Les fiches logement

Service public de Wallonie

LOGEMENT

L'habitation légère en Wallonie

Wallonie

L'habitation légère en Wallonie

Émergence d'un nouveau mode d'habiter

Depuis quelques années, des habitats « atypiques » – de la yourte à la tiny house, en passant par le container, la caravane (résidentielle ou non) ou encore le tipi – apparaissent un peu partout en Wallonie.

L'engouement pour ce type d'habitations, de formes très diverses et constituées de matériaux variés, résulte la plupart du temps de la recherche d'une certaine liberté, d'un retour à l'essentiel ou d'un mode de vie plus sain et plus respectueux de la nature en termes par exemple de mobilité, d'alimentation, de santé ou encore de consommation énergétique.

Il peut aussi être lié à des contraintes financières qui orientent des citoyens vers cet habitat d'un nouveau genre, moins onéreux que le logement traditionnel, tant à l'acquisition ou à la construction qu'à la location.

Quelle que soit la motivation des uns et des autres, il est vite apparu nécessaire de fixer un cadre réglementaire autour de ces nouveaux modes d'habiter, à l'exclusion des hébergements touristiques qui relèvent du Code wallon du Tourisme.

Ainsi, outre les dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, une définition de « l'habitation légère » a été intégrée dans le Code wallon du Logement, devenu à cette occasion Code wallon de l'Habitation durable, et des critères minimaux de salubrité et d'habitabilité ont été adoptés, notamment pour que ce type d'habitat garantisse une qualité de vie minimale tant aux propriétaires occupants qu'aux locataires.

Étant désormais située dans un cadre normatif précis, l'habitation légère pourrait devenir une alternative intéressante, socio-culturellement différente et philosophiquement orientée vers la nature, au logement traditionnel.

La présente brochure tend à donner un aperçu de ces différentes notions, auxquelles s'ajoutent des questions plus pratico-pratiques relatives par exemple au financement d'un projet, à son implantation, à l'obtention éventuelle d'aides, à la domiciliation, au bail...

Qu'est-ce qu'une habitation légère ?

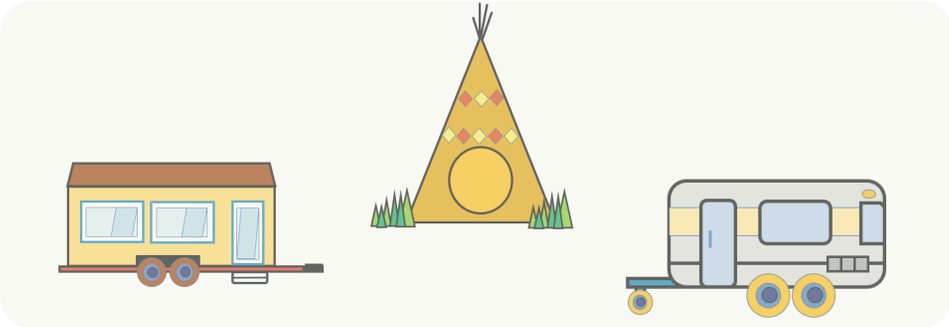
Une habitation légère répond aux caractéristiques suivantes :

- il doit s'agir d'une **habitation** (c'est-à-dire destinée principalement à cette fonction, donc ne pas être à destination touristique ou principalement professionnelle) ;
- qui n'est **pas** un **logement** (le logement est « le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné(e) à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages, et qui renvoie dès lors à la notion d'immeuble »)
- et groupant au moins **3 critères** parmi les 9 suivants :

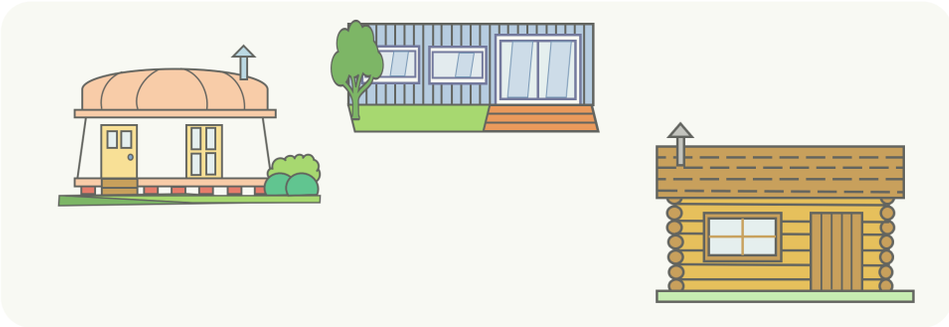
Habitation légère si au moins 3 critères sont réunis	**démontable**
	déplaçable
	d'un volume réduit
	d'un faible poids
	ayant une emprise au sol limitée
	auto-construite
	sans étage(s)
	sans fondations
	qui n'est pas raccordée aux impétrants

