

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement (MB 30.10.2007)

DEFINITIONS

- 1° **bâtiment** : l'immeuble bâti affecté ou non au logement;
- 12° **logement salubre** : le logement qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement;
- 13° **logement améliorable** : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l'exécution de travaux appropriés dont le coût et l'ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement ;
- 14° **logement non améliorable** : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l'ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement;
- 15° **logement inhabitable** : le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants;
- 19° **pièce** : toute partie de logement aménagée en un local comportant une ou plusieurs ouvertures ; deux pièces séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m² peuvent, aux conditions fixées par le Gouvernement, être assimilées à une seule pièce ;
- 19° bis **pièce d'habitation** : toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas, par l'intérieur, avec le logement ; sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :
- a. une superficie au sol inférieure à une limite fixée par le Gouvernement ;
 - b. une largeur constamment inférieure à une limite fixée par le Gouvernement ;
 - c. un plancher situé en sous-sol, dans les limites fixées par le Gouvernement ;
 - d. une absence totale d'éclairage naturel ;
- 20° **locaux sanitaires** : les W.-C., salles de bains et salles d'eau ;
- 21° **superficie utilisable** : 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 ;
- 21° bis **superficie habitable** : 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 ;

Fonds du Logement de Wallonie – Habitat et action sociale – Cellule d’appui et de coordination

22° **superficie totale du logement** : la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement calculée conformément aux critères fixés par le Gouvernement, à l’exclusion des pièces définies par le Gouvernement ;

22° bis **superficie utile du logement** : la superficie au sol mesurée entre les parois intérieures du logement à l’exclusion des pièces définies par le Gouvernement.

Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007

Les commentaires, les précisions et la jurisprudence sont en vert.

Cet arrêté a été modifié par :

- L’AGW du 29-11-2007
- L’AGW du 23-04-2009
- L’AGW du 24-03-2011
- L’AGW du 19-05-2011

CHAPITRE 1^{er} – DEFINITIONS

Art. 1 à 7.

Pièces d’habitation

1. Définition

Toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas, par l’intérieur, avec le logement.

2. Exclusions

- Sont exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes :
- superficie au sol < 4 m² sous la hauteur requise (pour les logements existants : 2 m en vertu des critères de salubrité)
 - Une largeur constamment < 1,50 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

Une mezzanine fait partie de la pièce d’habitation dans laquelle elle s’intègre.

3. Assimilation de 2 pièces à une seule

Possibilité d’assimilation de 2 pièces d’habitation à une seule lorsque la baie de séparation > 4 m² :

- soit pour atteindre la superficie minimale
- soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d’un coefficient d’éclairage unique calculé sur les 2 pièces
- mais pas pour faire reconnaître un éventuel surpeuplement par manque de chambres.

Note :

si la baie présente une superficie totale > 50% de la cloison mitoyenne, l’assimilation est tolérée.

Superficie habitable

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.

$$S_{\text{habitable}} = S_{\text{plancher}} \times Ch \times Ce$$

Ch = coefficient de hauteur - Ce = coefficient d’éclairage

Superficie mezzanine prise en compte.
Emprise escaliers est déduite.

Superficie utilisable

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.

Hauteur sous plafond requise (HSPR)

Définition

= hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction du type de logement et de l’usage de la pièce

Critère minimal de salubrité

Hauteur sous plafond = 2 m → critère minimal de salubrité dans tous les cas - pas de dérogation possible.

Coefficient de hauteur

Introduction d’un coefficient de hauteur (Ch)

Dissociation du mode de calcul pour les plafonds en pente et pour les plafonds horizontaux.

- pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond (HSP) \geq à HSPR, **Ch = 1**
- pour les parties de pièces dont $HSP < HSPR$, **Ch =**
 - ✓ **pour les parties sous pente :**
 - 0 pour les parties dont $HSP < 1$ m
 - 0,5 pour parties $1 \text{ m} < HSP < HSPR$
 - ✓ **pour les parties sous un plafond horizontal**
 - en cas de calcul de la superficie utilisable
 - 0 pour les parties dont $HSP < HSPR$

