup> mais dont la moitié de ces pièces se trouve entre 1 m et 2 m dans les parties sous pentes, sera considéré comme faisant effectivement 27 m<sup>2</sup>. Il sera donc soumis à permis de location. Un calcul similaire pourrait être fait pour le calcul d'éclairage dans un logement ne comprenant, par exemple, qu'un éclairage naturel indirect. Ces deux coefficients couplés peuvent conduire à prendre en considération des logements de surfaces bien supérieures.

La complexité de ce calcul, justifiée notamment dans le cadre des normes de surpeuplement, n'invite pas à la lisibilité du champ d'application de ce mécanisme. De bonne foi, de nombreux bailleurs peuvent considérer leur logement, d'une surface intérieure supérieure à 28 m<sup>2</sup>, comme non soumis au permis de location.

Dans un souci de simplification administrative (tant pour le bailleur que pour la commune qui doit procéder au calcul du mètre), d'information (pour le locataire) et d'effectivité du mécanisme, il conviendrait de simplifier un maximum ce champ d'application :

- Soit, en simplifiant le calcul de surface (sans nécessairement remettre en cause celui applicable au surpeuplement).

Ainsi, une surface de 40 m<sup>2</sup> calculée en fonction de la surface plancher nette, sans recours aux coefficients précités, permettrait de faciliter le calcul tout en assurant que les logements soumis actuellement à permis de location le restent.

Cette simplification rencontrerait l'intérêt des bailleurs et des communes mais ne faciliterait cependant pas la lisibilité pour le locataire. Comment pourrait-il, le jour de la visite, s'assurer que la superficie du logement est effectivement supérieure au seuil défini dans la législation?

- Soit, en supprimant la référence à la notion de "surface" pour lui préférer d'autres critères plus facilement objectivables.

Le nombre de chambre du logement peut par exemple constituer un critère pertinent. Tout appartement comprenant moins de deux chambres pourrait ainsi être soumis à permis de location. La typologie de l'habitat pourrait aussi constituer un critère pertinent. Le mécanisme pourrait ainsi viser tous les "studios", c'est-à-dire, "un logement constitué d'une seule pièce principale"<sup>17</sup>.

Dans une approche globale de la politique du logement, il pourrait s'envisager d'organiser, à terme, un classement des logements sur base de critères objectifs "à la française" (T1, F1, etc.)<sup>18</sup>. Cette catégorisation permettrait de circonscrire aisément, et si telle est la volonté, les

---

<sup>16</sup> Ou, respectivement, 1/12 et 1/14 en cas de nouveau logement.

<sup>17</sup> Définition du petit Robert qui pourrait être complétée par le Code wallon du logement en fonction des objectifs poursuivis. Ainsi, par comparaison, en France, un studio comporte une seule pièce qui fait à la fois office de séjour, chambre, cuisine, avec une salle de bains séparée, et des WC soit séparés eux aussi, soit installés dans la salle de bains.

<sup>18</sup> Le chiffre représente le nombre de pièces – hors cuisine, salle de bains, WC – que compte l'appartement. Parfois, il est fait référence à un "bis" par exemple, le "1bis" représente la pièce que compte l'appartement (hors cuisine, salle de bains, WC) qui est suffisamment grande pour en faire deux, ou comporte deux espaces.

logements concernés, pour un ensemble de politiques distinctes (permis de location, primes, subsides, etc.).

A moyen terme, il serait justifié et opportun que la législation s'intéresse aussi aux logements compris entre 28 et 40 m<sup>2</sup>. Les résultats de l'enquête sur la Qualité de l'habitat démontrent clairement que les difficultés sont encore plus prégnantes pour ce type de logements. 48,2 % des logements de moins de 28 m<sup>2</sup> sont considérés comme moyens à très mauvais et 53,1 % pour les logements situés entre 28 à 40 m<sup>2</sup> ! Ce chiffre se creuse pour les catégories supérieures mais reste inquiétant. 40,8 % des logements compris entre 41 et 100 m<sup>2</sup> sont en effet considérés comme moyens à très mauvais. Une action par étape nous semble donc pertinente dès qu'un certain seuil d'effectivité par tranche est atteint.

L'exception au permis de location inscrite à l'article 9 du Code ne se justifie à notre sens plus. L'expérience communale le démontre, cette exception est souvent catalyseur de fraude à la loi et ne se comprend pas en termes de qualité intrinsèque du logement. Rappelons en effet que selon l'enquête sur la Qualité de l'habitat, un propriétaire occupant sur trois vit dans un logement qualifié de moyen à très mauvais. Ce chiffre impose à lui seul que l'on s'occupe aussi de ce type de logement.