Il peut s'agir d'habitations légères :

- **mobiles** comme : les tiny houses, les caravanes, les roulottes, les mobil homes, les tipis ou encore les péniches…



- **non mobiles** comme : les containers, les chalets, les caravanes résidentielles, les cabanes, les yourtes, les dômes, les kerterres…



- installées de manière **isolée** ou **communautaire**

Quelles sont les règles en matière d'urbanisme ?

1) Faut-il un permis d'urbanisme pour installer une habitation légère ?

Une habitation au sens du Code de l'habitation durable peut être accueillie dans l'une des trois catégories que connaît le CoDT, ou Code du Développement territorial : la construction (un bâtiment), l'installation fixe ou l'installation mobile.

a) Constructions et installations fixes

Il faut un permis d'urbanisme pour une nouvelle construction ou une nouvelle installation fixe qui répond aux critères suivants :

- elle est conçue en matériaux durables ou non durables ;
- elle est incorporée au sol, ancrée à celui-ci ou son appui au sol assure sa stabilité ;
- elle est destinée à rester en place alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée.

La distinction entre construction et installation fixe tient au lieu de « production » : une construction est érigée sur place, directement sur le terrain, comme un bâtiment, tandis qu'une installation fixe est produite ailleurs puis placée sur le terrain. Une tiny house sera donc soit une construction (montée sur place comme un bâtiment), soit une installation fixe si elle est préfabriquée puis déposée sur le terrain, soit une installation mobile si elle reste en permanence sur ses roues.

b) Installations mobiles

Il faut également un permis d'urbanisme pour **utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles**, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés ou tentes... Attention toutefois aux installations annexes aux installations mobiles, telles que dalle de sol en béton, terrasse surélevée… qui ne sont pas mobiles : ce sont des constructions (des ouvrages) qui nécessitent souvent un permis d'urbanisme. En ce qui concerne l'utilisation habituelle d'un terrain pour les installations mobiles, il convient de noter que le permis est délivré à titre temporaire (à durée limitée).

Les péniches sont mobiles mais ne sont pas installées sur un terrain, elles n'ont donc pas besoin de permis d'urbanisme. Ne nécessite pas non plus de permis d'urbanisme la construction provisoire accueillant un logement pendant la réalisation d'un chantier autorisé, pour autant que ce chantier se poursuive de manière continue. D'autres exonérations de permis d'urbanisme sont prévues à l'article R.IV.1-1 du CoDT : renseignez-vous auprès de votre commune.

2) Doit-on recourir à un architecte ?

Sont exonérées du recours à un architecte les demandes de permis d'urbanisme qui ont pour objet le placement d'habitations légères au sens du Code wallon de l'Habitation durable :

- lorsqu'elles sont préfabriquées ou en kit ;
- qui ne sont pas préfabriquées ou en kit, pour autant qu'elles remplissent toutes les conditions suivantes :
  - elles sont **sans étage** ;
  - leur superficie est **inférieure à 40 m²** ;
  - elles ont une hauteur maximale de **2,50 m** sous corniche, **3,50 m** au faîte et, le cas échéant, **3,20 m** à l'acrotère.

Ces deux points concernent principalement les constructions, car de manière générale, sont exonérées du recours à un architecte les demandes de permis d'urbanisme qui ont pour objet le placement d'une ou plusieurs installations fixes, ou l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles.

3) Où peut-on installer une habitation légère ?

RÉGLEMENTATIONS

La situation diffère d'un terrain à l'autre, selon qu'il existe ou non un règlement régional d'urbanisme, un règlement communal d'urbanisme, un schéma d'orientation local… c'est-à-dire un document d'urbanisme qui impose des règles spécifiques à respecter. Le terrain peut aussi présenter des difficultés : zone inondable ou proximité d'un établissement SEVESO, par exemple.

