



Service public de Wallonie

**Arrêté du Gouvernement du 30 août 2007  
déterminant les critères minimaux de salubrité, les  
critères de surpeuplement et portant les définitions  
visées à l'article 1er, 19° à 22bis, du Code wallon du  
Logement**



# Préambules

⇒ Cet arrêté est venu remplacer l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions.

⇒ Il est paru au Moniteur belge du 30 octobre 2007.

⇒ Il est entré en vigueur le 1er janvier 2008.

## Objectifs de cet arrêté ?

- ⇒ Tenter de pallier aux lacunes du précédent texte (quid des mezzanines, quand 2 pièces peuvent-elles être assimilées à une seule ?,...)
- ⇒ Introduction de nouvelles dispositions pour rendre les dispositifs plus contraignants (introduction d'un coefficient de luminosité réduisant la superficie de la pièce mal éclairée).
- ⇒ Prise en compte de la difficulté à faire appliquer certains critères de l'ancienne réglementation sur le terrain (ex. hauteurs sous plafond ou escaliers trop raides).
- ⇒ Introduction de la notion de co-logement.
- ⇒ Introduction de nouvelles exigences (attestation de conformité en matière électrique et de gaz, normes de ventilation issues d'une concertation avec le Département de l'Énergie,...).
- ⇒ Exécution du 9ème critère portant sur les « pollutions intérieures » (décret du 20 juillet 2005).
- ⇒ Rationalisation des critères de surpeuplement.
- ⇒ Introduction de la notion de dérogation.
- ⇒ Introduction de critères pour les nouveaux logements

## Une remarque préalable

⇒ Un AGW divisé en plusieurs chapitres a été préféré à la structure en annexes comme c'était le cas dans la réglementation précédente.

# Plan de la présentation

## CHAPITRE 1er : définitions

⇒pièces habitables, superficie habitable >>> Coefficients d'éclairage naturel et de hauteur sous plafond, statut des mezzanines...;

⇒Logement communautaire;

⇒Logement non améliorable.

## CHAPITRE 2 : Les logements existants .

## CHAPITRE 3 : Les logements à créer.

## CHAPITRE 4 : Les logements bénéficiant d'une aide de la Région.



Service public de Wallonie

# Chapitre 1er : Les définitions



## Définition du Code wallon du Logement

Art.1er. 20° Pièce d 'habitation : exclusion des halls d 'entrée, dégagements, locaux sanitaires, débarras, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages,...

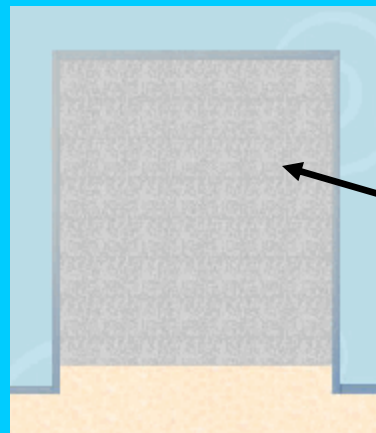
*Cela revient à dire que ...*

***Toutes les pièces du logement ne sont pas prises en compte pour déterminer sa superficie habitable.***



## Article 2 : Définitions >>> pièces d'habitation

1°. Possibilité d'assimilation de 2 pièces d'habitation à une seule lorsque la baie de séparation  $> 4 \text{ m}^2$  (lorsque la baie présente une superficie totale  $> 50\%$  de la cloison mitoyenne, l'assimilation est tolérée).



Baie de  
séparation  
 $> 4\text{m}^2$

Mais pas pour faire reconnaître un éventuel surpeuplement par manque de chambres.

## Article 2 : Définitions >>> pièces d 'habitation

2° Certains locaux ne peuvent pas être assimilés à une pièce d'habitation :

- ⇒ superficie au sol < 4 m<sup>2</sup> sous la hauteur requise (**pour les logements existants : 2 m. en vertu des critères de salubrité**).
- ⇒ Une largeur constamment inférieure à 1,5 m.
- ⇒ un plancher dont tous les côtés sont situés à **plus de 1 m.** sous le niveau des terrains adjacents.
- ⇒ Une absence totale d 'éclairage naturel.

**La mezzanine fait partie de la pièce d 'habitation dans laquelle elle s 'intègre.**



## Définition du Code wallon du Logement qui entre en vigueur par le biais de cet arrêté

Art.1er. 21°bis Superficie habitable (d'une pièce) : la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur et par un coefficient d'éclairage calculés conformément aux critères fixés par le Gouvernement.

