



Évaluation des dispositifs de lutte contre l'insalubrité des logements

Présentation des résultats de l'étude menée par le CEHD et BDO Advisory



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

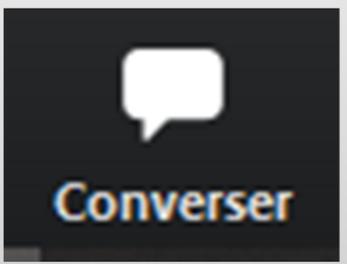


Wallonie

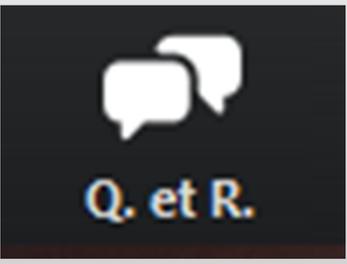
Webinaire – 11 juin 2024

Quelques consignes pour débuter...

01 **Converser**
Signaler un problème **technique**
➔ Modérateur



02 **Q. et R.**
Poser une question liée aux **contenus**
➔ Conférenciers



Programme

01

INTRODUCTION DE L'ÉTUDE ET ÉVALUATION DE L'IMPACT

*Sébastien Pradella, Directeur
et Alexandre Boudart, Collaborateur scientifique - CEHD*

02

ÉVALUATION DE LA PERTINENCE

*Sébastien Pradella, Directeur
et Alexandre Boudart, Collaborateur scientifique - CEHD*

03

PRÉSENTATION DES RECOMMANDATIONS DE L'ÉTUDE

*Sébastien Pradella, Directeur
et Alexandre Boudart, Collaborateur scientifique - CEHD*

01

02

03

Introduction de l'étude et évaluation de l'impact



Introduction



- Équipe pluridisciplinaire du consortium BDO Advisory – CEHD pour répondre au cahier spécial des charges complexe du marché public :

« Évaluation de l'impact de l'application des critères minimaux de salubrité et du permis de location sur la qualité des logements mis en location »

- Délai de réalisation 10 mois (8+2) en étroite collaboration avec le SPW TLPE



Dispositifs participatifs



- 4 sessions du Comité d'accompagnement pendant la durée de l'étude
- 4 entretiens de cadrage avec le SPW TLPE, l'UVCW et le Cabinet du Ministre du Logement
- Mobilisation de nombreuses parties prenantes : UVCW, FLW, RAPeL, SWL, UWAIS, SNPC, AWCCLP, RWLP, UWA, RWDH, SNPC, BuildWise, les communes
- 4 focus groups avec des parties prenantes et des acteurs de terrain
- Des entretiens individuels avec des experts
- 2 enquêtes en ligne à destination des communes wallonnes (BDO)



Répartition de la mission d'étude

Répartition du budget de l'étude :
BDO Advisory 60 % - CEHD 40 %



Critères minimaux de salubrité

Permis de location

PERTINENCE

Nouveaux besoins et modes d'habitat

Normes connexes (incendie, sécurité, ...)

Nouveaux standards de confort moderne

Performance énergétique

Nouvelles constructions, logements existants ou aidés

IMPACT

L'impact des critères minimaux de salubrité sur la qualité des logements donnés en location

L'impact de la gestion différenciée des enquêtes de salubrité

La procédure de relogement

L'impact de l'application du dispositif « permis de location » sur le segment du parc de logements qu'il vise

L'impact des décisions relatives à la salubrité des logements/au permis de location sur le contrat de location en cours



Évaluation de l'impact

L'IMPACT DE LA GESTION DIFFÉRENCIÉE DES ENQUÊTES DE SALUBRITÉ

Objectifs

- Saisir les effets de cette réalisation différenciée des enquêtes de salubrité entre les communes et le SPW ;
- Proposer des pistes d'amélioration pour optimiser ces procédures.

Activités

- Cartographie du processus d'enquête de salubrité
- Enquête en ligne – raisons de l'obtention de la compétence, points forts et faibles et appréhender les effets de la gestion différenciée
- Entretiens avec des inspecteurs communaux et le SPW
- Focus group avec les inspecteurs



L'IMPACT DE LA GESTION DIFFÉRENCIÉE DES ENQUÊTES DE SALUBRITÉ

CARTOGRAPHIE DES PROCESSUS	SPW	COMMUNES
Réception de la plainte	Formulaire uniforme	Formulaire propre aux communes
Traitement de la plainte	Soit par le service central, soit par CRL	Par service communal
Demande d'enquête	Date et heure fixe	Date et heure flexible
Rapport d'enquête	Trois validations et signatures	Une validation interne
Suivi du dossier	Vérification des arrêtés	Suivi du dossier et visite

Le délai



L'IMPACT DE LA GESTION DIFFÉRENCIÉE DES ENQUÊTES DE SALUBRITÉ

ENQUÊTES

GESTION DE LA PROCÉDURE

- Intervention de plusieurs acteurs (Région): délai de traitement plus long ;
- Communes désireuses de diminuer les délais et avoir autonomie ;
- Communes plus-value de connaissance de terrain et vue sur la problématique ;
- Engendre problématique de la formation des enquêteurs communaux.

VOLONTÉ COMMUNALE

- Octroyer place centrale à la qualité des logements ;
- Mieux appréhender la problématique du logement ;
- Devenir un véritable acteur de la politique du logement.

PROXIMITÉ AVEC LES CITOYENS

- Accompagner le citoyen dès le début du processus (plainte jusqu'au suivi) ;
- Peut entraîner de la pression dans leur travail ;
- Engendre des conséquences en termes d'interprétations et d'objectivation.

L'IMPACT DE LA GESTION DIFFÉRENCIÉE DES ENQUÊTES DE SALUBRITÉ



VOLET INTERNE

SPW

COMMUNES

Introduction de la compétence vers les communes visait **trois objectifs** :

1. Charge travail allégée pour le SPW (= accompagnateur) ;
2. Enquêtes qualitatives via la connaissance des administrations communales de leur territoire ;
3. Proximité des citoyens.

Transfert de compétences a généré des **biais** :

- SPW partagé entre rôle de support et de coordination et rôle d'enquêteurs ;
- Observations sujettes à interprétation avec degré de précision ;
- Connaissance à géométrie variable des normes et de la jurisprudence.

Pour les communes :

- Engendre une charge de travail (davantage liée à la réalité territoriale) ;
- Nécessite de disposer d'un agent compétent : coût et difficulté de recruter ;
- Requiert formation spécifique (jurisprudence actuelle et évolution).



VOLET EXTERNE

CITOYENS

- Résultat final de l'enquête a un impact identique sur le citoyen ;
- Accompagnement davantage personnalisé et délai de traitement optimisé (commune) ;
- Neutralité et notoriété de l'administration régionale ;
- Manque d'information quant à la finalité des enquêtes (ADeL).

LA PROCÉDURE DE RELOGEMENT

Objectifs

- Réaliser une cartographie/modélisation du processus de relogement, avec l'identification précise des activités critiques et les pistes d'optimisation à y apporter