Vous pouvez également vous renseigner auprès de votre commune pour connaître le statut du terrain concerné.

La Wallonie est couverte par des plans de secteur. Le tableau ci-après (pp. 7-8) reprend les différentes zones des plans de secteur, et la compatibilité d'une habitation légère, donc d'un logement au sens du CoDT, avec ces zones.

Pour en savoir plus sur les prescriptions relatives à la zone où vous comptez implanter votre habitation légère : https://geoportail.wallonie.be/walonmap ou Cartographie des données du SPW territoire (wallonie.be).

IMPÉTRANTS

Le CoDT prévoit également qu'un permis est refusé ou assorti de conditions lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux, et lorsque le terrain ne répond pas aux conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'Eau.

INTÉGRATION

Il ne suffit pas de respecter la réglementation pour obtenir un permis d'urbanisme. L'autorité qui délivre le permis doit tenir compte de l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, notamment sur le plan urbanistique, architectural ou paysager, c'est-à-dire du « bon aménagement des lieux », comme on disait autrefois.

TYPE DE ZONE	COMPATIBILITÉ	CONDITIONS
Zone d'habitat	oui	
Zone d'habitat à caractère rural	oui	
Zone d'habitat vert	oui mais il faut qu'il existe un schéma d'orientation local + permis d'urbanisation ou permis de constructions groupées	superficie de la parcelle + densité + construction + dimensions + sans étage
Zone de services publics et d'équipements communautaires	non sauf exception d'intérêt général	
Zone de services publics et d'équipements communautaires CET ou CETD	non	
Zone de loisirs	uniquement le logement de l'exploitant	nécessaire à la bonne marche de l'équipement + intégré à l'exploitation
Zone de loisirs contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural ou d'aménagement communal concerté mise en œuvre et affectée à la résidence	oui, mais il faut qu'il existe un schéma d'orientation local qui le prévoit	complémentaires et accessoires aux équipements récréatifs ou touristiques
Zone de loisirs à laquelle on applique les prescriptions de la zone d'habitat vert = zones qui sont désignées par le Gouvernement	oui, il existe déjà un permis d'urbanisation ou un permis de constructions groupées	superficie de la parcelle + densité + construction + dimensions + sans étage
Zone d'activité économique mixte	uniquement le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage	nécessaire à la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise + intégré à l'exploitation
Zone d'activité économique industrielle	uniquement le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage	nécessaire à la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise + intégré à l'exploitation
Zone d'activité économique spécifique	uniquement le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage	nécessaire à la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise + intégré à l'exploitation
Zone d'aménagement communal concerté à caractère économique	uniquement le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage mais il faut qu'il existe un schéma d'orientation local qui le prévoit	nécessaire à la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise + intégré à l'exploitation
Zone de dépendances d'extraction	uniquement le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage	nécessaire à la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise + intégré à l'exploitation
Zone d'enjeu régional	il existe une carte d'affectation des sols qui le prévoit	à titre complémentaire, urbanisation de terrains non bâtis ou à réaménager, ou d'ensembles bâtis à restructurer
Zone d'enjeu communal	oui en accord avec la carte d'affectation des sols	
Zone agricole	uniquement le logement de l'exploitant dont l'agriculture constitue la profession + le logement de l'exploitant dont la pisciculture constitue la profession	pour la pisciculture, justifier d'au moins une unité de main-d'œuvre + intégré à l'exploitation
Zone forestière	uniquement le logement de l'exploitant dont la pisciculture constitue la profession	justifier d'au moins une unité de main-d'œuvre + intégré à l'exploitation
Zone d'espaces verts	non	
Zone naturelle	non	
Zone de parc	non, sauf si la zone > 5 ha + il existe un schéma d'orientation local qui le prévoit	
Zone d'extraction	non	
Zone d'aménagement communal concerté	il existe un schéma d'orientation local qui le prévoit	

Quels sont les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères ?