*Cela revient à dire que ...*

***La superficie est réduite si les plafonds sont trop bas ou si la luminosité est insuffisante.***

## Article 2 : Définitions >>> superficie habitable >>> Ch

3°.Introduction d 'un coefficient de hauteur (Ch) (là où l'ancienne réglementation prévoyait un pourcentage) **qui permet de calculer la superficie habitable.**



**Dissociation du mode de calcul pour les plafonds en pente et pour les plafonds horizontaux (Voir dia suivante).**

## Article 2 : Définitions >>> superficie habitable >>> Ch

3°. Pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à 1 (le Ch n'est jamais > à 1)

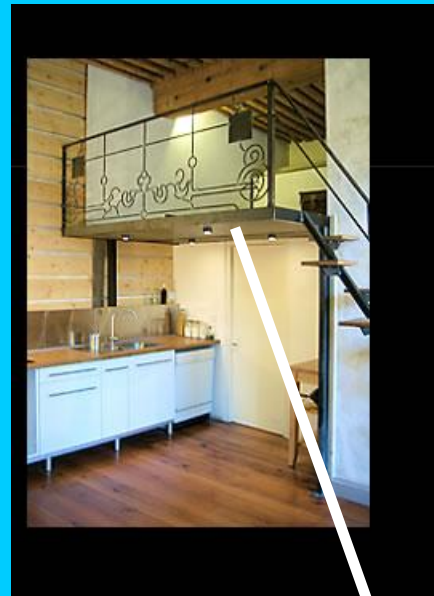
Pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à :

⇒ pour les parties sous pente :

- 0 pour les parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.
- 0,5 pour les parties dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise ;

⇒ pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable :

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m ;
- 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m.
- 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise.



<b>HSP = OK</b> (≥ 2 m)	<b>HSP en pente pas OK</b>	<b>HSP plafond horizontal pas OK</b>
<b>Ch = 1</b>	<b>Ch = 0 si HSP &lt; 1 m</b> <b>Ch = 0,5 si 2m &gt;HSP &gt; 1m</b>	<b>Ch = 0 si HSP &lt; 1 m</b> <b>Ch = 0,5 si 1,8 m &gt;HSP&gt;1m</b> <b>Ch = 0,75 si 2m &gt;HSP &gt; 1,8m</b>  Pour rappel : pour que les parties de pièces ne disposant pas d'une hauteur suffisante (2 m.) soient partiellement prises en compte, il est nécessaire que la pièce en question dispose d'au moins 4 m <sup>2</sup> de superficie au sol sous une hauteur sous plafond de 2m (Voir diapo 11)

## Article 2 : Définitions >>> superficie habitable >>> mezzanine

### Quid des mezzanines ?

La superficie de la mezzanine est comptabilisée lorsque certaines conditions sont rencontrées :

⇒ Au moins 4 m<sup>2</sup> de superficie dont au moins 1m<sup>2</sup> sous une hauteur sous plafond minimale de 1,80 m.

⇒ Le coefficient Ch est de 1 pour la partie de la mezzanine dont la hauteur sous plafond est de 2,00 m et de 0,5 pour le solde de toute la superficie plancher de la mezzanine.



## Article 2 : Définitions >>> superficie habitable >>> Ce

4°. Introduction d'un coefficient d'éclairage naturel (Ce) qui permet de calculer la superficie habitable :

$$\frac{14 V + 16 T}{S}$$

où

- T : surface totale # du vitrage de toiture ;
- V : surface totale # du vitrage vertical ;
- S : superficie plancher \* de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

*Le Ce ne peut jamais être > à 1.*

*\* Dans le cas où il y a une mezzanine dans la pièce, il n'y a pas lieu de comptabiliser dans la superficie plancher de la pièce la superficie de la mezzanine qui se superpose à la pièce concernée.*

# Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies.





## Article 2 : Définitions >>> superficie habitable >>> Ce

Un mode de calcul spécifique du Ce est prévu pour les cas où l'éclairage est indirect :

- si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à  $2,00 \text{ m}^2$ , la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale à la surface de l'ouverture multipliée par 1,5; limitée à la superficie utilisable (*Voir diapos 57 et 58*) de cette pièce;
- si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à  $2,00 \text{ m}^2$ , la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable (*Voir diapos 57 et 58*) de cette pièce.

La superficie habitable de la pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 lorsque la pièce adjacente qui reçoit un éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée (*Voir diapo 38*).