- ✓ **pour les parties sous un plafond horizontal**
 - en cas de calcul de la superficie habitable
 - 0 pour les parties dont la $HSP < 1,00$ m
 - 0,5 pour parties $1 \text{ m} < HSP < 1,80$ m
 - 0,75 pour parties $1,80 \text{ m} < HSP < HSPR$

MEZZANINES

Superficie mezzanine comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable sous certaines conditions :

- au moins 4 m^2 de superficie dont au moins 1 m^2 sous une hauteur sous plafond minimale de $1,80$ m
- $Ch = 1$ → partie mezzanine avec $HSP \geq 2$ m
- $Ch = 0,5$ → pour le reste

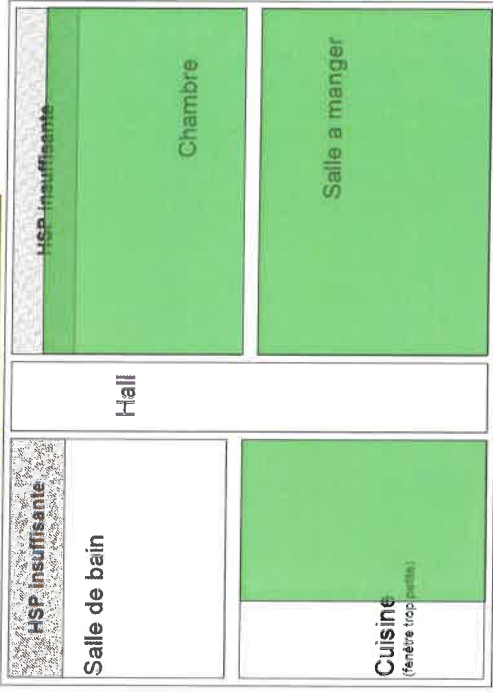
Exemples d’application du Ch pour la SUPERFICIE HABITABLE



HSP = OK (≥ 2 m)	HSP en pente pas OK	HSP plafond horizontal pas OK
Ch = 1	<p>Ch = 0 si $HSP < 1$ m</p> <p>Ch = 0,5 si $2 \text{ m} > HSP > 1 \text{ m}$</p>	<p>Ch = 0 si $HSP < 1$ m</p> <p>Ch = 0,5 si $1,8 \text{ m} > HSP > 1 \text{ m}$</p> <p>Ch = 0,75 si $2 \text{ m} > HSP > 1,8 \text{ m}$</p>
<p>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^2 de superficie au sol sous une hauteur sous plafond de 2m (Voir diapo 11)</p>		