1) Sécurité

STABILITÉ

Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si l'habitation légère ne présente aucun des manquements suivants :

1. défaut de stabilité des points d'appui ;
2. défauts importants de la structure portante ou de l'enveloppe extérieure mettant en péril la stabilité ;
3. contamination importante par la mérule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels de l'habitation légère tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

ÉLECTRICITÉ ET GAZ

Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si :

1. le propriétaire est en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur ;
2. ces installations ne présentent pas un caractère manifestement ou potentiellement dangereux ;
3. le tableau électrique de l'habitation et le dispositif de coupure de l'installation électrique sont accessibles en permanence à l'occupant ;
4. l'installation produisant des gaz brûlés est munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre ;
5. le dispositif de coupure de l'installation de gaz est accessible en permanence à l'occupant.

CHAUFFAGE

Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :

1. il existe un équipement permanent spécifiquement conçu pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, ou pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour ;
2. l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux ;
3. en cas de présence d'un appareil de chauffage mobile au gaz, au pétrole ou à l'alcool, l'habitation est équipée d'un détecteur de monoxyde de carbone (CO).

SOLS ET ESCALIERS

Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :

1. il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes ;
2. la hauteur libre de l'entrée de l'habitation légère est de 1,70 m et la largeur est de 0,60 m ou constitue une superficie minimale de 1 m².

2) Équipement sanitaire

Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :

1. disposer soit d'un point d'eau potable à l'usage du ménage occupant, soit d'un point d'eau potable à l'usage d'un groupe d'habitants ;
2. disposer soit d'une toilette à l'usage du ménage occupant, soit d'une toilette à l'usage d'un groupe d'habitants. Le local où est située la toilette est cloisonné. Il peut s'agir d'une toilette sèche.

3) Étanchéité et ventilation

Afin de garantir la santé des occupants, les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures ;
2. humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers ;
3. forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

Pour garantir la santé et l'intégrité physique des occupants, le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur de l'habitation, de surface de section libre en position ouverte d'au moins :

70 cm²	pour les toilettes
140 cm²	pour les cuisines, salles de bain, douches, buanderies
0,08 %	de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres

4) Éclairage naturel

Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées ou assimilées des baies vers l'extérieur de la pièce de jour atteint au moins :

VITRAGE VERTICAL	VITRAGE EN TOITURE
1/14e de la superficie au sol	1/16e de la superficie au sol

5) Caractéristiques intrinsèques de l'habitation qui nuisent à la santé des occupants

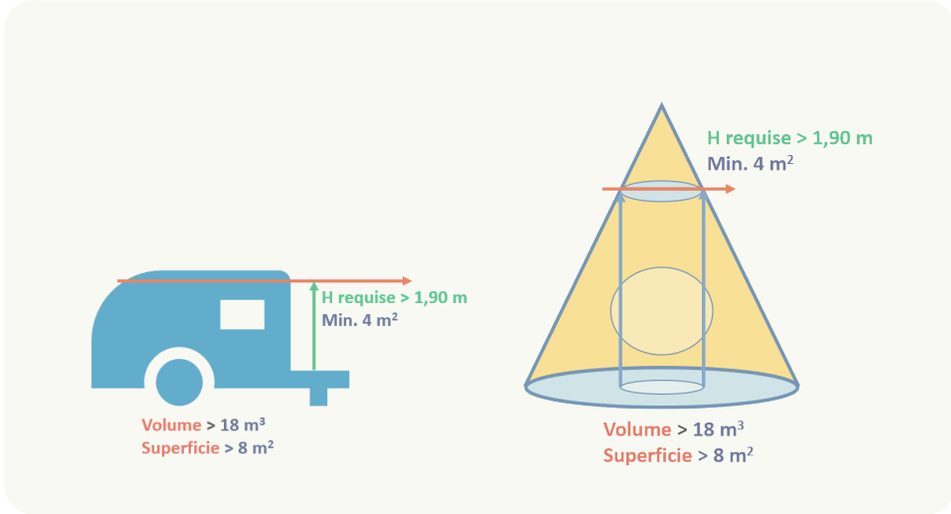
Les exigences sont :

1. l'absence de moisissures sur plus d'un m² dans une pièce d'habitation ou un local sanitaire ;
2. l'absence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces, d'amiante dans les matériaux, de plomb dans les peintures murales et de radon.