*La présence d'une porte pleine entre la pièce éclairée et la pièce non éclairée ne permet pas d'utiliser le mode de calcul explicité ci-dessus en vertu de l'art.2.2° de l'arrêté. La superficie de la pièce non éclairée ne sera donc pas prise en compte pour le calcul de la superficie habitable du logement. Il n'est pas permis de solutionner ce problème par l'enlèvement de la porte. Seul, le placement d'une porte entièrement ou partiellement vitrée entre les deux pièces constitue une solution acceptable.*

## Article 2 : Définitions >>> superficie habitable >>> Escaliers



L'emprise des escaliers (qu'ils soient ouverts ou fermés), mesurée horizontalement, est déduite.



## Article 2 : Définitions >>> superficie habitable

En résumé :

**SUPERFICIE HABITABLE =**

**SUPERFICIE PLANCHER des PIECES D'HABITATION**

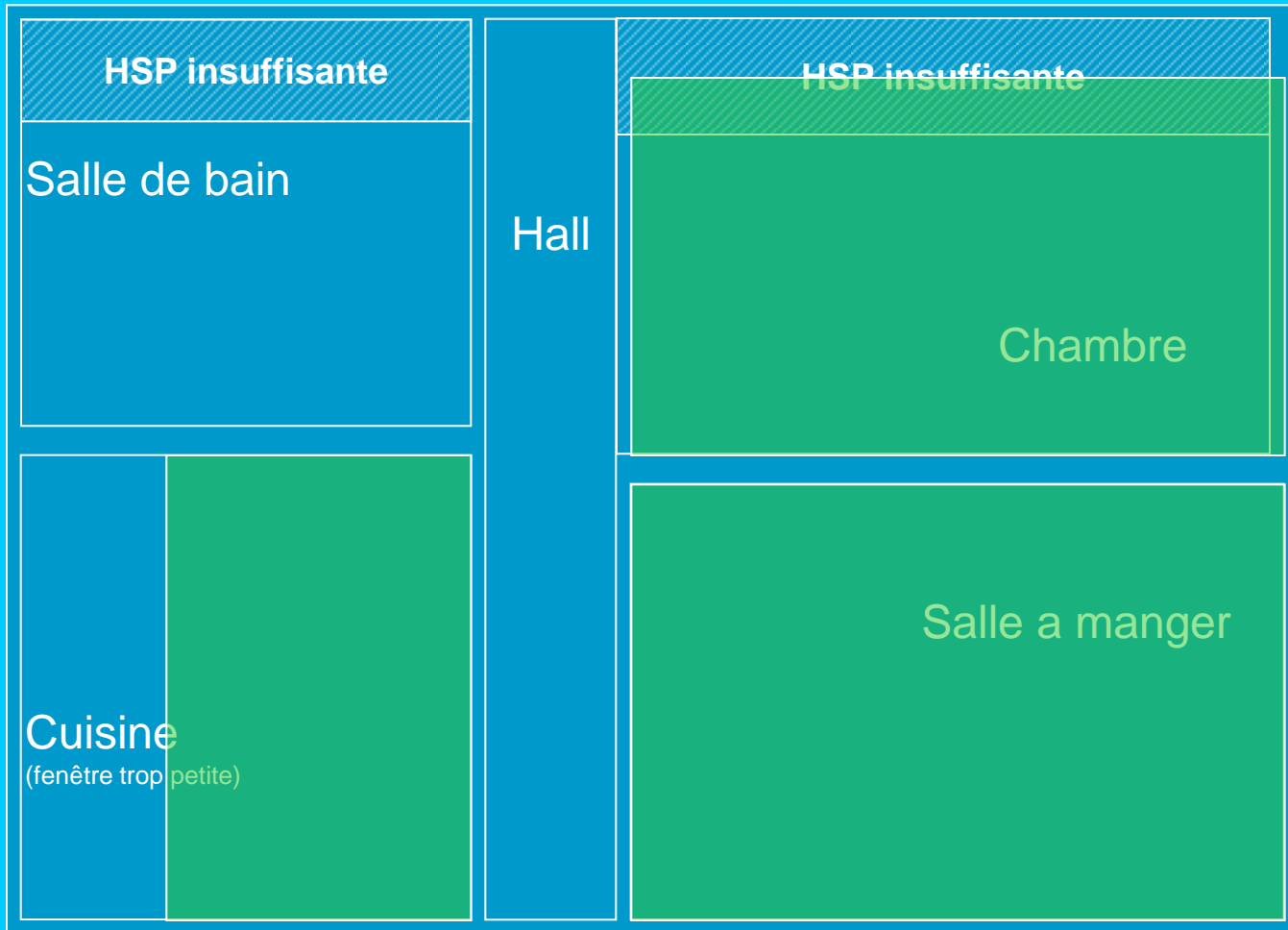
**X Coefficient Eclairage naturel**

**X Coefficient Hauteur sous plafond**

*(Il s'agit bien de multiplier la superficie plancher par chacun des coefficients et non pas par la moyenne de ceux-ci)*

**La superficie de la mezzanine est prise en compte (mode de calcul particulier).**

**L'emprise des escaliers est déduite.**



■ Superficie habitable

## Article 3 : Co-logement

- ⇒ Logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages qui fait l'objet d'un seul contrat de bail entre les parties = logement individuel
- ⇒ Il s'agit ainsi d'éviter que les expériences de co-logement soient assimilées à du logement collectif (avec les impositions que cela comporte : points d'eau dans chaque chambre,... + assujettissement au permis de location).

