

**16 janvier 1997**

## **Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion**

Cet arrêté a été abrogé par l'AGW du 11 février 1999.

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code du Logement, notamment l'article 76 inséré par la loi du 19 juillet 1976;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement de sans-abri ou de personnes mal logées modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 mai 1995;

Vu l'arrêté ministériel du 4 octobre 1988 portant exécution des articles 1<sup>er</sup>, 3 et 2, §2, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement de sans-abri ou de personnes mal logées;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 9 octobre 1996;

Vu l'accord du Ministre ayant le Budget dans ses attributions, donné le 23 octobre 1996;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne donné le 18 juillet 1996;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 9 décembre 1996;

Sur proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête:

### **Section première Définitions**

#### **Art. 1<sup>er</sup>.**

Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° administration: la Division du Logement de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° organisme:

a) une société immobilière de service public, une commune, une régie communale, un centre public d'aide sociale;

b) une autre personne morale qui ne poursuit pas de but lucratif;

4° logement d'insertion: logement appartenant ou mis à la disposition d'un organisme bénéficiant de subsides de la Région et destiné à l'hébergement spécifique de ménages en état de précarité. Ces ménages bénéficient d'un accompagnement social approprié;

5° revenus: les ressources mensuelles nettes établies par l'organisme.

Ne sont toutefois pas comptés dans le calcul des ressources:

– tous les revenus complémentaires immunisés dans le cadre de l'octroi du minimum des moyens d'existence défini par l'article 5, §2, de la loi du 7 août 1974 instituant le droit à un minimum de moyens d'existence;

– tous les montants supplémentaires au montant du minimex, perçus en application des articles 60, §7, ou 61 de la loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'aide sociale.

Le surendettement est pris en compte dans le calcul des ressources pour autant que la personne concernée se fasse assister par un organisme de médiation de dettes agréé par le Ministre qui a l'Action sociale dans ses compétences. La situation de surendettement doit être établie par une attestation dudit organisme;

6° opération d'aménagement: l'opération qui, par l'exécution de travaux appropriés à un immeuble insalubre améliorable garantit le respect des normes minimales de salubrité visées aux [annexes](#) du présent arrêté;

7° droit de réquisition: le droit dont dispose le bourgmestre de réquisitionner un immeuble abandonné sur base de l'article 134 *bis* de la nouvelle loi communale mis en application par l'arrêté royal du 6 décembre 1993;

8° urgence sociale: est considérée comme se trouvant dans un cas d'extrême urgence sociale la personne qui:

- a) soit a été victime d'un événement calamiteux;
- b) soit est reconnue sans abri par un centre public d'aide sociale;

9° ménage en état de précarité: se trouve en état de précarité:

- a) soit le ménage qui ne dispose pas d'une habitation salubre et qui perçoit des revenus mensuels inférieurs ou égaux au douzième du montant, majoré de vingt pour cent, du minimum de moyens d'existence défini par la loi du 7 août 1974 instituant le droit au minimum de moyens d'existence;
- b) soit le ménage qui est privé de son logement en raison d'un événement de force majeure.

Les situations suivantes sont constitutives de force majeure:

- a) le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité;
- b) le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation;
- c) le locataire qui doit quitter un logement devenu insalubre par surpeuplement;
- d) la personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale tel que défini à l'article 1,8°.

## **Section 2** **Conditions d'octroi**

### **Sous-section 1** **Principe**

#### **Art. 2.**

Dans la limite des crédits inscrits à cette fin au budget, le Ministre accorde une subvention aux organismes qui mènent une opération d'aménagement sur un ou plusieurs immeubles insalubres améliorables, puis affectent cet immeuble au logement d'insertion.

L'opération d'aménagement et de mise à disposition doit porter sur une période minimale de 9 ans, à l'exception des dispositions visées à l'article 10, §4.

La subvention est accordée moyennant le respect des conditions visées aux sections suivantes.

### **Sous-section 2** **L'immeuble**

#### **Art. 3.**

§1<sup>er</sup>. Les opérations d'aménagement doivent être effectuées sur plusieurs immeubles, un immeuble ou une partie d'immeuble insalubres améliorables.

§2. Le caractère insalubre améliorable s'apprécie:

- soit par référence aux normes visées en [annexe](#) ;
- soit en fonction de l'implantation de l'immeuble.