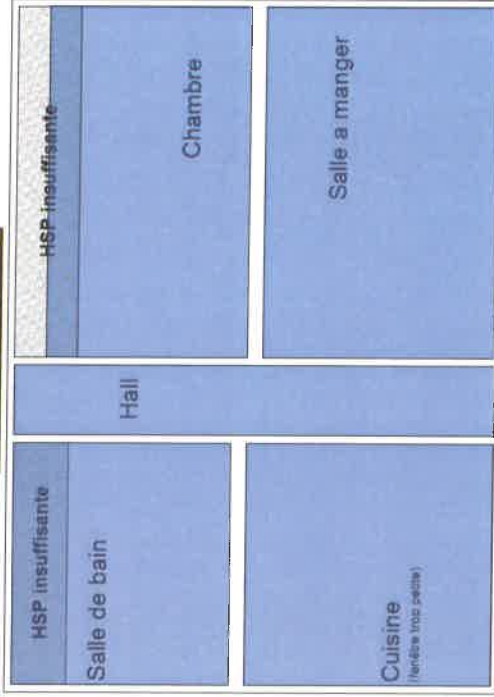
<p><u>Coefficient d’éclairage – Ce</u></p> $Ce = \frac{14 V + 16 T}{S}$ <ul style="list-style-type: none"> ▪ T : surface totale du vitrage de toiture, en m² ▪ V : surface totale du vitrage vertical, en m² ▪ S : superficie du plancher de la pièce d’habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m² <p>Si mezzanine dans pièce ► superficie mezzanine à ne pas comptabiliser</p> <p>Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l’extérieur de la pièce d’habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.</p> <p>Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.</p>	<p><u>Emprise escaliers</u></p> <p>L’emprise des escaliers (ouverts ou fermés), mesurée horizontalement, est déduite pour</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie utilisable du logement ▪ Superficie habitable du logement ▪ Superficie totale du logement <p><u>N’est pas déduite</u> pour la superficie utile du logement.</p> <p><u>Superficie utilisable du logement</u></p> <p>= somme des superficies utilisables des pièces d’habitation. L’emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite.</p> <p><u>Superficie habitable du logement</u></p> <p>= somme des superficies habitables des pièces d’habitation. L’emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite.</p>
<p><u>Critère minimal à respecter</u></p> <p>Critère minimal respecté si surface totale des <u>parties vitrées des baies vers l’extérieur</u> de la pièce d’habitation atteint <u>au moins 1/14^{ème}</u> de la superficie au sol en cas de <u>vitrage vertical</u> et/ou <u>1/16^{ème}</u> en cas de <u>vitrage de toiture</u>.</p> <p><u>Calcul Ce en cas d’éclairage naturel indirect d’une pièce adjacente</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ surface ouverture paroi séparant les deux pièces contiguës < 2 m² : <ul style="list-style-type: none"> sup. habitable pièce d’habitation = 1,5 x surface ouverture (limitée à la superficie utilisable de cette pièce) ▪ surface ouverture pièce > 2 m² : <ul style="list-style-type: none"> sup. habitable pièce d’habitation = 2 x surface ouverture (limitée à la superficie utilisable de cette pièce) superficie habitable pièce d’habitation qui ne reçoit qu’un éclairage naturel indirect = 0 si pièce adjacente recevant éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu du critère minimal. <p>Si séparation = porte pleine ► pas pris en considération (sauf partie vitrée).</p>	<p><u>Superficie totale du logement</u></p> <p>= superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l’exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l’intérieur avec le logement.</p> <p><u>La superficie retenue pour les pièces d’habitation est la superficie utilisable.</u></p> <p>Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits.</p> <p><u>Superficie utile du logement</u></p> <p>= superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l’exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l’intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement <u>et les emprises d’escaliers</u> ne sont pas déduits.</p> <p><u>Superficie utile du bâtiment</u></p> <p>Notion pas d’application.</p>

Superficie habitable



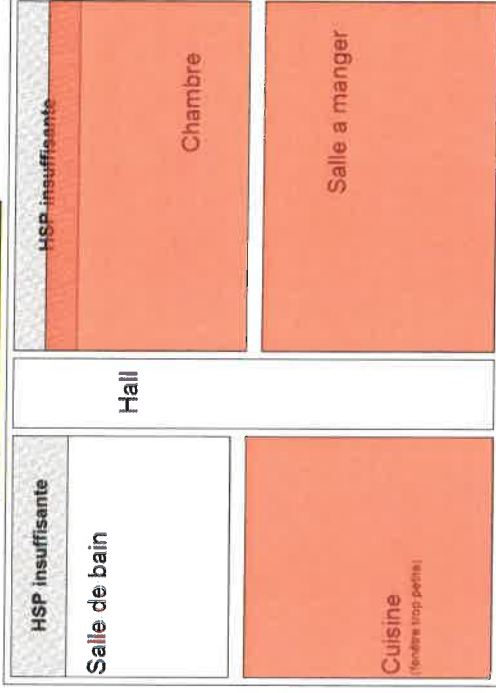
■ Superficie habitable

Superficie totale



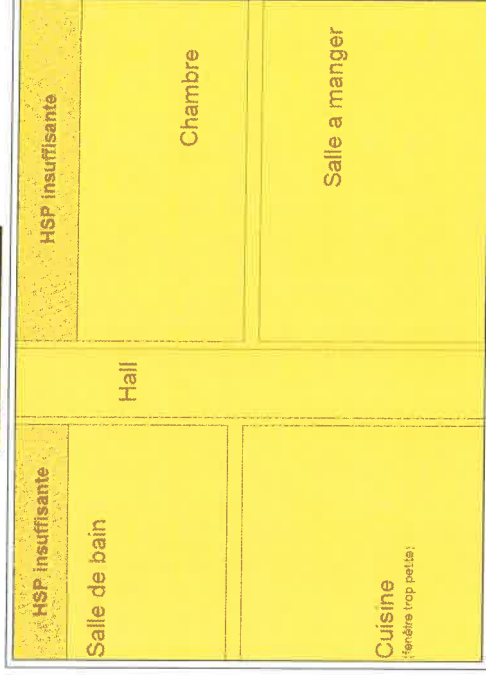
■ Superficie habitable
 ■ Superficie utilisable
 ■ Superficie totale