## Article 4 : Limite du coût des travaux de réhabilitation pour définir le logement non améliorable

⇒ 800 € par m<sup>2</sup>

## Article 5 : Ampleur des travaux pour définir un logement non-améliorable

⇒ Mérule généralisée;

⇒ problèmes de structure et de dimension;

⇒ Cumul de plusieurs facteurs d'insalubrité dont la réparation est impossible.

# Chapitre 2 :

## Les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement pour les logements existants



## RAPPEL des critères minimaux de salubrité prévus à l'article 3 du Code wallon du Logement

- ⇒ la stabilité;
- ⇒ l'étanchéité;
- ⇒ les installations électriques et de gaz;
- ⇒ la ventilation;
- ⇒ l'éclairage naturel;
  
- ⇒ l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- ⇒ la structure et la dimension du logement;
- ⇒ la circulation au niveau des sols et des escaliers;
- ⇒ l'impact du bâtiment sur la santé des occupants (nouveau critère issu du décret du 20 juillet 2005).



Dans l'arrêté, les critères minimaux de salubrité ont été subdivisés en 7 sections :

1. Sécurité

2. Equipement sanitaire

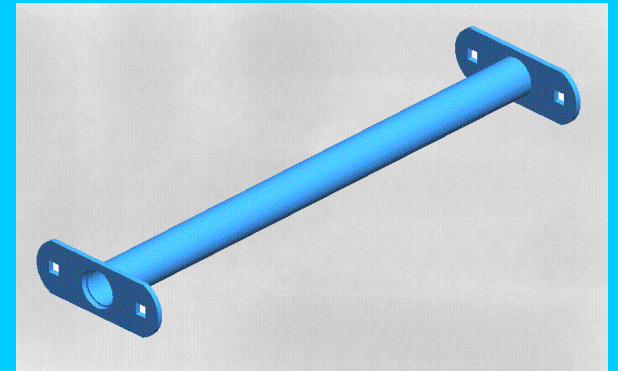
3. Etanchéité et ventilation

4. Eclairage naturel

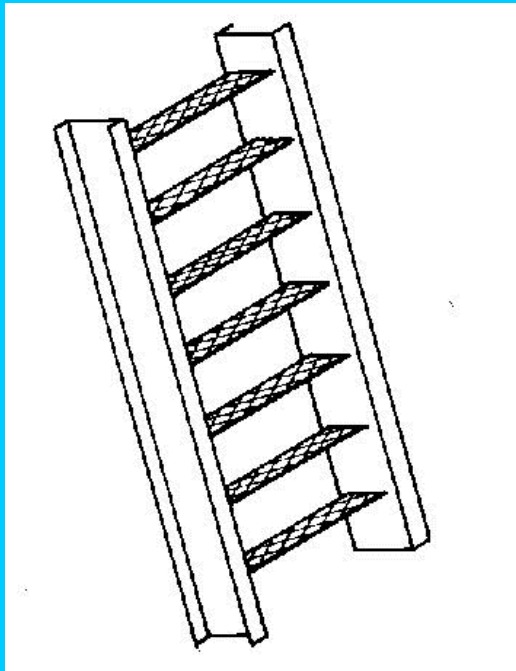
5. Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants

6. Configuration et surpeuplement

7. Dérogations



## Section 1 : Sécurité



## Article 8 : Stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante

- ⇒ défauts ou des insuffisances au niveau des fondations;
- ⇒ dévers ou bombements, des vices de construction, des lézardes,...
- ⇒ contamination importante par la mэрule ou par tout champignon aux effets analogues;
- ⇒ défaut susceptible d'entraîner leur chute ou l'effondrement des composants non structurels (toitures,...).

## Article 9 : Installations électriques et de gaz

- ⇒ **Obligation de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur** (*à exiger uniquement lorsqu'un problème est suspecté par l'enquêteur*).
- ⇒ **Installation potentiellement dangereuse >>> Habitable améliorable.**  
ou
- ⇒ Installation manifestement dangereuse >>> Inhabitable améliorable.
- ⇒ Nécessité d'avoir accès au dispositif de coupure\*.