Activités

 Enquête en ligne - Opérationnalisation de la procédure et obstacles rencontrés

 Cartographie du processus de relogement

 Entretiens UVCW et SWL

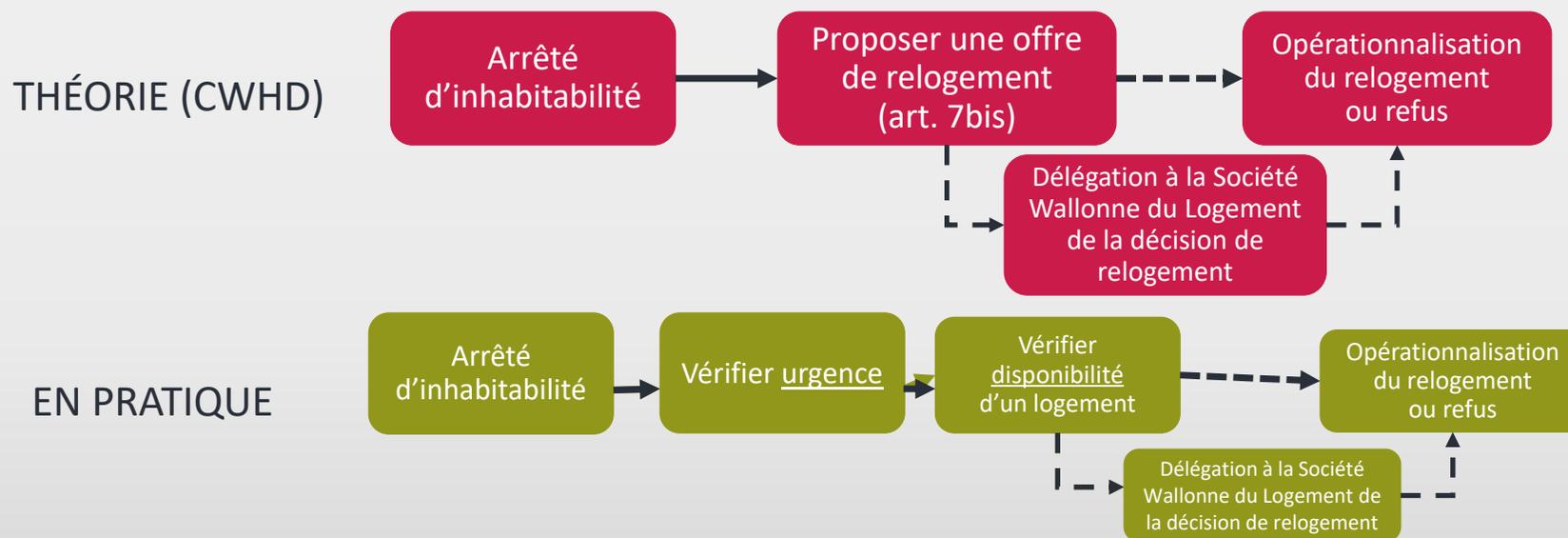
 Focus group avec les parties prenantes



LA PROCÉDURE DE RELOGEMENT

- Coexistence de 3 processus de relogement :
 - Le processus prévu par le CWHD ;
 - Le processus mis en pratique par les communes (stratégie d'évitement fréquente : prise de contact avec le locataire avant le lancement de la procédure en elle-même) ;
 - Le processus « d'urgence » où les communes recherchent avant tout une solution de relogement sans tenir compte des procédures.

LA PROCÉDURE DE RELOGEMENT

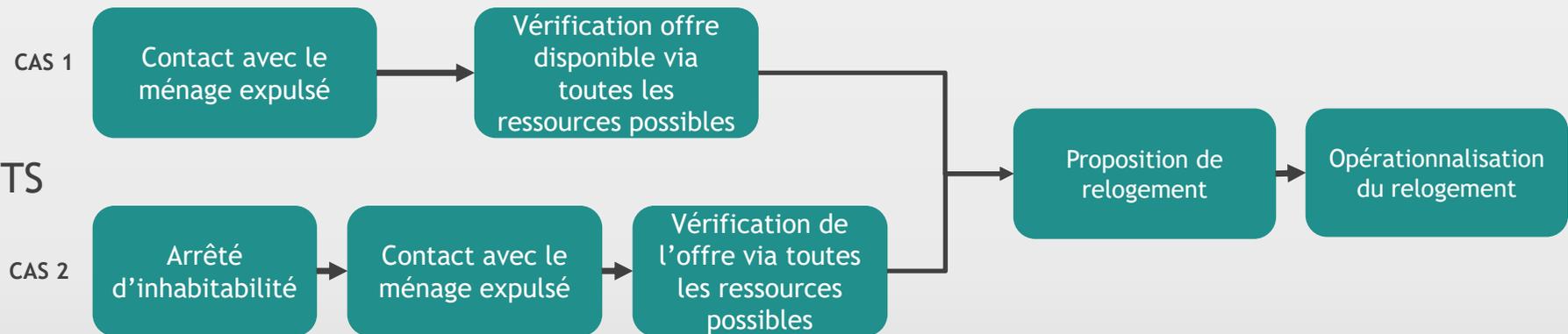


- Comparaison des processus**
- Concertation avec le ménage expulsé ;
 - Notion de « logement bientôt disponible » ;
 - La recherche de logement ne se limite pas à l'article 7bis du CWHD ;
 - La délégation à la SWL peut s'effectuer plus tôt dans le processus (dépend de la commune).



LA PROCÉDURE DE RELOGEMENT

DANS LES FAITS



- Enclenchement de la procédure : prise de contact avec le ménage expulsé (avant la prise de l'arrêté) ;
 - L'objectif de la procédure est de reloger le ménage le plus rapidement possible ;
 - Difficulté de trouver un relogement (évitement de la procédure est liée à la réalité du parc locatif wallon) ;
- Rôle de la SWL :
 - Peut avoir lieu dès le début du processus ;
 - Peut ne pas être contactée dès le départ.



LA PROCÉDURE DE RELOGEMENT

ENJEU HUMAIN

- Assurer le droit et les attentes des occupants expulsés ;
- Procédure qui peut engendrer des dégâts sociaux et traumatismes ;
- Proposer une solution le plus rapidement possible.

ENJEU PROCÉDURAL

- Procédure du CWHD appliquée pour qu'une personne expulsée puisse bénéficier d'un logement ;
- SPW comme garant du respect de cette procédure.



ENJEU DU PROPRIÉTAIRE

- Rénover le bien insalubre ;
- Assurer la sécurité des locataires ;
- Se sentir soutenu par les autorités en termes d'information ;
- Se sentir soutenu par les autorités pour remettre son bâtiment aux normes.

ENJEU LIÉ À L'ÉTAT ET À LA DISPONIBILITÉ DES LOGEMENTS

- Difficulté pour trouver des logements disponibles et de qualité ;
- Interrogation sur le type de bien dans lequel le relogement est prévu.

L'IMPACT DE L'APPLICATION DU DISPOSITIF « PERMIS DE LOCATION » SUR LE SEGMENT DU PARC DE LOGEMENTS QU'IL VISE

Difficulté d'évaluer l'impact en raison de l'absence d'un cadastre des logements soumis au « permis de location ».

- **Hypothèse 1 : le public est mal informé**
 - Très peu de locataires sont informés correctement du dispositif, de ses tenants et aboutissants, ainsi que des bailleurs
 - Une certaine injustice est parfois soulevée de la part des bailleurs au niveau du champ d'application en tant que tel
 - Les locataires n'osent pas utiliser ce dispositif à l'encontre de leur bailleur
- **Hypothèse 2 : le champ d'application du permis de location est trop restrictif et/ou trop technique**
 - Difficultés de comprendre le champ d'application
 - Petits logements : m² trop subjectif
 - Logements collectifs : trop compliqué

L'IMPACT DE L'APPLICATION DU DISPOSITIF « PERMIS DE LOCATION » SUR LE SEGMENT DU PARC DE LOGEMENTS QU'IL VISE

- **Hypothèse 3 : la procédure d'obtention d'un permis de location est administrativement lourde et la durée trop courte (5 ans)**
- **Hypothèse 4 : les données permettant d'identifier les logements soumis au permis de location sont indisponibles (dans les communes)**
 - Les communes n'ont pas les moyens, tant humains que financiers, pour effectuer de manière systématique des contrôles « permis de location »
 - Le fonctionnement en silo des différents services communaux ne facilite pas le partage de l'information en interne
- **Hypothèse 5 : la procédure administrative en interne est compliquée au niveau de l'application des sanctions**
 - Le plafond de 1.500,00 EUR relatif aux amendes administratives n'est pas suffisamment dissuasif pour les bailleurs
 - Les communes ne disposent pas de levier suffisant et se sentent démunies à leur niveau pour faire réagir les propriétaires et les sanctionner au besoin

L'IMPACT DES DÉCISIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS/AU PERMIS DE LOCATION SUR LE CONTRAT DE LOCATION EN COURS

Analyse des conséquences juridiques en cas de défaut de permis ou d'arrêté d'inhabitabilité :