### 3. La répression

L'effectivité d'un mécanisme passe aussi par la mise en place d'un système répressif efficace et cohérent. Les articles 200bis et 201 prévoient une infraction pour le bailleur qui, soit, loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location, soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants. Une infraction similaire est prévue pour les personnes qui font obstacles à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents communaux agréés visés à l'article 5 du code. Au vu du libellé de l'article 200, l'entrave à la mission des enquêteurs agréés "permis de location" n'est donc pas constitutive d'une infraction (v. point 6 "procédure" pour un développement).

Les infractions constatées sont poursuivies par voie d'amende administrative, à moins que le ministère public ne juge, compte tenu de la gravité de l'infraction, qu'il y a lieu à poursuites pénales. Les poursuites pénales excluent l'application d'une amende administrative, même si un acquittement les clôture.

En pratique, il convient de constater que d'une part, les amendes administratives ne peuvent, sans l'adoption d'un arrêté définissant notamment le tableau des amendes, être appliquées et que, d'autre part, le ministère public tend à classer sans suite les poursuites pénales à l'encontre des propriétaires contrevenants. L'abrogation de l'article 13bis du Code wallon du logement – qui permettait de fermer un logement ne disposant pas de permis de location – sans mise en place d'amende pertinente (qui était pourtant le corollaire indispensable à cette suppression<sup>19</sup>) a supprimé tout moyen de contrainte face aux propriétaires défaillants<sup>20</sup>.

De surcroît, même si l'arrêté ministériel relatif aux amendes administratives venait à être adopté, l'effectivité réelle continuerait de poser question. L'amorce du processus est en effet laissée aux seuls agents régionaux qui ne disposent pas actuellement des moyens humains ou financiers pour assurer sa mise en œuvre effective. L'absence de compétence des communes dans ce cadre pose question. Leur connaissance du terrain, des propriétaires et de la situation des locataires permettrait d'assurer un suivi efficace et de faire respecter ainsi les exigences imposées par le Code wallon du logement. Le constat de non-respect serait par ailleurs la suite logique et cohérente assurant l'effectivité des procédures mises en place (arrêté d'inhabitabilité, retrait du permis de location, etc.).

---

<sup>19</sup> TP

<sup>20</sup> V. par ailleurs, infra, l'absence de lien entre le contrôle de la commune et la prise d'arrêté d'inhabitabilité.

Ces éléments conjugués entraînent une ineffectivité totale des principes répressifs et, en termes de communication, sont porteurs d'un sentiment d'impunité.

Il convient donc d'adopter au plus vite les arrêtés nécessaires à l'application des amendes administratives en prévoyant, en parallèle, les moyens nécessaires à la Région pour procéder aux constats y relatifs au sein de l'ensemble des communes. Il serait par la suite nécessaire de réfléchir au rôle de la commune en cette matière en axant l'étude sur les synergies possibles avec les autres polices administratives (permis d'urbanisme, PEB, environnement, etc.).

#### 4. Les contrôles

Le code prévoit que le permis de location est délivré au bailleur dans les quinze jours du dépôt de sa déclaration de mise en location, à condition que cette déclaration soit accompagnée d'une attestation émanant d'une personne agréée à cet effet par le Gouvernement. L'arrêté du 3 juin 2004 consacre les conditions d'agrément qui peuvent être octroyées tant à des personnes privées qu'à des agents communaux. La DGO4 publie régulièrement sur son site la liste des personnes privées agréées. Plusieurs communes disposent par ailleurs d'un agent agréé.

En pratique, mais sans pour autant disposer de statistiques précises, il existe un certain nombre de discussions, dans le chef tant de la Région que des communes, sur la qualité des rapports effectués par les personnes privées agréées souvent soumises aux pressions des clients: les bailleurs. Ce sentiment, avéré dans un certain nombre de cas, pousse les autorités compétentes à vérifier le contrôle exercé préalablement par l'enquêteur privé.

Cette double vérification constitue une charge administrative et financière peu justifiable qui rallonge de surcroît la durée d'obtention des permis de location et dissuade d'autant plus, les propriétaires, de se plier à la contrainte du permis de location.

Il conviendrait de renforcer le contrôle du Ministre sur la qualité des rapports effectués par les enquêteurs agréés en utilisant, le cas échéant, son pouvoir de retrait des agréments antérieurement donnés.

#### 5. La multiplicité des documents

Au fil des années et des obligations législatives, de plus en plus de documents et d'obligations sont imposées aux propriétaires: critères de salubrité, de sécurité incendie, d'électricité, de gaz, de performance énergétique, urbanistiques, etc.

L'ensemble de ces impositions s'avèrent généralement nécessaires au vu des objectifs poursuivis par chacune de ces législations. L'objectif n'est pas ici de remettre en cause leur pertinence mais de souligner l'importance de rationaliser l'ensemble des procédures administratives, souvent d'application distincte, entre ces différentes législations.