Lorsque l'immeuble est implanté dans un périmètre qui ne présente pas les garanties suffisantes en matière d'hygiène et de salubrité, la conformité de la demande telle que visée à l'article 12 §3 ne peut être octroyée qu'après avis de la commune, reçu dans les soixante jours de la demande formulée par l'administration.

§3. Le présent arrêté ne s'applique pas lorsque:

1° l'immeuble présente des problèmes de structure visés au [point A.1. de l'annexe 2](#) . Toutefois, pour les cas mineurs, des travaux de réparation peuvent être prévus, moyennant un projet dressé par un architecte;

2° l'immeuble fait partie du patrimoine d'une société immobilière de service public.

#### **Art. 4.**

§1<sup>er</sup>. L'opération d'aménagement doit être achevée dans un délai maximum de deux ans, à compter de la notification de la décision d'octroi de la subvention visée à l'article 13.

§2. Le Ministre peut imposer à l'organisme un délai d'exécution plus court, sans que ce délai soit inférieur à un an.

A la demande de l'organisme, le Ministre peut également accorder un délai plus long, sans que ce délai ne soit supérieur à trois ans.

§3. Si l'opération d'aménagement se réalise dans le cadre d'un droit de réquisition, pour une mise à disposition de moins de 6 années, les travaux doivent être terminés dans un délai d'un an.

### **Sous-section 3 Les occupants**

#### **Art. 5.**

Le logement d'insertion ainsi créé par l'organisme est réservé aux ménages en état de précarité tel que définis à l'article 1<sup>er</sup>, 9°.

#### **Art. 6.**

L'organisme doit garantir, pendant la durée de l'hébergement, un accompagnement social régulier, visant à la réinsertion sociale des personnes. Cet accompagnement doit favoriser l'aspect transitoire de l'hébergement, notamment par la régularité du paiement de l'indemnité d'occupation, par l'utilisation adéquate du logement, par le respect du voisinage et de l'environnement physique, par la constitution d'une garantie locative et par la recherche d'un autre logement adapté dans des délais compatibles avec la situation des personnes.

#### **Art. 7.**

La relation entre l'organisme et l'occupant est réglée par une convention d'occupation précaire.

#### **Art. 8.**

Les personnes qui bénéficient d'un logement en raison d'un cas de force majeure sont hébergées pour une période de six mois maximum sauf si, à l'expiration de cette période, elles se trouvent dans les conditions visées à l'article 1, 9°, a) .

Les personnes qui bénéficient d'un logement, et qui ne satisfont plus aux conditions de revenus visés à l'article 1, 9°, a) durant une période de douze mois consécutifs, doivent quitter le logement dans les six mois qui suivent cette période.

#### **Art. 9.**

Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation ne peut être supérieur à vingt pour cent des revenus des personnes logées dans les immeubles aménagés.

Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la télédistribution et au téléphone.

### **Section 3** **Calcul de la subvention**

#### **Art. 10.**

§1<sup>er</sup>. La subvention est calculée sur base de la promesse d'intervention, telle que visée à l'article 13, qui précise:

- a) la réalisation des travaux garantissant la salubrité du ou des logements;
- b) les travaux indispensables relatifs à l'économie d'énergie (faux plafonds, doubles vitrages et isolation de la toiture ou du plancher du grenier);
- c) les travaux relatifs à la sécurité - incendie qui ne pourront être pris en compte qu'à concurrence de vingt pour cent maximum des travaux admis en a) et b) ;
- d) les frais généraux (honoraires d'architectes ou états de prestations des services techniques) qui ne pourront être pris en compte qu'à concurrence de cinq pour cent maximum des travaux admis en a) , b) et c) .

§2. La subvention ne peut excéder quatre-vingts pour cent du total des coûts générés par l'opération, sans toutefois dépasser le montant de la promesse d'intervention fixé par l'article 10, §1<sup>er</sup>.

Dans les zones d'initiative privilégiée de type 1, 2 ou 3 figurant sur la liste annexée à l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 1994 relatif à la fixation des zones d'initiative privilégiée, la subvention ne peut excéder nonante pour cent du total des coûts générés par l'opération, sans toutefois dépasser le montant de la promesse d'intervention fixé par l'article 10, §1<sup>er</sup>.

Parmi les coûts générés par l'opération, les frais relatifs à l'acquisition du ou des immeuble peuvent être pris en considération pour autant que l'acte d'achat ne soit pas antérieur de plus d'une année à la date de la demande de subvention visée à l'article 12.