Superficie utilisable



■ Superficie habitable
 ■ Superficie utilisable

Superficie utile



■ Superficie habitable
 ■ Superficie utilisable
 ■ Superficie totale
 ■ Superficie utile

<p>Art. 3 : co-logement</p> <p>Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l’article 1er, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l’objet d’un contrat de bail entre les parties.</p> <p><u>Art. 1^{er}, 28° du Code :</u> <u>ménage</u> : la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l’article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d’identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques.</p> <p>Objectif 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).</p>	<p>Art. 4 : limite du coût des travaux de réhabilitation pour définir le logement non améliorable</p> <p>La limite du coût des travaux visés à l’article 1er, 13° et 14°, du Code, est fixée à 800 €/m² de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.</p> <p>Art. 5 : ampleur des travaux pour définir un logement non améliorable (visée à l’article 1er, 13° et 14°, du Code)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la contamination généralisée par la mэрule (<i>Serpula lacrimans</i>); 2. l’impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l’article 17; 3. le cumul de plusieurs causes d’insalubrité dont la réparation est estimée impossible.
<p>Art. 1^{er}, 13° logement améliorable :</p> <p>le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l’exécution de travaux appropriés dont le coût et l’ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement.</p>	<p>Art. 1^{er}, 14° logement non améliorable :</p> <p>le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l’ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement.</p>

CHAPITRE II – CRITERES MINIMAUX DE SALUBRITE ET LES CRITERES DE SURPEUPLEMENT POUR LES LOGEMENTS EXISTANTS

SECTION 1 – SECURITE

ENVELOPPE EXTERIEURE – STRUCTURE PORTANTE – art. 8

Critères respectés si absence des manquements suivants :

1. défauts ou insuffisances au niveau des fondations
2. dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d’entraîner leur ruine
3. contamination importante par la mэрule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues
4. défaut susceptible d’entraîner la dislocation, la chute ou l’effondrement de composants non structurels (couverture, menuiseries, escaliers, cloisons, plafonds)

INSTALLATION DE CHAUFFAGE – art. 10

1. exigence d’un équipement permanent (cheminée, prises électriques adaptées,...) spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d’un point de chauffage fixe, soit 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

INSTALLATIONS ELECTRIQUES ET DE GAZ – art. 9

Critères respectés si absence des manquements suivants :

1. le propriétaire n’est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur
(à exiger uniquement lorsqu’un problème est suspecté par l’enquêteur)
2. les installations présentent un caractère manifestement (▲ inhabitable améliorable) ou potentiellement dangereux (▲ habitable améliorable)
3. tableau électrique et dispositif coupe installation électrique pas accessibles en permanence à l’occupant
4. dispositif de coupure de l’installation de gaz non accessible en permanence à l’occupant
5. installation produisant gaz brûlés non munie d’un dispositif d’évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l’air libre

CIRCULATION AU NIVEAU DES SOLS ET DES ESCALIERS- art. 11

1. absence de déformations et d’instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes
2. hauteur libre des baies de passage et échappée escaliers = 1,80 m minimum
3. largeur minimale des baies de passage et escaliers = 0,60 m
4. escaliers donnant accès aux pièces d’habitation sont fixes et stables, et présentent les caractéristiques suivantes :
 - 4.1. marches horizontales et régulières
 - 4.2. hauteur (H) et giron (G) réguliers sur l’étendue de l’escalier et répondent aux conditions suivantes :
16 cm ≤ H ≤ 22 cm et G > 0,7 H
 - 4.3. main courante rigide
 - 4.4. garde-corps en cas de risque de chute latérale
 - 4.5. largeur minimale = 60 cm

<p>Toute baie d’étage munie d’un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher</p> 	<p>Toute surface de plancher accessible située à plus d’un mètre du niveau du sol</p> 
<p>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.</p>	