*\*Pour le gaz, il faut avoir accès au robinet de coupure // Pour l'électricité, il faut avoir accès au dispositif général de coupure ou pour les immeubles comportant plusieurs logements au tableau électrique du logement*

# Article 10 : Installation de chauffage

⇒ Exigence d 'un équipement permanent (cheminée, prises électriques adaptées,...) spécifiquement conçu soit pour permettre sans risque le placement d'un mode de chauffage fixe soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d 'habitation de jour.

⇒ Ne doit pas présenter un caractère manifestement dangereux.



# Article 11 : Circulation au niveau du sol et des planchers

⇒ Pas de déformations ni d'instabilité des sols et planchers.

⇒ Hauteur libre des baies de passage = 1,80 m minimum.

⇒ Escaliers fixes et stables. Présentent les caractéristiques suivantes :

- marches horizontales et régulières;

- hauteur (H) et giron (G) réguliers sur l'étendue de l'escalier et répondant aux conditions suivantes :

**$16 \text{ cm} \leq H \leq 22 \text{ cm}$  et  $G > 0,7H$ ;**

- main courante rigide + **garde corps en cas de risque de chute latérale;**

- largeur minimale de 60 cm.



# Article 11 : Circulation au niveau du sol et des planchers (suite)

Toute baie d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de **80 cm** du plancher.



Toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol .



doivent être munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

## Section 2 : Equipement sanitaire



## Article 12 : Equipement sanitaire

- ⇒ Point d'eau potable dans chaque logement ou unité de logement, **sur réceptacle**.
- ⇒ WC.
- ⇒ Point d'eau potable dans les cuisines collectives.
- ⇒ Au moins un WC pour 7 occupants dans le logement collectif.
- ⇒ Le WC collectif ne peut pas communiquer avec les pièces d'habitation.
- ⇒ Le WC collectif ne peut pas être séparé de plus d'un étage des pièces d'habitation.



# Article 12 : Equipement sanitaire

- ⇒ Exigence que les WC et les réceptacles des points d'eau soient reliés à l'égout ou un système répondant aux normes wallonnes.
- ⇒ Le logement collectif doit comprendre au moins une douche avec eau chaude.
- ⇒ L'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux kots d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif (*Etudiant = la personne inscrite dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur où elle suit les cours qui constituent son activité principale*)



## Section 3 : Etanchéité et ventilation



## Article 13 : Etanchéité

- ⇒ humidité par infiltration;
- ⇒ humidité ascensionnelle;
- ⇒ humidité par condensation.

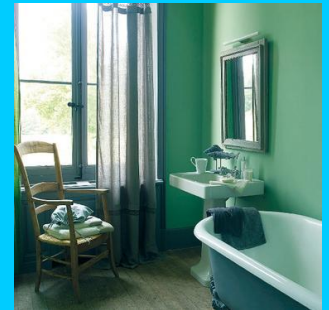
## Article 14 : Ventilation

⇒ **Ventilation forcée**



ou

- ⇒ **Ouverture de 70 cm<sup>2</sup> pour les WC.**
- ⇒ **Ouverture de 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, SDB, buanderies\* et douche.**
- ⇒ **On précise désormais que la ventilation doit donner sur l'extérieur du bâtiment.**
- ⇒ 0,08% pour les pièces de séjour et les chambres.



\* *Buanderie = local dans lequel se trouve une machine à lessiver et/ou un séchoir. Si ces appareils se situent dans le garage (qui n'est pas une pièce d'habitation), il n'y a pas lieu de se préoccuper des conditions de ventilation.*

## Section 4 : Eclairage naturel



# Article 15 : Eclairage naturel

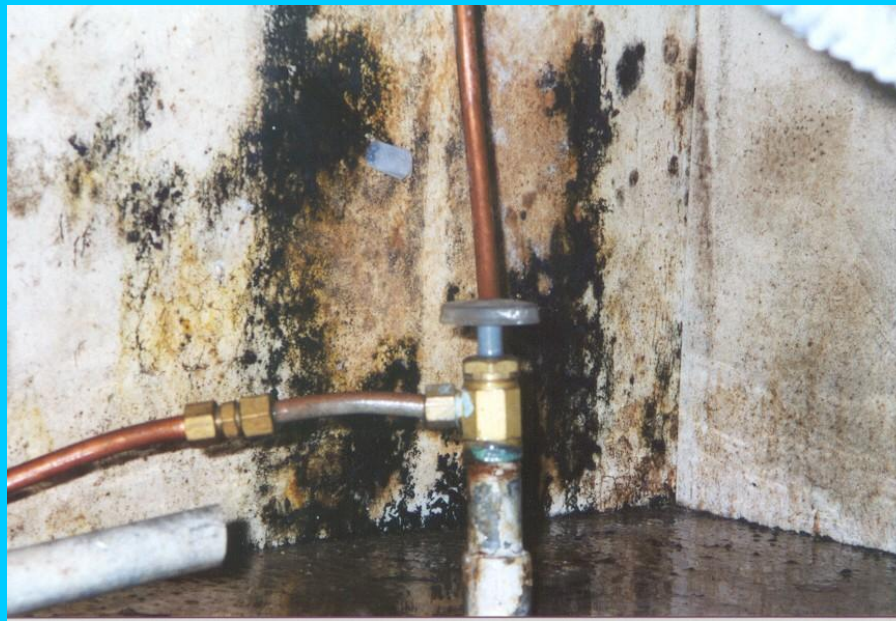
⇒ On prend en compte la superficie des parties vitrées des baies