6) Configuration et surpeuplement

L'habitation répond aux conditions d'habitabilité suivantes :

1. le volume de l'habitation légère est supérieur à 18 m³ ;
2. la superficie de l'habitation légère est supérieure à 8 m² ;
3. la hauteur sous plafond de l'habitation légère est supérieure à 1,9 m sur une superficie supérieure ou égale à 4 m² ;
4. la superficie de l'habitation légère est suffisante pour que chaque occupant dispose d'un espace personnel de couchage ; il existe au moins une cloison de séparation, fixe ou mobile, entre les espaces de couchage des occupants de générations différentes, et entre les espaces de couchage d'enfants de plus de 10 ans.



7) Dérogations

Est considérée comme salubre l'habitation présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité dans le cas où le ou les manquement(s) relevé(s) par l'enquêteur est/sont de minime importance et ne peu(ven)t être supprimé(s) que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

Quels sont les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères mises à disposition à titre onéreux ?

Sans préjudice des dispositions visées ci-avant, les habitations légères mises à disposition à titre onéreux doivent en outre respecter les prescriptions suivantes :

1. l'équipement sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude soit à l'usage du ménage occupant, soit à l'usage d'un groupe d'habitants ;
2. la superficie habitable de l'habitation légère individuelle ainsi que la superficie habitable par ménage d'une habitation légère collective sont fixées selon le tableau suivant :

HABITATION LÉGÈRE INDIVIDUELLE		
Nombre d'occupants (x)	x = 1	x ≥ 2
Superficie minimale habitable en m²	15	La superficie minimale de 15 m² imposée pour une personne est augmentée de 5 m² par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m²	10	La superficie minimale de 10 m² imposée pour une personne est augmentée de 5 m² pour deux ou plusieurs personnes
HABITATION LÉGÈRE COLLECTIVE		
Nombre d'occupants (x)	x = 1	x ≥ 2
Superficie minimale habitable par ménage en m²	15	La superficie minimale de 15 m² imposée pour une personne est augmentée de 5 m² par personne supplémentaire
Superficie minimale habitable de l'unité d'habitation légère à l'usage individuel du ménage en m²	10	La superficie minimale de 10 m² imposée pour une personne est augmentée de 5 m² par personne supplémentaire
La superficie habitable par ménage d'une habitation légère collective est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.		

Quand ces critères entrent-ils en vigueur ?

L'arrêté fixant les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères entre en vigueur en date du **1er juin 2021**.

Les habitations légères **existantes** et dont la construction est terminée à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté fixant les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères ainsi que celles créées après son entrée en vigueur et dont la première occupation intervient endéans les six mois de son entrée en vigueur doivent respecter les dispositions réglementaires dans les deux ans à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté, soit pour le **1er juin 2023**.

Les habitations légères dont la première occupation intervient plus de six mois après l'entrée en vigueur de l'arrêté, soit le **1er décembre 2021**, doivent respecter les dispositions réglementaires à la date de la première occupation.

Les détecteurs de fumée

Plus vite un incendie est découvert, plus grandes sont les chances d'y survivre et d'en limiter les dégâts.

Nos facultés sensorielles (vue, odorat et ouïe) ne suffisent pas à percevoir rapidement un début d'incendie. Les capacités de perception d'un détecteur de fumée sont de loin supérieures aux nôtres, tout particulièrement la nuit. Les détecteurs de fumée sont donc essentiels et indispensables car ils nous permettent de réagir au plus vite à un incendie.

Le Code wallon de l'Habitation durable impose la présence d'au moins **un détecteur**, même dans une habitation légère.

Les détecteurs doivent être des détecteurs **optiques** de fumée conformes à la norme NBN EN 14604, agréés BOSEC ou équivalent européen (VDS, BS...). Ils doivent être garantis **5 ans**.

L'installation des détecteurs est à charge du propriétaire du logement (attention, le cas échéant, le remplacement de la pile et/ou de la batterie est à charge du locataire).

Quels sont les aspects juridiques liés à ce type d'habitat ?

Pour rappel, l'article 2 du Code de l'Habitation durable stipule que « la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles ».

La reconnaissance de l'habitat léger doit permettre à ses habitants de jouir des mêmes droits que les citoyens vivant dans des logements plus traditionnels.

Ainsi, la domiciliation, la possibilité de s'assurer, de signer un bail, de bénéficier d'un prêt ou d'aides publiques sont autant de thématiques, interagissant entre elles, à prendre en considération pour garantir la sécurité juridique et sociale des habitants des habitations légères.