§3. Tous les frais sont liquidés ou pris en compte sur production de factures ou de pièces justificatives.

§4. Dans le cas particulier d'un immeuble à réhabiliter dans le cadre du droit de réquisition, la subvention accordée à la commune couvre vingt pour cent du coût des travaux si la durée de mise à disposition est de 3 à 5 années, et quarante pour cent du coût des travaux si la durée de mise à disposition est de 6 à 8 années.

Ces montants sont portés respectivement à 22,5 et à 45 pour cent dans les zones d'initiative privilégiée de type 1, 2 ou 3 figurant sur la liste annexée à l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 1994 relatif à la fixation des zones d'initiative privilégiée.

#### **Art. 11.**

Le montant de la subvention peut être adapté en fonction des subventions accordées par d'autres pouvoirs.

### **Section 4** **Procédure**

#### **Art. 12.**

§1<sup>er</sup>. La demande de subvention est introduite par l'organisme au moyen du formulaire établi par le Ministre, accompagné du projet d'opération d'aménagement ainsi que du titre de mise à disposition de l'immeuble.

Le projet détaille:

- la localisation des immeubles;
- une photographie de chacun des murs extérieurs des immeubles;
- le schéma des immeubles et l'implantation des logements après travaux;
- l'estimation détaillée des travaux;
- l'estimation des prestations éventuelles d'étude et de direction justifiant de prendre en compte les frais généraux visés à l'article 10, §1<sup>er</sup>;
- le type de la main-d'œuvre utilisée;
- le mode de calcul des indemnités d'occupation et l'affectation des bénéficiaires;
- dans le cadre du droit de réquisition, la convention visée à l'article 6, §5 de l'arrêté royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé par l'article 134 *bis* de la nouvelle loi communale ou l'arrêté de réquisition visé par l'article 7 du même arrêté royal.

§2. Le formulaire visé au §1<sup>er</sup> doit être renvoyé à l'administration par lettre recommandée.

Dans un délai de quatorze jours, l'administration délivre un accusé de réception et au besoin, fait compléter le dossier de demande de subvention.

§3. Dans les quarante cinq jours de l'accusé de réception visé au §2 ou de la réception du dossier complet, lorsque celui-ci a dû être complété, l'administration notifie à l'organisme la conformité ou la non-conformité de la demande au présent arrêté.

Ce délai peut être augmenté si, en cours d'enquête, l'organisme doit fournir des documents complémentaires.

Si l'administration notifie à l'organisme la conformité de la demande, elle adresse au Ministre par même courrier l'ensemble du dossier, accompagné de son avis.

### **Art. 13.**

Dans les soixante jours de l'envoi par l'administration du dossier visé à l'article 12, §3, 3<sup>ème</sup> alinéa accompagné d'un avis, le Ministre notifie à l'organisme la décision d'octroi ou de refus de la subvention. La décision d'octroi comporte la promesse d'intervention qui fixe le montant subsidiable sur base des postes retenus en application de l'article 10, §1<sup>er</sup>.

### **Art. 14.**

§1<sup>er</sup>. Suite à l'accord du Ministre, l'organisme réalise les travaux dans les délais prévus à l'article 4.

§2. Toute modification relative aux travaux prévus dans le projet ayant fait l'objet de la notification de conformité visée à l'article 12, §3, et relative:

- au nombre de logements,
- à leurs superficies,
- à leur affectation,

ne peut être exécutée sans accord préalable de l'administration.

### **Art. 15.**

Un comité d'accompagnement, composé de 6 membres désignés par le Gouvernement, est chargé de procéder à l'évaluation des opérations d'aménagement subventionnées et d'élaborer un rapport annuel à l'intention du Gouvernement.

### **Art. 16.**

Chaque année, pour le 1<sup>er</sup> mars au plus tard, et durant toute la période garantie par son titre d'occupation, l'organisme adresse à l'administration un rapport sur l'état d'avancement des travaux et le déroulement de l'opération. Ce rapport est établi selon le modèle fourni par l'administration.

Lorsque les immeubles peuvent être occupés, ce rapport porte notamment sur la situation sociale des personnes logées dans les immeubles aménagés, sur les prix payés par celles-ci pour leur logement, sur les modalités de l'accompagnement social dont elles bénéficient, sur l'utilisation de la subvention ainsi que sur l'affectation obligatoire, à des opérations du même type que celle faisant l'objet de la subvention, des bénéfices éventuels.