⇒ 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical

⇒ 1/16 en cas de vitrage de toiture (nouvelle distinction).



# **Section 5 : Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants**



# **Article 16 : caractéristiques du bâtiment ayant un impact sur la santé des occupants**

Critère introduit par le décret du 20 juillet 2005

- ⇒ Moisissures sur plus d '1 m2 dans une pièce d 'habitation ou dans la salle de bains.
- ⇒ CO.
- ⇒ Amiante dans les matériaux.
- ⇒ Plomb dans les peintures murales.
- ⇒ Radon dans une ou plusieurs pièces.
  
- ⇒ La présence de CO ou d 'amiante est évaluée lors de l 'enquête.
- ⇒ Moisissures ou peintures : prélèvements et possibilité de faire analyser des échantillons par des organismes habilités par le Ministre.
- ⇒ Présence de radon évaluée au terme d 'une certaine période de mesure.

**Cet article est exécuté par l 'arrêté ministériel du 10 juin 2009.**

# **Section 6 : Configuration et surpeuplement**



# Article 17 : Structure et dimension

⇒ **Hauteur sous plafond = 2 m.**

⇒ Exigences de gabarit se rapportant au logement (voir aussi diapositives relatives à la définition des pièces d'habitation).

Manquement si

- Largeur mesurée entre murs intérieurs constamment < à 2,80 m;
- Largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs < à 3,50 m;
- La plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs < à 2,80 m.



⇒ **Introduction d'une possibilité de dérogation si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet d'un gabarit inadéquat (pas valable pour les manquements en matière de hauteur sous plafond).**

# Article 18 : Normes de surpeuplement

⇒ Au moins une pièce de 10 m<sup>2</sup> pour 1 personne et 15 m<sup>2</sup> pour 2 personnes ou plus.

## Logement individuel

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable, en m <sup>2</sup>	15,00	28,00	33,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m <sup>2</sup> par personne supplémentaire.		
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m <sup>2</sup>	10,00	15,00	15,00

# Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)

## Logement collectif (même principe)

<b>Nombre d'occupants par ménage</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>La superficie minimale habitable par ménage en m<sup>2</sup></b>	<b>15,00</b>	<b>28,00</b>	<b>33,00</b>
	<b>Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.</b>		
<b>Superficie minimale habitable de l'unité de logement à l'usage individuel du ménage en m<sup>2</sup></b>	<b>10,00</b>	<b>15,00</b>	<b>20,00</b>
	<b>Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire.</b>		

## Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)

⇒ La notion de chambre est désormais reconnue officiellement et fait l'objet de certaines impositions (détail >>> diapo suivante).

# Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)

Le logement respecte les normes suivantes :

- ⇒ toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum 6,00 m<sup>2</sup> (superficie au sol) lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum 9,00 m<sup>2</sup> lorsqu'elle est utilisée par trois personnes (*l'occupation est limitée à 3 personnes par chambre*) ;
- ⇒ la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre ;
- ⇒ le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de un an (*cela signifie qu'un enfant peut dormir dans la même chambre que ses parents jusqu'à l'âge de 1 an*);
- ⇒ la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans ;
- ⇒ Le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec une personne de sexe différent.

# Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)

## Autrement dit... Quelles sont les normes relatives aux chambres ?

**Exemple** : ménage composé d'un couple de 2 adultes, d'une fille de 10 ans et d'un garçon de 4 ans.

⇒ ne peuvent pas dormir dans la cuisine.

⇒ ne peuvent pas utiliser le séjour comme chambre.

⇒ la chambre des parents doit mesurer au moins 6 m<sup>2</sup>.

⇒ chaque enfant doit avoir sa chambre d'une superficie minimale de 4 m<sup>2</sup>.