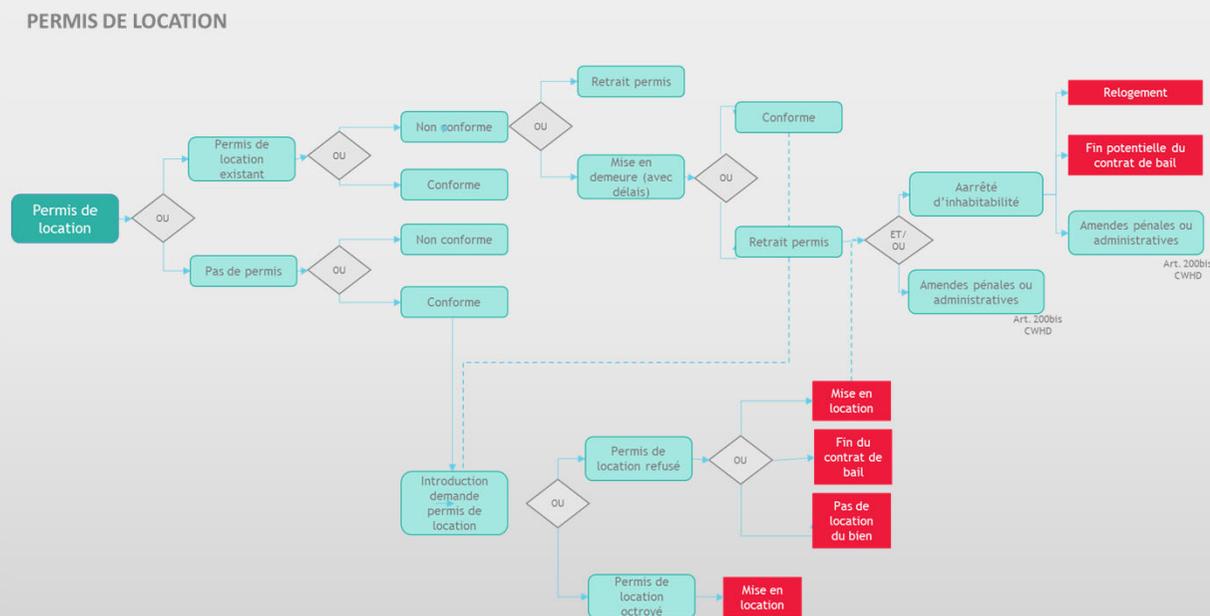


Élaboration de **deux arbres décisionnels** permettant d'analyser, par le biais d'une représentation visuelle, les **résultats potentiels** et les **conséquences des décisions prises**.

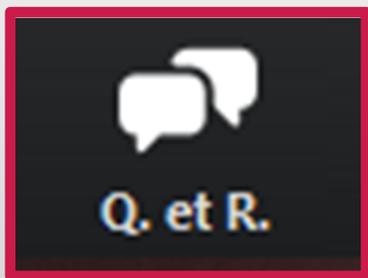
L'IMPACT DES DÉCISIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS/AU PERMIS DE LOCATION SUR LE CONTRAT DE LOCATION EN COURS

Résultats :

Les contrôles du permis de location et les enquêtes de salubrité ont très peu d'impact sur le sort du contrat de bail.



Nous répondons à vos questions !



01

02

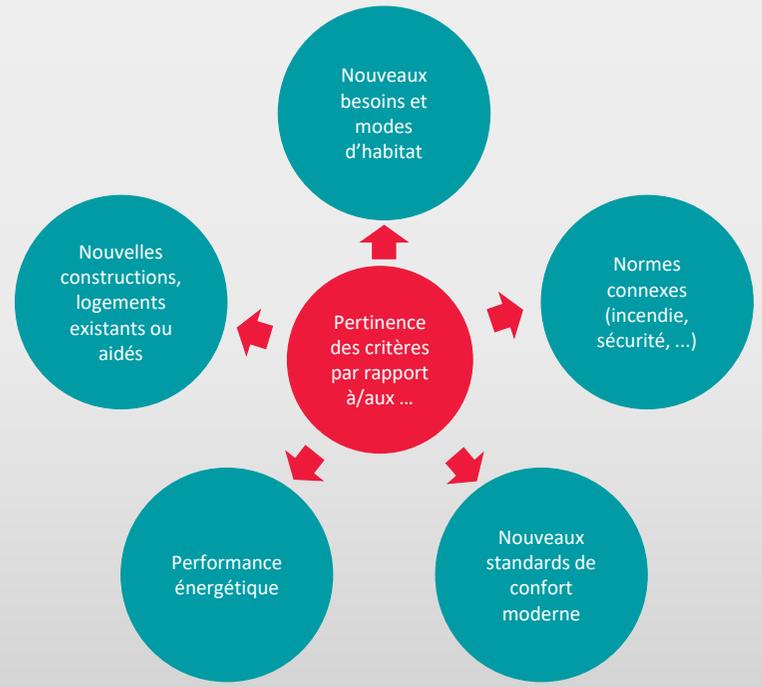
03

Évaluation de la pertinence





Évaluation de la pertinence



Repères conceptuels sur la pertinence

Définition

« Mesure dans laquelle les objectifs et la conception de l'intervention correspondent aux besoins, aux politiques et aux priorités des bénéficiaires, du pays, de la communauté internationale et des partenaires/institutions et demeurent pertinents même si le contexte évolue » (OCDE).



Analyse de la pertinence via 4 axes :

■ Axe 1 : Priorité

En quoi les changements de contexte économique social ou environnemental créent des priorités à réformer le système ?

■ Axe 2 : Cohérence des objectifs

Est-ce que les dispositifs de LCI doivent être adaptés en tenant compte des effets d'autres politiques connexes ?

■ Axe 3 : Causalité

Est-ce qu'il est démontré que la piste de réforme envisagée a objectivement un effet positif pour la lutte contre l'insalubrité ?

■ Axe 4 : Capacité de changement

Existe-t-il une capacité du dispositif à mettre en œuvre la piste de réforme envisagée ?

Évaluation de la pertinence

Piste 1 – Définir un **nouveau cadre du logement décent** intégrant l'extension des objectifs de la lutte contre l'insalubrité

Piste 2 – Intégrer les standards de **confort moderne** dans les critères minimaux de salubrité

Piste 3 – Introduire des normes de **performance énergétique** dans les critères minimaux de salubrité

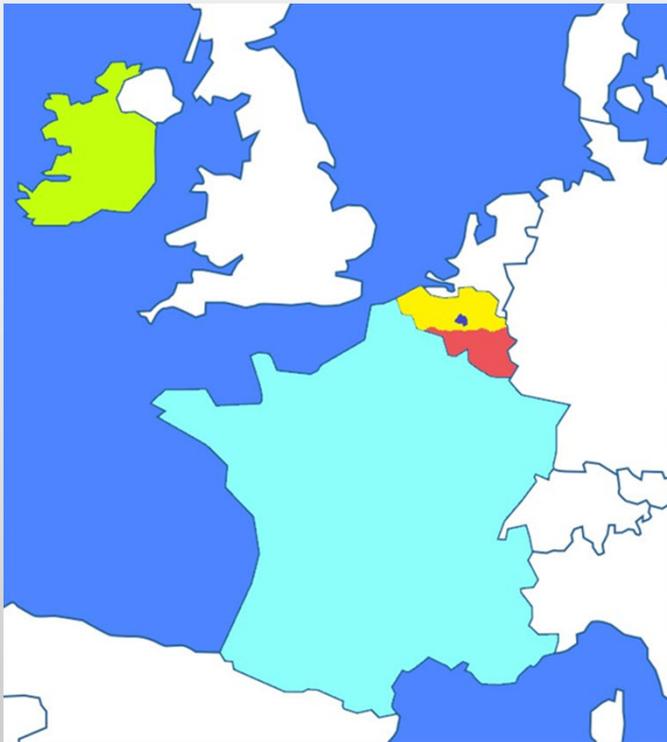
Piste 4 – Maintenir les **régimes** existants

Piste 5 – Intégrer les **normes connexes (incendie)**

Piste 6 – Accentuer la **détection** et le **suivi** des situations problématiques

Piste 7 – Étendre le champ d'application du **permis de location**

Évaluation de la pertinence



Benchmark des régions/pays limitrophes en fonction des cas relativement similaires ou importables :