## **Section 5**

### **Comptabilité et liquidation de la subvention**

#### **Art. 17.**

L'organisme tient une comptabilité distincte pour chacune des opérations subventionnées.

Les recettes peuvent être affectées:

- aux charges propres à l'immeuble, telles que le précompte immobilier, les taxes, les assurances;
- à l'entretien des parties communes;
- aux entretiens et grosses réparations nécessaires;
- à l'équipement des logements.

Elles ne peuvent en aucun cas être affectées:

- à l'amortissement du coût d'une éventuelle acquisition;
- aux coûts de l'accompagnement social et de la gestion;
- à la partie non subsidiée de l'opération.

Les bénéfices éventuels doivent être obligatoirement affectés à des opérations du même type.

Dans les cas visés par les dispositions de l'article 10, §4, la commune est libre de l'affectation des recettes.

#### **Art. 18.**

La liquidation de la subvention s'effectue comme suit:

1° quarante pour cent du montant, soit la première tranche, sont liquidés à titre d'avance après la décision d'octroi visée à l'article 13 et sur production de l'ordre de commencer les travaux. S'il s'agit d'une intervention dans le cadre du droit de réquisition, l'acte à produire pour la liquidation de la première tranche est soit la convention de réquisition visée à l'article 6, §5 de l'arrêté royal du 6 décembre 1993 réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés visé par l'article 134 *bis* de la nouvelle loi communale, soit l'arrêté de réquisition accompagné de la décision du juge de paix, visée à l'article 7 de l'arrêté royal précité, fixant le juste dédommagement dû au propriétaire;

2° trente pour cent, soit la deuxième tranche, sont liquidés sur justificatifs de l'utilisation des quarante pour cent déjà versés pour la première tranche;

3° trente pour cent, soit le solde, sont réajustés et liquidés sur base du décompte final des coûts générés par l'opération et après contrôle sur place de l'administration.

## **Section 6**

### **Sanctions**

#### **Art. 19.**

Le non-respect des conditions visées à la section 2 entraîne le remboursement de la subvention.

La décision d'exiger le remboursement est notifiée par le Ministre après avis de l'administration qui aura préalablement entendu un délégué de l'organisme.

#### **Art. 20.**

Le recouvrement des subventions indûment versées est assuré par la Division de la Trésorerie du Ministère de la Région wallonne.

## Section 7

### Divers

#### Art. 21.

L'article premier de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci est complété par l'alinéa suivant:

« Le présent arrêté ne s'applique pas à la location de logements aménagés et gérés par une société immobilière de service public conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1997 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion. »

#### Art. 22.

L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988, relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement de sans-abri ou de personnes mal logées ainsi que l'arrêté du Gouvernement wallon du 18 mai 1995 le modifiant, sont abrogés.

## Section 8

### Dispositions transitoires

#### Art. 23.

§1<sup>er</sup>. Pour les opérations en cours, régies par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement de sans-abri ou de personnes mal logées:

- l'article premier, 5° et 9° du présent arrêté s'applique uniquement aux occupants pris en charge après l'entrée en vigueur du présent arrêté;
- les articles 5, 6, 8 et 9 s'appliquent uniquement aux conventions conclues conformément à l'article 7 après l'entrée en vigueur du présent arrêté;
- les articles 16 et 17 du présent arrêté entrent en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1997.

§2. Pour les demandes de subventions introduites à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et pour lesquelles l'administration n'a pas encore notifié la conformité visée à l'article 12, §3 du présent arrêté, l'organisme doit compléter sa demande dans le respect des dispositions du présent arrêté.

L'administration notifie à l'organisme les documents complémentaires à fournir.

#### Art. 24.

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge* à l'exception des articles 16 et 17 qui entrent en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1997.

#### Art. 25.

Le Ministre de la Région Wallonne qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 16 janvier 1997.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M. E., du Tourisme et du Patrimoine,

**ANNEXE 1**

**1. Pour l'application des annexes 1 et 2 au présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:**

**1° immeuble:** tout bâtiment fixe abrité;

**2° ménage:** soit la personne vivant seule, soit l'ensemble des personnes qui, unies ou non par des liens familiaux, ont une vie commune au niveau notamment de la gestion budgétaire ou de la consommation alimentaire;

**3° logement:** l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages ou utilisé à cette fin;

**4° logement individuel:** le logement conçu ou utilisé de manière telle qu'un seul ménage y exerce les trois fonctions - cuisine, séjour, chambre à coucher - sans utiliser aucun des locaux collectifs même sanitaires éventuellement présents dans l'immeuble;

**5° logement collectif:** le logement où des ménages occupent certains locaux à titre individuel, et en tous cas leurs chambres à coucher, et utilisent un ou plusieurs autres locaux à titre collectif.