MESURES	AFFECTATION PRINCIPALE DE LA PIECE	NOMBRE MINIMAL
Au moins 6 m <sup>2</sup> au sol pour 2 personnes.	Ne peut jamais être une cuisine.	Au moins 2 pièces à usage de chambre si un ou plusieurs enfants de plus de 1 an (cela peut être le séjour si le ou les enfants ont moins de 6 ans).
Au moins 9 m <sup>2</sup> au sol pour 3 personnes.	Ne peut pas être le séjour si un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans.	Suffisamment pour qu'un enfant de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

# Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)



⇒ L'assimilation de deux pièces à une seule (voir supra) ne peut pas être prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre sauf s'il n'est pas possible ou prévu de fermer la baie de séparation au moyen d'une porte (comme c'est le cas sur la photo ci-dessous)

*Ce type de baie n'est pas prévue pour accueillir une porte. Les deux pièces séparées par la baie seront donc assimilées à une seule pièce à usage de chambre*



# Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)

Nombre de pièces à usage individuel	Superficie habitable (SH) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
2 à 5	SH $\geq$ 5m <sup>2</sup> si n $\leq$ 7	SH $\geq$ 10m <sup>2</sup> si <b>n <math>\geq</math> 8</b>
6 à 8	SH $\geq$ 10m <sup>2</sup> si n $\leq$ 14	SH $\geq$ 15m <sup>2</sup> si <b>n &gt; 15</b>
9 à 11	SH $\geq$ 15m <sup>2</sup> si n $\leq$ 21	SH $\geq$ 20m <sup>2</sup> si <b>n &gt; 22</b>
12 à 14	SH $\geq$ 20m <sup>2</sup> si n $\leq$ 28	SH $\geq$ 25m <sup>2</sup> si <b>n &gt; 29</b>
15 à 17	SH $\geq$ 25m <sup>2</sup> si n $\leq$ 35	SH $\geq$ 30m <sup>2</sup> si <b>n &gt; 36</b>



## Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)

⇒ Les critères relatifs à la superficie minimale habitable pas applicables aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant\* pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soit antérieur au 1er janvier 2004.

\* *Dans le cas d'un logement collectif, il sera considéré que sa vocation principale est l'hébergement d'étudiants si plus de la moitié des unités de logement sont occupées par des étudiants. La dérogation évoquée ci-dessus ne s'applique qu'aux unités occupées par des étudiants.*

# **Section 7 : Dérogations**

## Articles 19 : dérogations

⇒ Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

⇒ N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 18 du présent arrêté mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet article.

⇒ Toute décision en ce sens prise par une commune compétente en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à l'administration.



Service public de Wallonie

# Chapitre 3 :

## Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer

## Article 20 : critères pour les logements à créer

Pour les nouveaux logements, les règles portant sur les logements existants s'appliquent, sauf en ce qui concerne :

- ⇒ **Superficie habitable minimale du logement** (*logement individuel ou surface de la partie collective + surface de la partie individuelle dans le cas d'un logement collectif*) = 24 m<sup>2</sup>
- ⇒ **Hauteur sous plafond** de 2,4 m. pour pièces de jour et 2,2 m. pour les pièces de nuit et locaux sanitaires (possibilité de déroger).
- ⇒ **Installation sanitaire** avec douche ou baignoire avec eau chaude + WC intérieur.
- ⇒ **Éclairage naturel** : 1/12 de la superficie sol en cas d'éclairage vertical et 1/14 de la superficie sol en cas d'éclairage zénithal.
- ⇒ **Escaliers** ( $58 \text{ cm} \leq (2 H + G) \leq 67 \text{ cm.}$ ).

Schématiquement, on peut considérer que les exigences pour les nouveaux logements se situent entre les critères pour les logements existants et ceux portant sur les logements faisant l'objet d'un <sup>53</sup>subside.

## **Article 20 : critères pour les logements à créer**

Pour savoir quelles sont les dispositions à prendre en compte, il faut s'en référer à la date d'introduction de la demande de permis d'urbanisme :