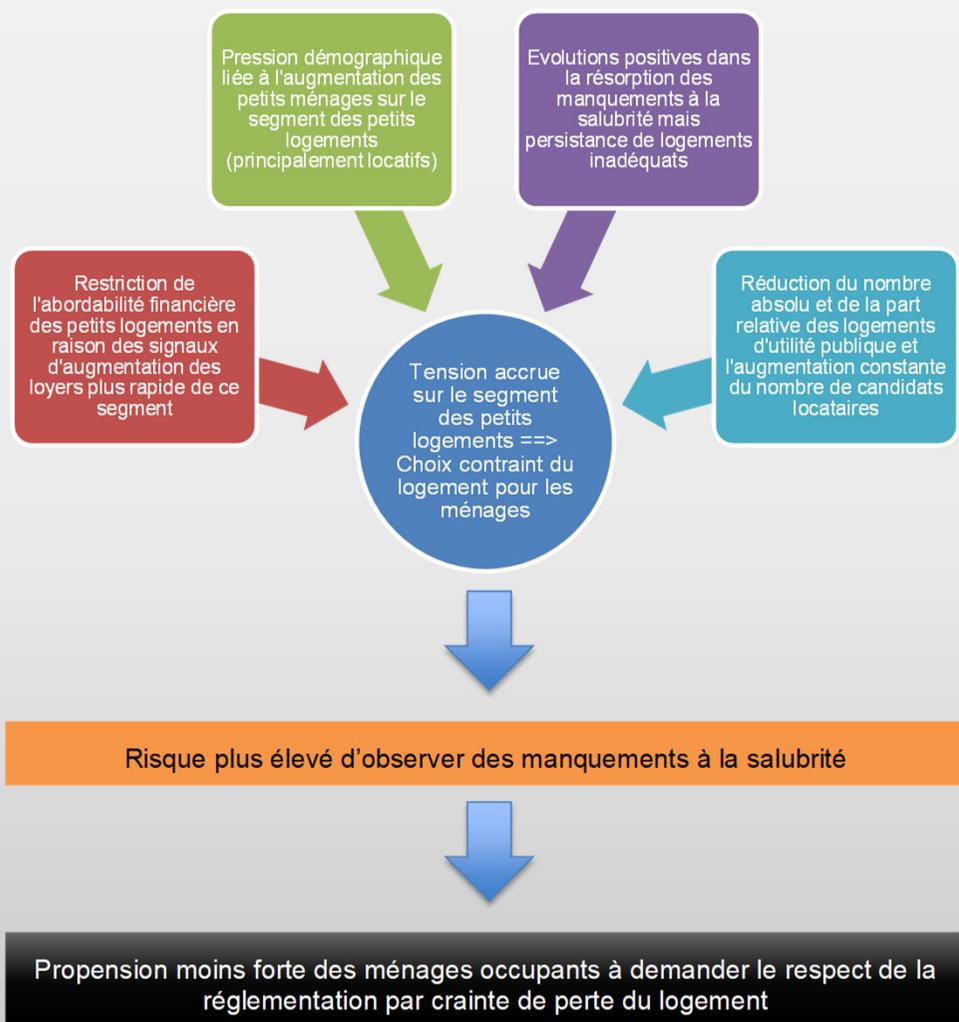
- **France** (pays de droit continental ayant fortement influencé le droit belge) ;
- **Irlande** (pays de droit anglo-saxon/common law et qui, toutefois, poursuit des approches plus sociales des problématiques logement à la différence du Royaume-Uni) ;
- **Flandre** et **Région Bruxelles-Capitale** (même système juridique que la Wallonie, mais avec compétence propre sur la police de lutte contre l'insalubrité).

Piste 1 - Vers un nouveau cadre du logement décent intégrant l'extension des objectifs de la lutte contre l'insalubrité

- L'**Article 23** de la Constitution reconnaît que « [c]hacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. » dont notamment le **droit à un logement décent**.
- Mais il ne définit pas ce qu'est un logement décent



conception **pragmatique** (critères minimaux) et
conception **maximaliste** (droit au logement complet)



Les critères minimaux de salubrité ne suffisent pas pour lutter effectivement contre l'insalubrité en raison de l'extension de ses objectifs :

- Lutte contre la pauvreté et le mal-logement ;
- Promotion de la santé ;
- Prévention et sensibilisation ;
- Eviter le choix-contraint ;
- Détection des logements problématiques ;
- Etc.

1^{er} phénomène : pression démographique

	Part relative/ type de ménage en 2022 (en %)	Part relative estimée/ type de ménage en 2035 (en %)	Taux de croissance 2022-2035 (en %)	Augmentation du nombre de ménages 2022-2035 (chiffres absolus)
Ménage d'une personne	37	39,8	15,0%	89.645
Couple avec enfant(s)	26,8	24,1	-3,8%	-16.610
Couple sans enfant	22,2	21,3	2,7%	9.714
Famille monoparentale	12,2	12,3	7,9%	15.489
Autres types de ménages privés	1,9	2,5	43,6%	13.037
Total	100	100	6,9%	111.275

Les perspectives démographiques indiquent une augmentation des ménages de petite taille, ce qui risque d'accentuer le manque de logements actuel

Perspective du nombre de ménages privés en RW – BFP janvier 2022.
Source : BFP janvier 2022 - Calculs : CEHD 2023.

2^{ème} phénomène : restriction de l'abordabilité financière des petits logements

Évolution de l'indice des loyers selon la taille des logements - OWL

Evolution de l'indice des loyers (OWL)	OWL 2019	OWL 2020	OWL 2021	OWL 2022
Moins ou égale à 40 m ²	100	103,4	107,3	110,1
De 41 m ² à 60 m ²	100	103,8	104,1	108,4
Plus de de 60 m ²	100	101,7	102,6	108,5
Ensemble des logements	100	101,6	103,7	109

Source : Observatoire wallon des loyers (CEHD).

L'indice des loyers augmente plus vite pour les petits logements que pour les autres

2^{ème} phénomène : restriction de l'abordabilité financière des petits logements

Manque d'offre de logements et choix contraint

Evolution de l'indice des loyers (OWL)	OWL 2019	OWL 2020	OWL 2021	OWL 2022
Ensemble des logements	100	101,6	103,7	109
Logements insalubres (3 conditions)	100	105,5	112,5	123,5
Logements insalubres (4 conditions)	100	104	110,5	119

Au moins 1 des 3 conditions suivantes : fissures ouvertes/risque d'effondrement ; problème de vétusté ou de sécurité de l'installation d'électricité ou de gaz ; signes importants d'humidité.

La 4^{ème} condition est relative à l'insuffisance d'éclairage naturel en journée.

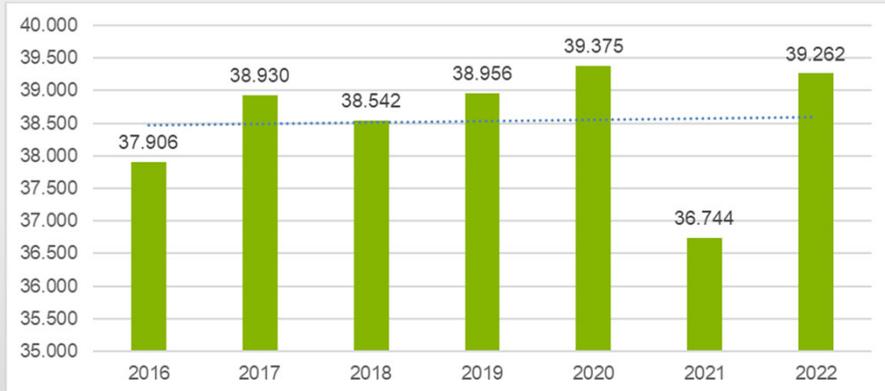
Source : Observatoire wallon des loyers (CEHD).

L'indice loyer des logements qui présentent des manquements en termes de salubrité a augmenté plus que celui de l'ensemble des logements.

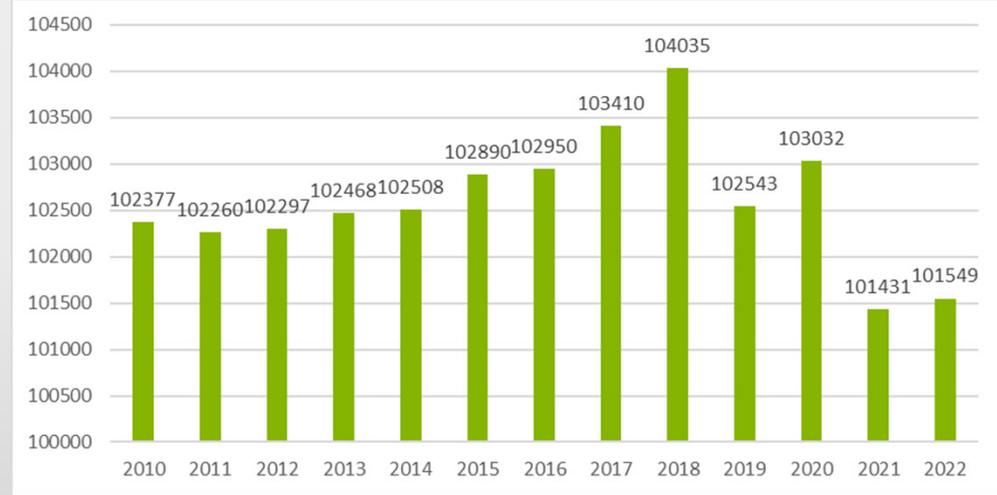


3^{ème} phénomène : réduction du nombre absolu et de la part relative des logements d'utilité publique

Nombre de candidats au logement public en Wallonie (hors C.G.) de 2016 à 2022 - SWL



Nombre de logements sociaux gérés par les SLSP de 2010 à 2022 (hors C.G.) - SWL



Pour absorber la demande de candidats locataires en 2022, il faudrait +/- **7 ans** sans considérer les nouveaux candidats locataires !