**2. Est considéré comme logement insalubre, le logement qui, par son état physique ou sa conception, présente un ou plusieurs défauts, réversibles ou non, propres à compromettre la sécurité, la santé physique ou morale ou le confort minimum de ses occupants, ou qui menace la sécurité publique.**

**3. Est considéré comme logement insalubre améliorable, le logement insalubre qui présente, soit:**

**a) une ou des causes d'insalubrité reprises aux points A.1 - instabilité - et A.2 - humidité - de l'annexe 2 mais dont le caractère limité des dégradations permet d'en envisager la réparation;**

**b) de manière ponctuelle, la cause d'insalubrité décrite au point A.3 - mэрule - de l'annexe 2;**

**c) une insuffisance relative aux causes d'insalubrité décrites au point C. de l'annexe 2.**

**4. Est considéré comme logement insalubre non améliorable, le logement insalubre qui présente soit:**

**a) une ou des causes d'insalubrité reprises aux points A.1 - instabilité - et A.2 - humidité - de l'annexe 2 et dont les dégradations doivent être considérées comme irréversibles ou nécessiter des travaux de remise en état dont le coût dépasse la valeur estimée d'un logement équivalent;**

**b) de manière généralisée, la cause d'insalubrité décrite au point A.3 - mэрule - de l'annexe 2;**

**c) une somme de défauts ou de dégradations dont la réparation est estimée vaine ou impossible ou dont le coût de remise en état est disproportionné par rapport à la valeur estimée d'un logement équivalent;**

**d) une ou plusieurs des causes d'insalubrité visées au point 3 de la présente annexe 1 s'ajoutant à l'inadaptation structurelle ou conceptuelle de l'immeuble telle que décrite au point A.4 de l'annexe 2;**

**e) une irrémédiable insuffisance en matière de superficie par rapport aux prescriptions du point B. de l'annexe 2, même pour une seule personne.**

**5. Est considéré comme logement insalubre par surpeuplement, le logement qui présente une ou plusieurs des insuffisances en matière de superficie par rapport aux prescriptions du point B. de l'annexe 2.**

**6. Lorsqu'un ou plusieurs immeubles, salubres ou insalubres améliorables, font partie d'un ensemble d'immeubles insalubres non améliorables, ils peuvent être assimilés à des immeubles**



insalubres non améliorables. Le nombre d'immeubles insalubres non améliorables doit être au moins égal aux deux tiers du nombre total des immeubles concernés par cet ensemble, étant entendu que l'ensemble doit être délimité par des immeubles insalubres non améliorables.

7. Les causes d'insalubrité établies selon des critères répartis en trois groupes figurent en annexe 2. Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1997 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion.

Namur, le 16 janvier 1997.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

**R. COLLIGNON**

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

**W. TAMINIAUX**

**ANNEXE 2**

Les CAUSES D'INSALUBRITÉ sont établies selon des critères répartis en trois groupes:

\* le groupe 1 concerne:

– en A.1 l'instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante du logement, notamment des fondations, des murs extérieurs, des murs de refend, des planchers, de la charpente et des cheminées ainsi que l'instabilité des composants non structurels tels que la couverture, les cloisons et les plafonds;

– en A.2 la présence d'humidité à l'intérieur du logement, dans son enveloppe extérieure ou dans sa structure portante;

– en A.3 la présence de mэрule;

– en A.4 l'inadaptation structurelle.

\* le groupe 2 concerne les superficies du logement en relation avec son occupation.

\* le groupe 3 concerne l'aspect fonctionnel relatif à l'éclairage naturel, la ventilation, l'équipement et la circulation.

#### **A. CRITERES D'INSALUBRITÉ - GROUPE 1**

##### **A.1. Instabilité**

Les critères d'instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante du logement sont:

a) les défauts ou insuffisances au niveau des fondations;

b) les dévers ou bombements vers l'extérieur ou l'intérieur d'ouvrages verticaux, susceptibles d'entraîner la ruine;

c) les vices de construction apparents, parasites ou défauts réduisant la solidité de la structure portante des planchers;

d) les fentes latérales, parasites ou défauts mettant en cause la fonction première des charpentes;

e) les lézardes ou profondes fissures, la vétusté prononcée, les vices de construction ou tout autre défaut, de nature à compromettre la stabilité de la construction.