1) La domiciliation

D'un point de vue légal (la loi Tobback du 19 juillet 1991), une personne a le droit et même **l'obligation d'être inscrite par l'autorité communale dans les registres de la population du lieu où elle a établi sa résidence principale**.

La résidence principale est définie comme « étant le lieu où vivent habituellement les membres d'un ménage composé de plusieurs personnes, unies ou non par des liens de parenté, soit le lieu où vit habituellement une personne isolée ». C'est généralement l'agent de quartier qui en fait la constatation sur la base d'une situation de fait et d'éléments concrets qu'il vérifie sur place.

Seule la non-autorisation de séjour en Belgique peut constituer un motif de refus. Le statut juridique de l'occupation (par exemple, l'existence ou pas d'un contrat de bail), des manquements en matière de normes de salubrité ou des irrégularités en matière d'urbanisme ne peuvent en revanche constituer des entraves à l'inscription, à tout le moins « **provisoire** ». En effet, la loi précise que « lorsqu'un logement a été déclaré insalubre, dangereux ou que son occupation n'est pas autorisée pour des motifs urbanistiques ou d'aménagement du territoire, l'inscription de personnes dans ce logement sera qualifiée de provisoire ». L'inscription provisoire peut être **permanente**.

Sauf dans les cas précités (un constat préexistant d'irrégularité de l'habitat et établi de manière formelle) où elle pourrait être provisoire, c'est le régime général de la **domiciliation à titre définitif** qui s'applique au résident d'une habitation légère lorsque celui-ci y établit sa **résidence principale**.

Concernant les habitations légères dites **mobiles** (péniche, mobil home, caravane…), conçues et équipées pour se déplacer sur la voie publique, effectivement itinérantes (certaines pouvant avoir perdu ce caractère du fait de leur sédentarisation), deux cas sont à envisager selon les dispositions légales :

- les personnes sont inscrites dans les registres de la population de la commune où elles résident au moins six mois par an ;
- les personnes sont inscrites à une adresse de référence chez une personne physique ou morale, par la commune de celle-ci.

L'installation dans le respect des règles, notamment urbanistiques, d'une habitation légère ouvre le droit au bénéfice d'une adresse spécifique à laquelle seront inscrits les occupants. Le cas échéant, l'administration communale devra créer de toutes pièces cette adresse spécifique (rue, n° de police). En cas de refus de la commune, un recours est possible auprès du SPF Intérieur.

2) Le bail

Les **règles sur le bail d'habitation** (décret wallon du 15 mars 2018) s'appliquent aux baux d'habitation, c'est-à-dire à tous les contrats de location, qui concernent une habitation légère ou un logement. Plus précisément, il s'agira le plus souvent du bail de résidence principale.

L'objectif poursuivi par le décret est de garantir une sécurité juridique maximale dans un souci d'équilibre entre, d'une part, le droit de propriété du bailleur et, d'autre part, le droit au logement du preneur.

Une **brochure** éditée par le SPW Logement reprend tous les aspects de la location tels que la durée du bail, les délais de préavis, l'indexation du loyer, la répartition des frais et des charges, les réparations, les litiges, etc.

Des **modèles** de contrat de bail sont également disponibles.

3) Le permis de location

Un permis de location est exigé pour :

- les habitations légères individuelles et collectives, louées ou mises en location à des personnes domiciliées ou à des personnes non domiciliées mais y habitant régulièrement durant la plus grande partie de l'année ;
- les habitations légères individuelles et collectives, louées ou mises en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

Ces habitations doivent répondre à des critères minimaux de qualité : salubrité, superficie habitable, nombre de pièces, inviolabilité du domicile et respect de la vie privée. De plus, elles doivent respecter les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie.

Les habitations légères données en location avant le 1er décembre 2021 ne devront disposer d'un permis de location qu'à partir du 1er juin 2023. Les « nouvelles » habitations légères, créées à partir du 1er décembre 2021, devront quant à elles disposer d'un permis de location dès leur création.

Les formulaires à compléter peuvent être obtenus auprès du SPW Logement ou de la commune sur le territoire de laquelle est/sera installée l'habitation légère.