(Taux de rotation des logements publics gérés par les SLSP : 5,6% en 2022)



4^{ème} phénomène : persistance de logements inadéquats

Manquements liés à la salubrité dans les logements - EQH

Manquement	2012-2013	2022-2023
La toiture doit être remplacée en totalité ou en partie	3,60 %	0,58 %
La charpente est instable ou menace de s'écrouler	0,90 %	1,01 %
Les murs extérieurs présentent des signes d'effondrement	0,90 %	0,08 %
L'installation électrique n'est pas conforme	19,40 %	3,09 %
L'installation de gaz n'est pas conforme	12,60 %	3,39 %

Évolution positive dans la résorption des manquements liés à la salubrité

Source : Enquêtes sur la qualité de l'habitat 2012-2013 (N=6018) et 2022-2023 (N=2576) – CEHD.

MAIS persistance de logements inadéquats !



Évolution de la part de la population vivant dans un logement inadéquat en Région wallonne - SILC

	SILC 2019	SILC 2020	SILC 2021	SILC 2022
N total (pondéré)	1.582.791	1.593.670	1.603.694	1.613.679
Logements inadéquats	310.628	299.822	297.212	287.962
% logements inadéquats	19,6 %	18,8 %	18,5 %	17,8 %

Source : SILC. Calculs : CEHD.

Vers un nouveau cadre du logement décent intégrant l'extension des objectifs de la lutte contre l'insalubrité

Conclusion : il est pertinent d'élargir le dispositif pour créer un cadre d'intervention du logement décent

- « **Effet de verrouillage** » sur le segment des petits logements qui entraîne un risque accru d'être confronté à des manquements à la salubrité
- En effet, 4 phénomènes concomitants y contribuent :
 - Pression démographique ↑
 - Restriction de l'abordabilité financière des petits logements ↓
 - Réduction du nombre absolu et de la part relative des logements d'utilité publique ↓
 - Persistance de logements inadéquats →



Piste 2 - Intégrer les standards de confort moderne dans les critères minimaux de salubrité

- Intégration progressive et continue de nouvelles normes de confort en lien avec l'évolution de la société
- Ce confort a évolué en fonction de l'évolution récente des modes de vies et du niveau socio-économique de la population
- Arbitrage entre progrès social et évolution des normes

Intégrer les standards de confort moderne dans les critères minimaux de salubrité

Confort sanitaire : une dimension prioritaire

- Les premières normes de confort sanitaire recommandaient de placer les WC à l'extérieur du logement
- Il n'est plus concevable qu'un logement ne dispose pas de WC à l'intérieur

Manquements en matière d'équipements sanitaires - EQH

	EQH 2012-2013	EQH 2022-2023
Absence de WC (à l'intérieur du logement)	4,3 %	0,3 %
Absence de salle de bain	1,1 %	0 %

Source : Enquêtes sur la qualité de l'habitat 2012-2013 (N=6018) et 2022-2023 (N=2576).

Champ : Ensemble des logements occupés en Wallonie.

Confort sanitaire : une dimension prioritaire

Évolution des équipements sanitaires des logements mis en location sur le marché privé - OWL

	OWL 2018	OWL 2019	OWL 2020	OWL 2021	OWL 2022
Nombre de WC					
Pas de WC à l'intérieur	1,2 %	0,9 %	0,2 %	0,4 %	0,2 %
Un	80,5 %	82,6 %	84,7 %	85,7 %	83,5 %
Deux	17,2 %	15,9 %	14,7 %	13,6 %	15,6 %
Trois ou plus	1,1 %	0,6 %	0,4 %	0,3 %	0,7 %
	100,0 %				
Nombre de SDB/SDD					
Pas de SDB/SDD	0,5 %	0,7 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %
Un	93,6 %	93,2 %	95,7 %	97,0 %	95,1 %
Deux	5,5 %	5,6 %	3,8 %	2,7 %	4,6 %
Trois ou plus	0,4 %	0,5 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %
	100,0 %				
	N=4112	N=4252	N=3414	N=4110	N=4002

Source : Enquêtes sur les loyers privés - Observatoire wallon des loyers (CEHD) - N = nombre d'observations.

Confort thermique : chauffage central

Moyen de chauffage principal des logements mis en location sur le marché privé - OWL

Moyen de chauffage principal	OWL 2019	OWL 2020	OWL 2021	OWL 2022
Chauffage local uniquement ou pas de moyen de chauffage principal	10,1 %	9,2 %	10,3 %	6,3 %
Chauffage central ou assimilé	89,9 %	90,8 %	89,7 %	93,7 %
	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
	N=4112	N=4252	N=3414	N=4110

Source : Enquêtes sur les loyers privés - Observatoire wallon des loyers (CEHD) - N = nombre d'observations.

Nombre estimé de ménages locataires privés occupant un logement sans chauffage central comme moyen de chauffage principal en Wallonie (hors C.G.)

Moyen de chauffage principal	Enquête 2022	Marge d'erreur	Nbre estimé de ménages	Estimation min	Estimation max
Chauffage local uniquement (ou absence de moyen)	6,9 %	0,79 %	26.103	23.114	29.091
Total			387.301		

Source : Extrapolation des données de l'enquête OWL 2022 selon l'intervalle de confiance. 378.301 ménages locataires privés.

Intégrer les standards de confort moderne dans les critères minimaux de salubrité

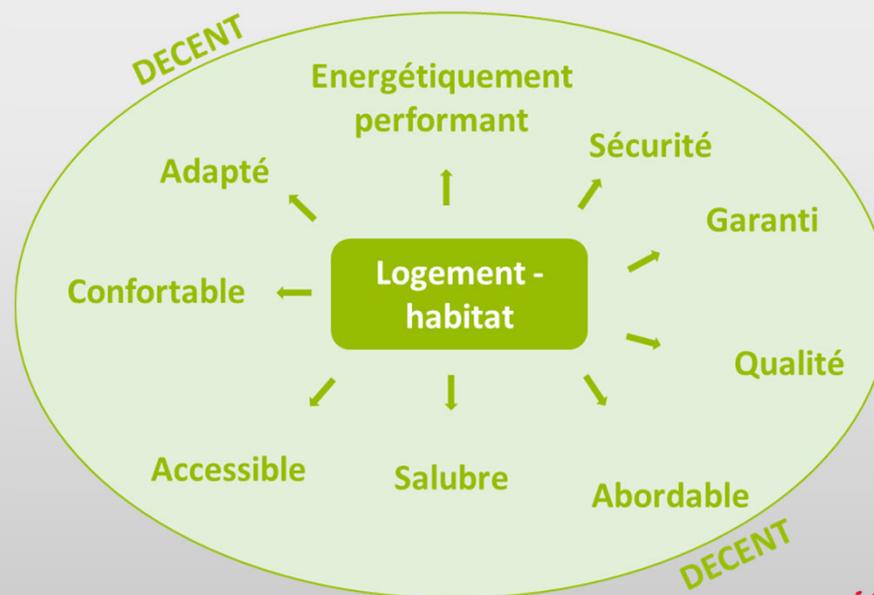
- Éléments de confort moderne issus du benchmark :
 - Installation de chauffage qui assure le confort des occupants vis-à-vis du froid (FR)
 - Les matériaux utilisés pour la salle d'eau doivent être d'un entretien aisé et le sol doit être imperméable (FR)
 - Cuisine :
 - Le logement doit disposer d'une taque de cuisson s'il existe un emplacement prévu sur le plan de travail (RBC)
 - Espaces de stockages pour la nourriture (Irl)
 - Etc.
- Certains critères « subjectifs » basés sur le ressenti des occupants

Comment déterminer ce qu'est un logement confortable ? 2 typologies coexistent chez les parties prenantes

Typologie hiérarchique



Typologie systémique



Piste 3 - Introduire des normes de performance énergétique dans les critères minimaux de salubrité

Pour répondre aux enjeux du changement climatique, le Gouvernement wallon s'est donné comme priorité de faire « **de la Wallonie une région exemplaire en matière de lutte contre le réchauffement climatique** » dans la Déclaration de politique régionale 2019-2024.