Le critère d'instabilité des composants non structurels est la présence de tout défaut susceptible d'entraîner leur chute ou leur effondrement.

##### **A.2. Humidité**

Les critères d'humidité sont la présence:

a) d'infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;

b) d'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;

c) d'une forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale.

##### **A.3. Mэрule**

Le critère de l'insalubrité due à la mэрule est la contamination par le champignon « Serpula lacrimans » ou par tout champignon aux effets analogues.

**A.4. Inadaptation structurelle ou conceptuelle de l'immeuble**

Le critère de l'inadaptation structurelle ou conceptuelle est le gabarit insuffisant ou irrationnel quant au volume, aux dimensions, à l'agencement ou aux dégagements, notamment:

- une largeur d'assiette constante inférieure à 3 mètres;
- la largeur de l'unique façade inférieure à 4 mètres;
- la plus grande largeur de façade inférieure à 3 mètres.

**B. CRITERES D'INSALUBRITE - GROUPE 2****B.1. Mode de calcul des superficies**

**B.1.1.** La superficie du logement résulte de la somme des superficies des pièces, parties de pièces ou espaces intérieurs telles que ces superficies sont calculées conformément au point B.1.2.

**B.1.2.** Sans préjudice des dispositions prévues au point C.1.3°, il faut entendre par superficie, la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur dont la hauteur libre sous plafond est de 2 m minimum.

Lorsque cette hauteur n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, partie de pièce ou espace intérieur, la superficie à compter comprend outre la portion de surface située verticalement sous la hauteur libre de 2 m, les trois quarts de la surface située verticalement sous une hauteur libre comprise entre 2 m et 1,80 m et la moitié de la surface située verticalement sous une hauteur libre comprise entre 1,80 m et 1 m.

**B.1.3.** N'interviennent dans aucun calcul de superficies les halls d'entrée, les dégagements, les salles de bains, les salles d'eau, les WC, les débarras, les caves, les greniers non aménagés en pièces d'habitation, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel, ainsi que les locaux qui présentent l'une des caractéristiques suivantes:

- une superficie inférieure à 4 m<sup>2</sup>;
- une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;
- un niveau situé à plus de 1,50 m sous le niveau de tous les terrains adjacents;
- une absence totale d'éclairage naturel.

**B.2. Critères de superficie minimale****B.2.1. Logement individuel****a) Superficie du logement**

La superficie du logement ne peut être inférieure à 20 m<sup>2</sup> pour une personne.

Cette valeur est réduite à 15 m<sup>2</sup> lorsque les trois fonctions - cuisine - séjour - chambre à coucher - sont assurées au sein d'une seule pièce.

Les valeurs minimales précitées sont majorées de 8 m<sup>2</sup> pour la deuxième personne et de 5 m<sup>2</sup> pour chaque personne supplémentaire.

**b) Superficie d'une des pièces du logement au moins**

Tout logement doit comporter au moins une pièce d'une superficie minimum de 6,5 m<sup>2</sup> pour une personne et de 9 m<sup>2</sup> pour deux personnes ou plus.

**B.2.2. Logement collectif****a) Superficie des pièces à usage individuel**

Par ménage, la somme des superficies des pièces à son seul usage doit atteindre au moins 10 m<sup>2</sup> pour une personne et 12 m<sup>2</sup> pour deux personnes.

Pour le ménage de plus de deux personnes, cette superficie de 12 m<sup>2</sup> est à majorer de 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.

En outre, lorsqu'un ménage dispose à titre individuel de plusieurs pièces, l'une de celles-ci au moins doit avoir une superficie minimum de 6,5 m<sup>2</sup> pour une personne et de 9 m<sup>2</sup> pour deux personnes ou plus.