Ce sont uniquement les enquêteurs du SPW Logement qui sont habilités à vérifier, lors d'une visite sur place, que l'habitation légère répond aux critères précités et qui, après avoir établi un rapport, délivrent une attestation de conformité.

Une fois en possession de tous les documents requis, le demandeur les dépose auprès de la commune qui lui délivrera un permis de location valable **5 ans**.

4) Les enquêtes de salubrité

À la suite d'une demande écrite provenant du locataire, du bailleur, du bourgmestre ou à leur initiative, les services du Logement effectuent une visite et dressent un rapport mentionnant les éventuels manquements aux critères minimaux de salubrité présents dans l'habitation concernée.

La demande doit être adressée au Service Salubrité du SPW Logement à partir du **1er juin 2023** pour les habitations légères existantes avant le 1er juin 2021 et celles créées et occupées avant le 1er décembre 2021 (pour les « nouvelles » habitations légères, créées à partir du 1er décembre 2021, la demande peut être faire dès leur création).

Cette visite a lieu en présence des occupants et des bailleurs, ceux-ci ayant été préalablement informés par courrier postal ou électronique. À la suite de cette visite, le rapport d'enquête permet de conclure si l'habitation doit être considérée :

- sans manquements ;
- améliorable ou non améliorable ;
- habitable ou inhabitable ;
- surpeuplée.

Cette classification opérée, les conclusions sont envoyées aux personnes intéressées (locataire, propriétaire...) ainsi qu'au bourgmestre afin que celui-ci prenne les mesures éventuelles qu'il juge utiles, au besoin un arrêté d'inhabitabilité.

PETITE SYNTHÈSE QUANT AUX DÉLAIS À RESPECTER...

Habitation légère	CRITÈRES DE SALUBRITÉ	Habitation légère	PERMIS DE LOCATION	Habitation légère	ENQUÊTE DE SALUBRITÉ
Existante avant le 01/06/2021 (construction terminée)	Pour le 01/06/2023	Louée avant le 01/12/2021	À partir du 01/06/2023	Existante	À partir du 01/06/2023
Créée et occupée avant le 01/12/2021	Pour le 01/06/2023	Louée avant le 01/12/2021	À partir du 01/06/2023	Créée et occupée avant le 01/12/2021	À partir du 01/06/2023
Créée et occupée à partir du 01/12/2021	Dès l'occupation	Louée à partir du 01/12/2021	Dès l'occupation	Créée à partir du 01/12/2021	À partir du 01/12/2021

5) L'assurance incendie

Une assurance incendie peut être souscrite suivant le type d'habitation légère (certaines habitations légères ne peuvent, en effet, être assurées en raison du risque trop important estimé par les différentes compagnies).

Lorsqu'elle peut être contractée, la souscription d'une assurance incendie est fortement conseillée. En effet, celui qui ne se couvre pas contre les mauvais coups du sort choisit d'assumer seul les risques ! Le propriétaire d'une habitation légère a donc intérêt à prendre tous les renseignements utiles auprès d'une compagnie d'assurance.

En matière de location, le preneur (c'est-à-dire le locataire) est présumé responsable de tout incendie.

S'il ne parvient pas à prouver qu'il n'a commis aucune faute, l'assurance du bailleur se retournera contre le preneur pour récupérer les sommes versées au propriétaire.

Pour tous les baux d'habitation conclus ou renouvelés à partir du **1er septembre 2018, le preneur doit avoir une assurance incendie** et en apporter **la preuve** chaque année au bailleur. Cette assurance ne fait pas double emploi avec celle du bailleur.

Il est possible d'insérer dans la police d'assurance du bailleur une **clause d'abandon de recours** aux frais du preneur.

Cela signifie que ni le bailleur ni son assureur ne se retourneront contre le preneur pour autant que le dommage causé par un incendie ne soit pas supérieur au montant assuré.

Le preneur doit néanmoins assurer **son mobilier** et **sa responsabilité à l'égard des tiers** (ex. des voisins) qui subiraient un préjudice par la faute du preneur en cas d'incendie.

Quelles pistes de financement pour ce type de projet ?

Prêts hypothécaires et à tempérament

La société coopérative **Credal** propose des prêts à tempérament de maximum 15 000 € pour l'achat ou la construction d'une habitation légère (ce prêt ne couvre pas l'achat éventuel du terrain).