- Viser la neutralité carbone en 2050
- Étape intermédiaire de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 55 % en 2030 par rapport aux émissions de 1990
- Plan Air Climat Énergie 2030 et stratégie de rénovation à long terme du bâtiment (SRLT)

Introduire des normes de performance énergétique dans les critères minimaux de salubrité

Benchmark :

- Normes minimales introduites progressivement en France et en Flandre
- En cours de détermination en Irlande
- En Flandre : obligation de double vitrage et d'isolation minimale des toitures

Introduire des normes de performance énergétique dans les critères minimaux de salubrité

Les actions sur les passoires thermiques ont des effets positifs sur la lutte contre l'insalubrité parce que :

- Les logements insalubres cumulent fréquemment des manquements aux normes énergétiques.
« Agir sur l'un permet d'agir simultanément sur l'autre. »
- Le caractère sain du logement est directement affecté par les passoires énergétiques (inconfort thermique, mauvaise circulation de l'air,...)



Passoires thermiques et manquements multiples – EQH 2022-23

Manquement(s)	PEB G	PEB F	PEB E	PEB A+,A,B,C,D	Total
Non-conformité Gaz	5,69%	5,10%	4,39%	2,33%	3,39%
Non-conformité Electricité	5,35%	6,22%	5,23%	1,45%	3,09%
Problème de toiture	10,11%	9,35%	10,59%	3,92%	6,44%
Problème de charpente	10,11%	6,10%	8,71%	4,77%	6,33%
Humidité/condensation	23,14%	24,80%	23,06%	15,17%	18,56%
1 manquement au moins	34,31%	36,18%	32,47%	20,80%	26,16%
2 manquements au moins	13,56%	10,16%	12,94%	5,36%	8,27%
Nbre de logements	376	246	425	1529	2576
Nbre de logement avec installation au gaz	299	196	342	1287	2124
Nbre de logement avec installation électrique	374	241	421	1520	2556

Source : Enquêtes sur la qualité de l’habitat 2022-2023 (N=2576) - Champ : ensemble des ménages en Wallonie.

Calculs : CEHD.



Performance énergétique et promotion de la santé

Logements inadéquats et chauffage suffisant pour les ménages wallons - SILC 2022

Chauffer suffisamment son logement	Logement « adéquat »	Logement inadéquat	Total
Oui	93,88 %	80,91 %	91,61 %
Non	6,12 %	19,09 %	8,39 %
Total	82,51 %	17,49 %	100,00 %

Source : SILC 2022 (N = 2395). Calcul : CEHD.

Logements inadéquats et charge financière des soins médicaux pour les ménages wallons - SILC 2022

Charge financière des soins médicaux	Logement « adéquat »	Logement inadéquat	Total
Charge lourde	10,88 %	15,04 %	11,61 %
Charge moyenne	26,62 %	29,12 %	27,06 %
Pas une charge	53,14 %	44,39 %	51,61 %
Non concerné	9,36 %	11,46 %	9,73 %
Total	82,51 %	17,49 %	100,00 %

Source : SILC 2022 (N = 2395). Calcul : CEHD.

Simulation du déclassement des passoires énergétiques (PEB G)

Nombre estimé de ménages locataires privés par label PEB en Wallonie

Label PEB	Enquête 2022	Marge d'erreur	Nbre estimé de ménages	Estimation min	Estimation max
A+ et A++	0,3 %	0,17%	1.135	497	1.773
A	1,5 %	0,37%	5.675	4.257	7.092
B	9,9 %	0,92%	37.452	33.970	40.934
C	16,3 %	1,14%	61.663	57.357	65.969
D	21,6 %	1,27%	81.713	76.915	86.511
E	20,6 %	1,25%	77.930	73.215	82.645
F	12,7 %	1,03%	48.044	44.162	51.926
G	17,1 %	1,16%	64.689	60.300	69.079
Total	100,00 %		378.301		

64.689 ménages concernés

Source : Extrapolation des données de l'enquête OWL 2022 avec l'intervalle de confiance.
378.301 ménages locataires privés



Simulation du déclassement des passoires énergétiques

Nombre estimé de ménages locataires privés en Wallonie (hors C.G.)

Le logement présente :	Enquête 2022	Marge d'erreur	Nbre estimé de ménages	Estimation min	Estimation max
Double vitrage non-présent à toutes les fenêtres	40,0 %	1,52 %	154.920	149.033	160.807
Pas d'isolation de la toiture ou du plafond	2,80 %	0,51 %	10.844	8.869	12.820
Total			387.301		

- Si obligation de double vitrage à toutes les fenêtres : **154.920** logements loués sur le marché privé seraient déclassés
- Si obligation d'isolation de la toiture : **10.844** logements loués sur le marché privé seraient déclassés

Source : Extrapolation des données de l'enquête OWL 2022 avec l'intervalle de confiance. 378.301 ménages locataires privés

Évaluation de la pertinence



Piste 1 – Définir un **nouveau cadre du logement décent** intégrant l'extension des objectifs de la lutte contre l'insalubrité



Piste 2 – Intégrer les standards de **confort moderne** dans les critères minimaux de salubrité



Piste 3 – Introduire des normes de **performance énergétique** dans les critères minimaux de salubrité



Piste 4 – Maintenir les **régimes** existants



Piste 5 – Intégrer les **normes connexes (incendie)**



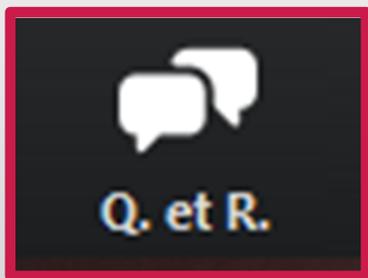
Piste 6 – Accentuer la **détection** et le **suivi** des situations problématiques



Piste 7 – Étendre le champ d'application du **permis de location**



Nous répondons à vos questions !