**b) Superficie des locaux à usage collectif**

La superficie des locaux à usage collectif est liée à la fois au nombre total de pièces à usage individuel et au nombre de leurs occupants; elle doit répondre aux conditions suivantes:

- pour un nombre de pièces à usage individuel inférieur à 6, la superficie des locaux à usage

collectif doit au moins atteindre 5 m<sup>2</sup>; au-delà de 5 pièces à usage individuel, cette superficie minimale doit être augmentée de 5 m<sup>2</sup> par groupe ou partie de groupe de 3 pièces à usage individuel supplémentaires;

– pour un groupe de moins de 8 occupants, la superficie minimale des locaux à usage collectif est de 5 m<sup>2</sup>; au-delà de 7 occupants, cette superficie minimale est augmentée de 5 m<sup>2</sup> par groupe ou partie de groupe de 7 occupants supplémentaires.

### c) Superficie individuelle et collective par ménage

Par ménage, la somme des superficies des pièces à son seul usage et des superficies des locaux à usage collectif doit être au moins égale à 20 m<sup>2</sup> pour une personne et 28 m<sup>2</sup> pour deux personnes.

Pour le ménage de plus de deux personnes, cette superficie de 28 m<sup>2</sup> est à majorer de 5 m<sup>2</sup> pour chaque personne supplémentaire.

Pour la vérification de cette condition, les superficies des locaux à usage collectif ne sont prises en compte que si ces locaux sont, soit au même niveau soit aux niveaux immédiatement supérieur ou inférieur à celui des pièces à usage individuel considérées.

Par dérogation au point b) ci-dessus, lorsqu'un ménage peut exercer dans la ou les pièces à son seul usage les trois fonctions - cuisine, séjour, chambre à coucher - les superficies à usage individuel sont soumises aux prescriptions du logement individuel telles que prévues au point B.2.1. et aucune superficie de locaux à usage collectif ne doit être prévue pour le ménage considéré. En outre, ni le nombre de pièces à usage individuel de ce ménage, ni le nombre des occupants de ces pièces ne sont pris en compte pour la fixation de la superficie d'éventuels locaux à usage collectif.

## C. CRITERES D'INSALUBRITE - GROUPE 3

Les causes d'insalubrité fonctionnelle résultent du non respect des critères qui suivent.

### C.1. L'éclairage naturel et la ventilation

1° La surface de la ou des fenêtres de chaque pièce d'habitation doit être égale ou supérieure à 1/12<sup>e</sup> de la surface du plancher.

2° Chaque pièce d'habitation, y compris les locaux sanitaires, doit disposer d'une baie, d'une grille ou d'une gaine, ouvrant sur l'extérieur, dont la surface de la section libre en position ouverte de l'entrée d'air doit être supérieure à 0,08 % de la surface du plancher;

3° La hauteur libre sous plafond doit être égale ou supérieure à 2,20 mètres dans les pièces de jour et à 2 mètres dans les pièces de nuit.

### C.2. L'équipement

#### C.2.1. Chaque logement, individuel ou collectif, doit comporter :

1° au moins un point d'eau potable accessible en permanence;

2° une installation électrique ne présentant pas, de façon manifeste, de caractère dangereux; de même pour une installation de gaz;

3° un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;

4° un WC à usage exclusif des occupants du logement; s'il est posé sur fosse d'aisances, son accès doit être extérieur au logement;

5° un système permettant l'installation d'un point de chauffage fixe dans les pièces où s'exerce la fonction de séjour et ne présentant pas, de façon manifeste, de caractère dangereux;

#### C.2.2. En outre, chaque logement collectif doit comporter au moins :

1° un point d'eau potable à usage individuel;

2° un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exerce la fonction de cuisine;

3° un WC à la fois par groupe ou partie de groupe de 5 pièces à usage individuel et par groupe ou partie de groupe de 7 occupants;

4° un WC pour deux niveaux d'habitation maximum.

### C.3. La circulation

1° Les sols et les planchers ne peuvent présenter des déformations ou un manque de stabilité,

susceptibles de provoquer des chutes;

2° Les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation doivent être fixes et stables, posséder des marches horizontales et comporter une main courante rigide;

par ailleurs, ils doivent satisfaire à la formule de l'étendue suivante:  $2H + G > 50$  cm, tout en respectant la condition:  $H < G$ , où H est la hauteur et G le giron;

3° Les baies d'étage relatives, soit à une porte, soit à une fenêtre dont le seuil se situe à moins de 0,50 mètre du plancher ne peuvent, si elles sont munies d'un système ouvrant, être dépourvues d'un garde fou.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1997 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion.

Namur, le 16 janvier 1997.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur,  
des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

**R. COLLIGNON**

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

**W. TAMINIAUX**