Ces applications dissociées, souvent historiques, sont empruntes de messages négatifs et peu cohérents auprès des personnes concernées. Elles imposent par ailleurs une charge administrative conséquente pour les communes qui, dans la majorité des cas, doivent assurer l'exécution et/ou le suivi.

Cette rationalisation, à dissocier suivant l'application à des logements existants ou à créer, pourrait assurer par ailleurs une baisse relative des coûts globaux de ces attestations.

L'idée d'un "passeport du bâtiment ou du logement" pourrait, ici, trouver utilement source d'inspiration dans son contenu et son champ d'application.

## 6. La procédure

La démarche liée à l'obtention d'un permis de location émane des bailleurs. Ils doivent, avant toute mise en location et sur démarche volontaire, obtenir l'attestation de conformité. Ils demandent ensuite le permis à la commune.

La procédure instaurée a l'avantage d'être simple et suffisamment claire pour les demandeurs, tant dans les démarches à suivre que dans les délais. En pratique, celle-ci semble fonctionner relativement bien.

Il convient cependant de constater que "théoriquement", au niveau notamment de la cohérence entre l'arrêté du 3 juin 2004 et le Code wallon du logement, des problèmes existent. Des modifications techniques de cet arrêté, voire du décret sur certains points, mériteraient d'être adoptées sur plusieurs points:

- Au niveau des enquêteurs compétents il conviendrait de réévaluer les références faites au sein de l'arrêté du 3 juin 2004 et du Code wallon du logement.
  - Les enquêteurs "permis de location" ne peuvent accorder des dérogations aux critères de salubrité prévus dans l'arrêté du 30 août 2007. Il nous semblerait opportun de le permettre, à tout le moins pour les enquêteurs agréés communaux, notamment dans leur rôle de "contrôleur".
  - Les enquêteurs "permis de location" n'ont pas d'obligation formelle de remettre aux personnes présentes un document dans lequel il constate la présence de gaz et une information écrite relative aux mesures à prendre. Il nous semblerait nécessaire de l'acter explicitement même si, en pratique, cela se fait.
  - L'obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents communaux agréés visés à l'article 5 est constitutif d'une infraction et cette dernière devrait être étendue aux entraves réalisées envers les agents communaux agréés "permis de location" qui réalisent notamment les différents contrôles.

En définitive, et de manière générale, les distinctions entre enquêteur "permis de location" et enquêteur "visite de salubrité" des communes ne devraient plus aujourd'hui pouvoir se justifier. Leur travail est, dans les faits, identique. Par ailleurs, l'octroi aux communes de la compétence de "visite de salubrité" au sens de l'article 5 du Code wallon du logement devrait justifier une rationalisation des conditions d'agrément ainsi que des compétences. Cette rationalisation permettrait en outre d'assimiler le rapport de conformité réalisé par l'enquêteur communal agréé dans le cadre du permis de location et le rapport de salubrité visé à l'article 5. Cette harmonisation faciliterait, le cas échéant, la prise d'arrêté en cas de logement ne répondant pas aux conditions minimales imposées par la législation.

- Le décret-programme du 22 juillet 2010 a clarifié l'intervention de l'enquêteur agréé et des services communaux dans la rédaction du rapport de conformité. L'arrêté du 3 juin 2010 n'a cependant pas été modifié et contient une procédure qui ne correspond, en aucun point, à la législation actuellement existante. Une concordance devrait être réalisée pour spécifier le rôle de chacun.
- Il conviendrait de réévaluer la pertinence de devoir demander l'avis de l'enquêteur agréé "visite de salubrité" préalablement à toute mise en demeure pouvant conduire au retrait d'un permis de location. Cette obligation pourrait, à notre sens, être supprimée<sup>21</sup>.
- Il est unanimement admis que face à un permis de location provisoire, le collège communal doit disposer d'un délai supérieur à 15 jours pour pouvoir se prononcer avec pertinence sur les travaux à réaliser et le délai nécessaire. L'article 11 de l'arrêté prévoit cependant un délai de rigueur de 15 jours. A notre sens, ce délai devrait, à tout le moins, passer à 60 jours ou, mieux, être supprimé.

---

<sup>21</sup> Art. 13 du CWL.

## 7. Les effets du permis de location

Le principe de nullité absolue du bail en cas de défaut de permis de location n'est pas sans conséquence pour le locataire qui, outre les troubles subis, se verra expulser du logement concerné.

Afin de prévenir ces conséquences négatives, il conviendrait d'informer le (candidat)-locataire dès le départ, de l'existence, ou non d'un permis de location. Cet objectif passe inévitablement par une nécessaire transparence du champ d'application de cette obligation (v. point relatif au champ d'application) mais requiert aussi de prévoir une information directe, notamment en annexe à la convention locative. Cette proposition entre dans la droite ligne de ce qui est déjà proposé par la loi du 25 avril 2007 qui prévoit que ces conventions contiennent "*les dispositions adoptées par la région concernée en matière de normes de salubrité, sécurité et habitabilité*".