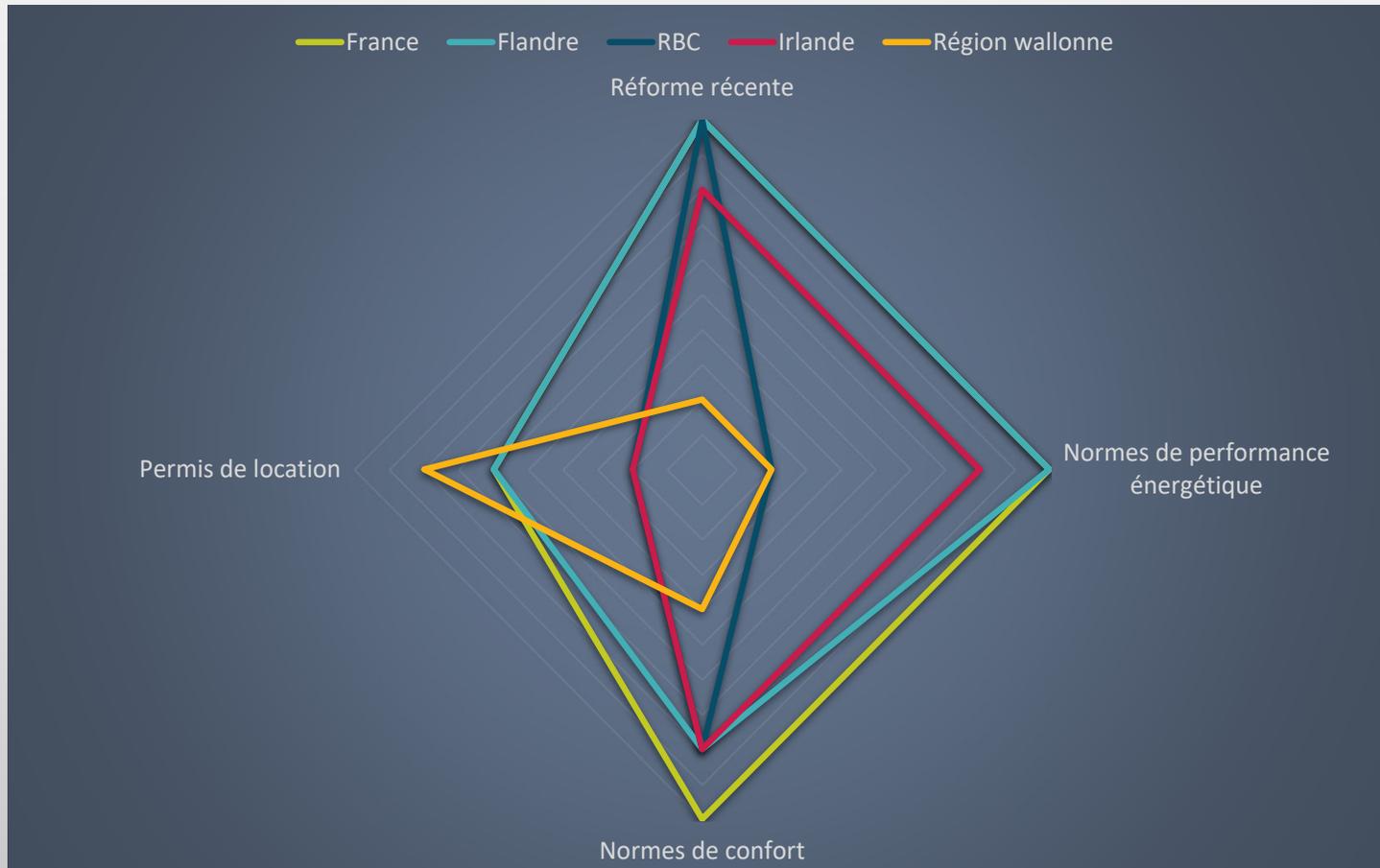
01

02

03

Recommandations





Benchmark des normes de salubrité

Recommandations

4 thématiques de recommandations :

- I. Des processus plus efficaces**
- II. Une mobilisation plus large des outils incitatifs ou informatifs et des approches intégrées**
- III. Optimisation du permis de location**
- IV. Des normes plus impactantes**

POUR DES PROCESSUS PLUS EFFICIENTS

	IMPACT					PERTINENCE						
	Impact des critères minimaux de salubrité sur la qualité de l'habitat	Gestion différenciée des enquêtes de salubrité	Procédure de relogement	L'impact de l'application du dispositif « permis de location » sur le segment locatif	L'impact des décisions prises sur le contrat de location en cours	Piste 1 - Besoins - Logement décent	Piste 2 - Confort moderne	Piste 3 - Critères minimaux de performance énergétique	Piste 4 - Régimes neuf, existants, aidés et autres	Piste 5 - Normes connexes	Piste 6 - Besoins - Détection	Piste 7 - Permis de location
1. Accentuer la détection et le suivi des situations d'insalubrité constatées	✓			✓		✓					✓	✓
2. Mettre en place des formations continues pour les communes compétentes	✓	✓			✓	✓					✓	
3. Proposer des critères minimaux pour l'obtention de la compétence au niveau communal	✓	✓										
4. Proposer à des communes de créer un « pôle » d'enquêteurs	✓	✓										
5. Proposer un droit de tirage (sur les enquêtes régionales)		✓										
6. Proposer que le SPW joue le rôle de « conseiller/accompagnateur »		✓										
7. Laisser une possibilité de recours en cas de conflit ou de doute		✓										



Pour des processus plus efficaces



1. Accentuer la détection et le suivi des situations d'insalubrité constatée

- Créer une banque-carrefour régionale de l'habitat dégradé, pour la détection et le suivi par les communes et l'administration régionale :
 - Identifier les logements qui présentent des manquements relatifs à la salubrité ;
 - Identifier les logements soumis au permis de location (par le biais par exemple du contrat de bail, en ajoutant un enregistrement du contrat avec les m² ou encore suite à des enquêtes PEB) ;
 - Mettre en place un cadastre des logements présentant des manquements relatifs à la salubrité ;
 - Mettre en place un cadastre des logements soumis au permis de location ;
 - Assurer le suivi des procédures relatives à la salubrité et au permis de location.
- Imposer et financer la création de plateformes locales ou supralocales de détection et de traitement concerté des situations d'insalubrité (sur la base de task force déjà existantes)
- Renforcer les effectifs humains au niveau des communes via des subsides conditionnés à la mise en place d'un plan logement ou d'une approche intégrée au niveau local



2. Mettre en place des formations continues pour les communes compétentes

- Il conviendrait d'organiser des formations, de manière systématique et formalisée, pour les inspecteurs communaux afin de permettre un suivi de la jurisprudence ou d'autres nouvelles normes ;
- Ces formations pourraient prendre la forme de conférence / journée de rencontre. Les inspecteurs régionaux pourraient également y participer afin d'encourager l'échange de bonnes pratiques ;
- Subsidiation nécessaire à l'instar du dispositif des CATU.

Pour des processus plus efficaces



3. Proposer des critères minimaux pour l'obtention de la compétence au niveau communal

- La commune dispose d'un agent compétent pour réaliser les enquêtes ;
- La commune correspond à une certaine taille minimale.



4. Proposer à des communes de créer un « pôle » d'enquêteurs

- Pour des communes voisines de petites tailles, cette proposition permettrait de mutualiser les ressources entre plusieurs communes.
 - optimiser les ressources et ainsi maintenir les compétences au niveau communal, même pour les communes disposant de moyens limités ou ayant moins d'enquêtes à réaliser ;
 - créer des synergies et des collaborations renforcées entre les communes ;
 - échanger les bonnes pratiques, les expertises et expériences entre les différentes communes ;
 - disposer davantage de flexibilité dans l'affectation des ressources en lien avec les besoins spécifiques de chaque commune, du nombre de demandes qui fluctue et des spécificités des territoires.



5. Proposer un droit de tirage (sur les enquêtes régionales)

- Mettre en place un mécanisme formel permettant aux communes de solliciter un renfort régional dans certains cas spécifiques. Une attention spécifique doit être portée sur les conditions à mettre en œuvre pour justifier l'utilisation de cette possibilité à l'échelle communale.

Pour des processus plus efficaces



6. Proposer que le SPW TLPE joue le rôle de conseiller/accompagnateur

- Mise en place d'un processus formel et systématique qui exige que les communes transmettent les conclusions de leurs rapports d'enquête au SPW
- Formaliser une procédure à travers laquelle, en cas de questionnement ou de doute sur les conclusions d'un rapport d'enquête communal, le SPW puisse offrir un accompagnement à la commune concernée pendant la durée de l'enquête



7. Laisser une possibilité de recours en cas de conflit ou de doute

- Si une commune considère qu'une enquête est trop dangereuse (en cas de rencontre de marchand de sommeil, par exemple), la commune pourrait demander au SPW de faire l'enquête ;
- Si l'habitant veut un deuxième regard sur une enquête, le SPW pourrait faire un suivi du dossier et faire une enquête ;
- Il existe, cependant, un risque d'abus de cette aide régionale ou de ce deuxième regard sur les rapports d'enquête. Il conviendra de calibrer et mettre des conditions sur cette aide.

MOBILISATION PLUS LARGE DES OUTILS INCITATIFS OU INFORMATIFS ET DES APPROCHES INTÉGRÉES

	IMPACT					PERTINENCE						
	Impact des critères minimaux de salubrité sur la qualité de l'habitat	Gestion différenciée des enquêtes de salubrité	Procédure de relogement	L'impact de l'application du dispositif « permis de location » sur le segment locatif	L'impact des décisions prises sur le contrat de location en cours	Piste 1 - Besoins - Logement décent	Piste 2 - Confort moderne	Piste 3 - Critères minimaux de performance énergétique	Piste 4 - Régimes neuf, existants, aidés et autres	Piste 5 - Normes connexes	Piste 6 - Besoins - Détection	Piste 7 - Permis de location
8. Définir un nouveau cadre élargi du logement décent intégrant l'extension des objectifs et des outils mobilisables dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité	✓					✓	✓	✓		✓	✓	✓
9. Mettre plus d'incitants et sanctions envers les propriétaires	✓		✓	✓	✓	✓						
10. Introduire des seuils minimaux de performance énergétique dans les critères minimaux de salubrité						✓	✓	✓				
11. Mettre à disposition un portefeuille de logements (en mobilisant les AIS et le privé)			✓			✓						
12. Prévoir des actions de sensibilisation / formation envers les locataires sur la gestion d'un bien			✓	✓	✓							
13. Informer davantage le public et les Communes sur le permis de location	✓			✓	✓					✓		✓



Pour mobilisation plus large des outils incitatifs ou informatifs et des approches intégrées



8. Définir un nouveau cadre élargi du logement décent intégrant l'extension des objectifs et des outils mobilisables dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité

L'extension des objectifs de la lutte contre l'insalubrité remet en question le dispositif actuel qui est conçu de manière cloisonnée et ne prend que trop peu en compte les interactions avec les politiques connexes. Le nouveau cadre élargi du logement décent doit donc se concevoir dans une approche intégrée systémique prenant en compte tous les aspects liés au logement et à la lutte contre l'insalubrité.