**Avant ou après le 1er janvier 2008**

## Chapitre 4 :

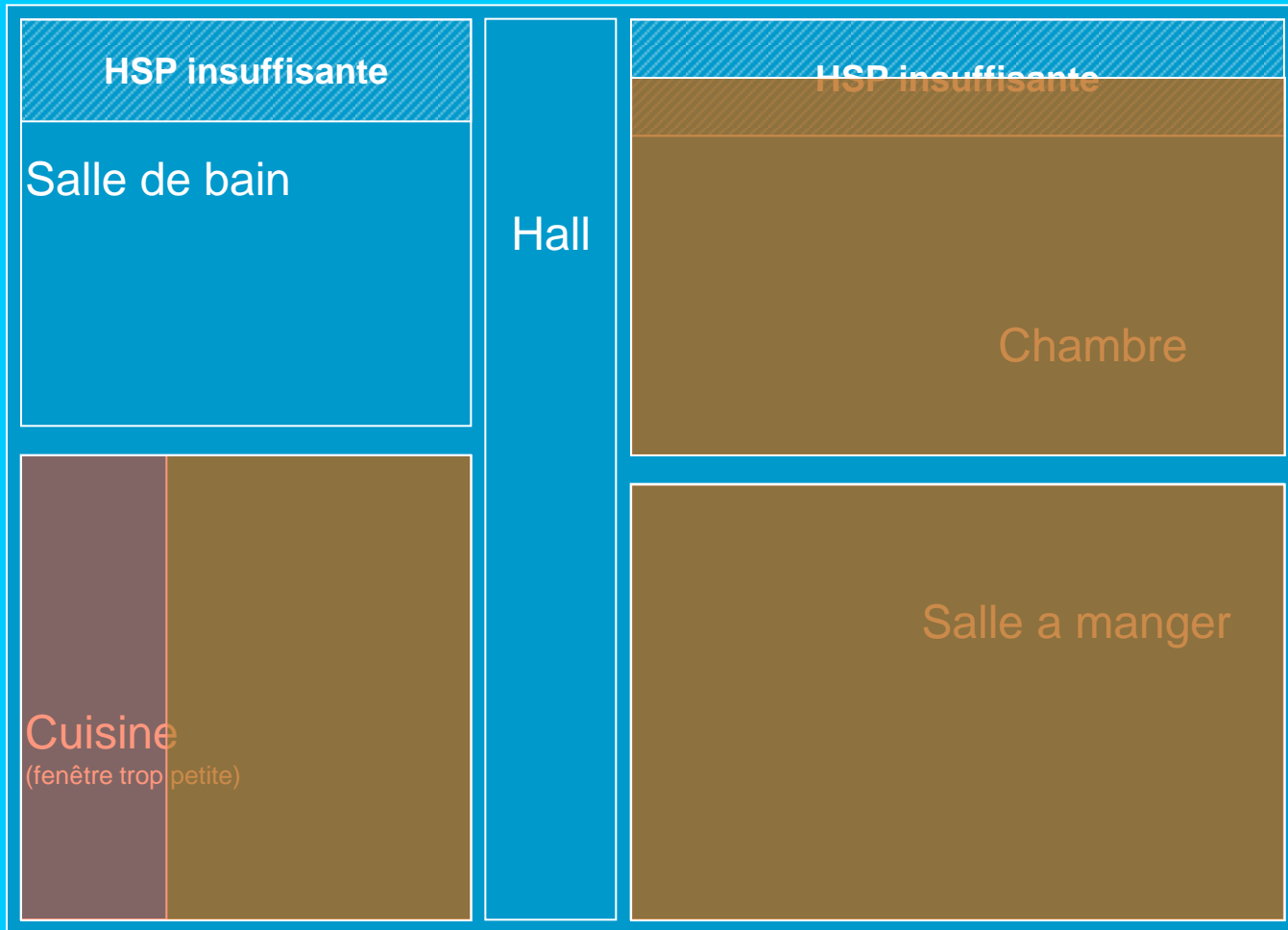
# Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements bénéficiant d'une aide de la Région (hormis logements de transit, d'insertion, géré par une AIS ou pour bénéficiaire ADEL)



## Définition du Code wallon du Logement qui entrent en vigueur par le biais du nouvel arrêté

21° superficie utilisable (d'une pièce) : la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement.





- Superficie habitable
- Superficie utilisable

## Article 20 : critères pour les logements bénéficiant d'une aide de la RW

- ⇒ Superficie minimale **utilisable** du logement = 32 m<sup>2</sup>.
- ⇒ **La notion de logement collectif est introduite dans cette disposition.**
- ⇒ Hauteurs sous plafond plus élevées (distinction entre construction et réhabilitation). Ex. : 2,4m. pour pièces de jour en cas de construction.
- ⇒ Éclairage naturel plus important. Ex. 1/10<sup>ème</sup> de la superficie sol pour pièces de jour en cas de vitrage vertical.
- ⇒ Exigence d'un 2<sup>ème</sup> WC au delà de 6 occupants.
- ⇒ Exigence d'une superficie de rangement supérieure à 6 % de la superficie utile.
- ⇒ Possibilité de dérogation pour bâtiments classés **est abrogée.**

**Merci pour votre attention.**