Cette modification relève, à l'heure actuelle, des compétences fédérales.

## 8. Le sentiment de contrainte

Le permis de location est souvent perçu par les bailleurs comme une contrainte administrative complémentaire. S'y soumettre est coûteux, et parfois fastidieux, et le bailleur n'en retire aucun avantage direct.

Il conviendrait peut-être, à tout le moins si les autres propositions ne permettent pas d'assurer l'effectivité du permis de location, d'inciter les bailleurs à recourir à ce permis afin de développer un parc de logements wallon conforme au droit à un logement décent.

Les amendes administratives perçues par la Région pourraient par exemple alimenter un fonds à l'octroi de prime à la restauration des petits logements ou à leur suppression (en démolissant l'une ou l'autre cloison entre deux logements existants afin d'en créer un seul conforme aux politiques régionales et communales).

### ***La régionalisation du bail, une aubaine ?***

Le permis de location est un outil essentiel dans le dispositif actuel de lutte contre les logements insalubres.

Il est cependant nécessaire de garantir son effectivité, trop relative à l'heure actuelle. Pour ce faire, il nous semble possible d'agir en trois temps, afin d'assurer des actions concrètes directes tout en laissant le temps de la réflexion pour en parfaire son fonctionnement.

#### *A court terme*

Il conviendrait d'assurer l'effectivité par des modifications essentiellement techniques.

#### *Au niveau du décret*

- Simplifier le champ d'application (en recourant, par exemple, à la notion de pièces au lieu de surface)<sup>22</sup>.

#### *Au niveau de l'arrêté*

- Faire équivaloir, pour les communes, les agréments des enquêteurs "permis de location" et des enquêteurs "visites de salubrité".

---

<sup>22</sup> Par ailleurs, à titre accessoire, il conviendrait de modifier l'art. 13 en supprimant le recours obligatoire à l'avis d'un enquêteur agréé conformément à l'art. 5.

Au vu des conséquences pratiques et politiques, l'équivalence ne pourrait cependant être automatique. Sans l'accord express de la commune, l'agrément "enquêteurs permis de location" ne pourrait valoir automatiquement l'agrément "enquêteurs visites de salubrité".

- Harmoniser la procédure décrite dans l'arrêté du 3 juin 2004 à celle définie nouvellement dans l'article 10 du Code wallon du logement.
- Clarifier les délais laissés aux communes en matière de permis de location provisoire.
- Adopter les arrêtés nécessaires à l'applicabilité des amendes administratives

#### *Au niveau Régional et Gouvernemental*

- Déployer les moyens nécessaires pour permettre à la Région de constater et suivre les infractions.
- Adapter l'aide conférée aux communes au regard des exigences attendue afin d'assurer la rencontre effective des objectifs attendus. Cette aide pourrait notamment passer par le maintien, la pérennisation et le développement des conseillers en logements.
- Envisager un transfert aux communes des données "surfaces" comprises dans les certificats énergétiques et disponibles au niveau régional afin de compléter leur information dans la recherche de ce type de logement.
- Renforcer le contrôle sur l'agrément des enquêteurs privés, en adoptant une ligne de conduite claire et en procédant, le cas échéant, au retrait des agréments des personnes qui ne réaliseraient pas un contrôle considéré comme conforme.

#### A moyen terme

- Approfondir la question du champ d'application, d'une part, en évaluant si l'effectivité constatée sur le terrain permet de l'étendre et, d'autre part, en adoptant un référentiel commun à la dénomination des logements sis en Région wallonne.
- Réfléchir au rôle des communes en matière de constats et de suivi des infractions aux Code wallon du logement, au regard notamment des autres polices administratives. L'évaluation du Cwatupe à venir pourrait utilement aiguiller cette réflexion.
- Envisager, au niveau fédéral, une modification de la loi du 25 avril 2007 afin de compléter les annexes par les permis de location.
- Mettre en place un "passeport" logement comprenant, à tout le moins pour les logements visés par le permis de location: le certificat énergétique, le contrôle gaz et électricité et le permis de location.
- Si le manque d'effectivité reste constaté, envisager divers incitants permettant de pousser les bailleurs à demander le permis de location.

#### A plus long terme ?

Prendre en considération l'opportunité indiscutable que représenterait la régionalisation annoncée du bail pour assurer l'effectivité de l'objectif recherché par le permis de location.

Une réflexion globale s'imposerait sur :

- Le champ d'application.
- Le "passeport" logement.
- Le rôle de la commune.
- Les critères de salubrités et leurs impacts sur le bail.
- ...

tce/cvd/10.6.11