Aides

Pour le propriétaire et le locataire :

Aide à l'amélioration d'une habitation	C'est une aide financière accordée par le Service public de Wallonie aux ménages, propriétaires ou locataires, en état de précarité, qui réalisent des travaux dans une habitation améliorable située dans une zone visée par le plan Habitat permanent. Les travaux réalisés visent l'amélioration de l'habitation et respectent des conditions techniques précises. Lorsqu'il est en possession du formulaire de demande, le demandeur fait appel à un estimateur qui, après visite de l'habitation, établit la liste des travaux à subsidier. Quand le dossier est complet, le demandeur le fait parvenir au SPW Logement. Le SPW Logement lui envoie un accusé de réception et ensuite, si la demande est recevable, une notification de recevabilité. Ce n'est qu'à ce moment que les travaux peuvent commencer. Le demandeur dispose alors d'un délai de deux ans pour les terminer. À la fin des travaux, le demandeur fait à nouveau appel à l'estimateur, qui établira la déclaration d'achèvement des travaux. Le dossier est alors complet. La prime lui est versée. Le montant maximum de l'aide est fixé à 2000 € par ménage. Le montant de l'aide ne peut pas excéder le montant des factures prises en considération.

Subvention aux ménages à revenu modeste pour la promotion des économies d'énergie (opération MEBAR)	C'est une aide financière qui peut être obtenue par les ménages dont l'ensemble des revenus ne dépasse pas 120 % du revenu d'intégration sociale, en vue de réaliser des économies d'énergie ou de bénéficier d'un confort thermique décent. **Attention**, seules les habitations légères immeubles, « ancrées au sol » (yourtes, dômes, kerterres, caravanes résidentielles fixées à demeure…), sont éligibles à cette aide.

Adresses utiles

SPW Logement : http://logement.wallonie.be
Service public de Wallonie : www.wallonie.be
Habitat et Participation : www.habitat-participation.be/habitat-leger
Habitat et Participation (habitat groupé léger) : www.habitat-groupe.be/type-habitat/habitat-leger/
Collectif des Habitants du léger Halé : www.habiterleger.be
Étude juridique Habitat léger : www.rbdl.be/images/stories/pdf/2019_PDF/Etude_Juridique_HL.pdf
Credal :
http://www.credal.be/credit/credit-social-combien-demander
Info-conseils Logement : voir ci-contre

En cas de litige :

Médiateur de la Wallonie
Rue Lucien Namèche 54 - 5000 Namur - Tél. 081/32 19 11 - Fax 081/32 19 00
courrier@le-mediateur.be

Pour toute information complémentaire :

1718
Numéro vert du Service public de Wallonie
https://www.wallonie.be

PERMANENCES INFO-CONSEILS LOGEMENT
PERMANENCE GÉNÉRALE : 081/33.23.10
(de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00)
PERMANENCES LOCALES : uniquement sur **rendez-vous**

BRABANT		
NIVELLES 067/41.16.70	Espace Wallonie Rue de Namur 67	**1er et 3e mardis du mois de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
HAINAUT		
CHARLEROI 071/20.60.80	Espace Wallonie Rue de France 3	**Jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
LA LOUVIÈRE 064/23.79.20	Espace Wallonie Rue Sylvain Guyaux 49	**Mercredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
MONS 065/22.06.80	Espace Wallonie Rue de la Seuwe 18-19	**Lundi et mardi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
TOURNAI 069/53.26.70	Espace Wallonie Rue de Wallonie 19-21	**Mercredi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
LIÈGE		
LIÈGE 04/250.93.30	Espace Wallonie Place Saint-Michel 86	**Mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
VERVIERS 087/44.03.50	Espace Wallonie Rue Coronmeuse 46	**Mercredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
NAMUR		
NAMUR 081/24.00.60	Espace Wallonie Rue de Bruxelles 18-20	**Mercredi de 9h00 à 12h00 Jeudi de 13h00 à 16h00**
LUXEMBOURG		
ARLON 063/43.00.30	Espace Wallonie Place Didier 42	**2e et 4e mardis du mois de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**

Wallonie logement SPW

Wallonie territoire SPW

Éditrice responsable : Fr. DUHAUT, rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Jambes. mai 2021 ISBN 978-2-8056-0342-6 D/2021/11802/118 2736-7789 (P) 2736-7797 (N)