- Atténuer l'effet indirect des points de priorité lié au surpeuplement dans le cadre de l'attribution pour l'obtention d'un logement social sur les demandes d'enquête d'insalubrité
- Mettre en place des opérations programmées d'amélioration de l'habitat dégradé sur des territoires ciblés en fonction des caractéristiques locales. Ces opérations doivent déployer une stratégie intégrée systémique de lutte contre l'insalubrité en articulant tous les outils – incitatifs et coercitifs – disponibles et tous les niveaux locaux-, supra-locaux et régionaux de pouvoir :
 - ✓ Renforcer les enquêtes de salubrité dans un périmètre cible en concertation étroite entre région et communes ;
 - ✓ Cibler les territoires sur la base d'indicateurs objectifs, tels que la proportion de bâtiments anciens et la performance énergétique moyenne des bâtiments.
 - ✓ Prévoir l'acquisition de logements en vue de leur amélioration pour un usage locatif d'utilité publique (via les opérateurs du LUP),
 - ✓ Déployer des baux à réhabilitation. Le bail à réhabilitation est un instrument destiné à permettre la réhabilitation des logements privés dégradés et dont les propriétaires ne sont pas en mesure d'assurer l'entretien ou la réhabilitation.
 - ✓ Mettre en place des actions d'accompagnement renforcées (aides, assistance aux travaux, etc.) pour les propriétaires de logement dégradés ou insalubres.
 - ✓ Assurer que ces opérations maintiennent le caractère social (de fait) de l'occupation des logements et favorise le maintien sur place des occupants.
- Créer un fonds régional permettant de préfinancer les travaux de mise aux normes et d'amélioration de l'habitat. Le remboursement de l'avance de fonds nécessaire à la remise aux normes des logements sera prélevé directement sur les loyers perçus par le propriétaire.



Pour mobilisation plus large des outils incitatifs ou informatifs et des approches intégrées

8. Définir un nouveau cadre élargi du logement décent intégrant l'extension des objectifs et des outils mobilisables dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité

Ces recommandations d'actions publiques opérationnelles s'inspirent fortement du modèle de la politique menée, en France, par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine.

Cette mesure implique d'allouer de nouveau moyens budgétaires publics et de désigner un ensemble d'opérateurs immobiliers publics capables de réaliser ces programmes de résorption de l'habitat dégradé tout en maintenant l'offre de logements.

9. Mettre plus d'incitants et sanctions envers les propriétaires

- Augmenter le plafond des amendes ;
- Mettre en place une expropriation d'autorité publique si le logement n'est pas remis aux normes (si les amendes ne sont pas suffisantes).

Pour mobilisation plus large des outils incitatifs ou informatifs et des approches intégrées

10. Introduire des seuils minimaux de performance énergétique dans les critères minimaux de salubrité

- Introduire des seuils minimaux obligatoires de performance énergétique globale pour chaque logement afin de s'inscrire dans le PACE et les directives européennes sur la rénovation énergétique des bâtiments (taux de rénovation).
A déterminer en fonction des législations à venir en matière d'interdiction de mise en location des passoires énergétiques (soit via le permis de location élargi alors à l'ensemble des logements mis en location, soit via un nouveau dispositif propre de mise en œuvre dans l'interdiction des locations et avec qui le dispositif de lutte contre l'insalubrité devra s'articuler par une vérification préalable).
- Introduire des critères obligatoires de confort thermique liés à la présence de double vitrage minimum à toutes les baies et fenêtres et/ou d'un seuil minimum d'isolation des toits (cf Flandre)
- Mettre en place un plan de sensibilisation et d'accompagnement à la rénovation énergétique à destination des ménages propriétaires-occupants précarisés.
A ce titre, le GW a adopté le 23 février 2024 le premier programme pilote de coup de pouce en capital pour la rénovation énergétique des propriétaires-occupants à faibles revenus (Accès aux prêts Rénopacks et accompagnement social spécifique)

11. Mettre à disposition un portefeuille de logement (en mobilisant les AIS et le privé)

- Créer une « pool » de logement de transit multi-acteurs gérée par les communes ;
- L'objectif est de connecter les différentes bases de données actuelles (celle des communes, celle de la SWL, etc.) afin de créer un portefeuille de logement accessible par tous ;
- Ce portefeuille permettra une accélération potentielle de cette procédure de relogement en permettant d'accéder directement (dès la prise de l'arrêté d'inhabitabilité) à la base de données régionales des logements disponibles.



Pour mobilisation plus large des outils incitatifs ou informatifs et des approches intégrées



12. Prévoir des actions de sensibilisation / formation envers les locataires

- Il conviendrait d'informer sur la bonne gestion d'un bien lorsqu'un locataire est relogé. L'objectif serait d'éviter/d'atténuer les dégradations des biens liées à l'occupation de ceux-ci en informant et sensibilisant les locataires (quant à la bonne gestion d'un bien).



13. Informer davantage le public et les communes sur le permis de location

- Lier le contrat de bail avec le permis de location (ajout d'une annexe obligatoire au contrat de bail)
- Informations plus précises sur les droits/devoirs des locataires/bailleurs
- Communication/formation au sein des communes sur le permis de location

OPTIMISATION DU PERMIS DE LOCATION

	IMPACT					PERTINENCE						
	Impact des critères minimaux de salubrité sur la qualité de l'habitat	Gestion différenciée des enquêtes de salubrité	Procédure de relogement	L'impact de l'application du dispositif « permis de location » sur le segment locatif	L'impact des décisions prise sur le contrat de location en cours	Piste 1 - Besoins - Logement décent	Piste 2 - Confort moderne	Piste 3 - Critères minimaux de performance énergétique	Piste 4 - Régimes neuf, existants, aidés et autres	Piste 5 - Normes connexes	Piste 6 - Besoins - Détection	Piste 7 - Permis de location
14. Etendre le champ d'application du permis de location et simplifier ce dernier				✓							✓	✓
15. Simplifier la procédure d'obtention d'un permis de location				✓						✓	✓	✓



Optimisation du permis de location



14. Étendre le champ d'application du permis de location et simplifier ce dernier

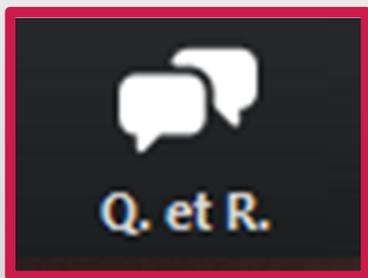
- Redéfinir les critères du champ d'application du permis de location vers davantage de lisibilité à la fois pour les citoyens et les fonctionnaires locaux, ce qui renforcerait l'effectivité du permis de location.
 - ✓ Pour les petits logements : plusieurs possibilités :
 - au lieu des logements de moins de 28 m² visés à l'article 9, §1er du CWHD (« petits logements »), il faudrait peut-être viser les « studios », voire les « studios et appartements une chambre », afin d'éviter que certains propriétaires n'ajoutent simplement un mur pour que l'appartement ne soit plus considéré comme un studio
 - une autre possibilité est d'étendre le champ numérique. Une nouvelle tranche jusqu'à 50 m² pourrait être prise en compte, afin de comprendre les petits logements dits à risque
 - ✓ Faire d'avantage coller la superficie habitable à la superficie au sol
 - ✓ Pour les logements collectifs : simplifier la définition et étendre la notion pour tous les nouveaux modes d'habitation (tels que les logements kangourou par exemple)



15. Simplifier la procédure d'obtention du permis de location

- Améliorer la lisibilité et la conception des formulaires à remplir lors de la demande et la réalisation d'une enquête en vue d'obtenir un permis de location ;
- Allonger de manière significative le délai de 15 jours actuellement prévu pour permettre au propriétaire d'introduire un recours lorsqu'il conteste la décision d'une commune ;
- Étendre la durée de validité du permis de location. Il a été proposé d'étendre cette période à 7 ans, voire 10 ans afin de faire davantage coïncider la durée de validité des différentes certifications (électricité, gaz, incendie) avec celle du permis de location.

Nous répondons à vos questions !





Évaluation

En conclusion et...

pour aller plus loin



Espace Logement

<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochaines formations en matière de logement

<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune

<https://www.uvcw.be/formations/kits-numeriques>

Merci pour votre participation !
À bientôt !