SECTION 2 – EQUIPEMENT SANITAIRE – art. 12

Critère respecté si logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

- le logement satisfait aux dispositions du règlement général d’assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l’article D.218 du livre II du Code de l’environnement
- les points d’eau potable sont équipés **d’un robinet sur réceptacle** (évier ou lavabo avec siphon muni d’un système d’évacuation)
- les wc sont munis d’une chasse d’eau; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu’au plafond, sauf s’il est situé dans une salle de bain ou une salle d’eau cloisonnée jusqu’au plafond
- le logement individuel comprend au moins :
 - un point d’eau potable accessible en permanence;
 - un wc;
- le logement collectif comprend :
 - par ménage, un point d’eau potable situé dans une pièce à usage individuel;
 - un point d’eau potable dans chaque local à usage collectif où s’exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d’eau;
 - un wc pour 7 occupants, réservé à l’usage exclusif des occupants du logement;
 - une douche ou une baignoire avec eau chaude, réservée à l’usage exclusif des occupants du logement.

De plus, le local où est situé le wc satisfait aux conditions suivantes :

- si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d’habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage;
- si le wc est à usage collectif, il ne peut communiquer avec les pièces d’habitation, être séparé de plus **d’un niveau et demi** des pièces d’habitation;

6. par dérogation au point 5. du présent article, l’obligation de disposer d’un point d’eau dans les pièces à usage individuel n’est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l’hébergement d’étudiant pour autant qu’au moins un point d’eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

SECTION 3 – ETANCHEITE ET VENTILATION

ETANCHEITE – art. 13

Critère respecté si logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. humidité par infiltrations (toiture, murs, menuiseries extérieures)
2. humidité ascensionnelle (murs, planchers)
3. forte condensation due aux caractéristiques techniques des divers parois extérieures ou à l’absence ou la déficience des dispositifs permettant d’assurer la ventilation de la pièce

VENTILATION – art. 14

Critère 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 section libre en position ouverte:
 - $\geq 70 \text{ cm}^2$ pour les WC
 - $\geq 140 \text{ cm}^2$ pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie
 - $\geq 0,08 \%$ de la superficie plancher pour pièces de séjour & 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 – art. 15

Critère minimal respecté si

Surface totale des **parties vitrées** des baies vitrées des baies vers l’extérieur de la pièce d’habitation

- > 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical
- > 1/16 en cas de vitrage de toiture



On prend en compte 1/14 superficie des parties vitrées en cas vitrage vertical1/16 en cas de vitrage de toiture

SECTION 5 – CARACTERISTIQUES INTRINSEQUES DU BATIMENT
QUI NUISENT A LA SANTE DES OCCUPANTS

Art. 16

Critère respecté si logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. présence de CO dans une ou plusieurs pièces;
 2. présence d’amiante dans les matériaux;
 3. présence, soit de moisissures sur plus d’1 m² dans une pièce d’habitation ou dans un local sanitaire dues à des manquements tels que définis à la section sur l’étanchéité;
 4. présence de plomb dans les peintures murales;
 5. présence de radon dans une ou plusieurs pièces.
- La présence de CO et/ou d’amiante est évaluée lors de l’enquête.
 - Lorsque la présence de CO est constatée, l’enquêteur remet aux personnes présentes un document dans lequel il constate la présence de ce gaz et une information écrite relative aux mesures à prendre.
 - Moisissures ou peintures : prélèvements et possibilité de faire analyser des échantillons par des organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.
 - Présence de radon évaluée au terme d’une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

Pour entrer en vigueur, cet article doit encore faire l’objet d’un arrêté ministériel.

SECTION 6 – CONFIGURATION ET SURPEUPEMENT

Structure et dimension – art. 17

Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1. hauteur sous plafond des pièces du logement < 2 m
2. largeur mesurée entre murs intérieurs constamment < 2,80 m
3. largeur de l’unique façade mesurée entre murs intérieurs < 3,50 m
4. la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs < 2,80 m

Normes de surpeuplement – art. 18

§1^{er} Le logement individuel n’est pas surpeuplé s’il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

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

Abandon de la distinction entre studio « 3 fonctions » et logement « multi-pièces ».

Au moins une pièce d’habitation de :

- 10 m² pour 1 personne
- 15 m² pour 2 personnes ou plus

Possibilité de dérogation si l’agencement des volumes et des dégagements réduisent l’effet des caractéristiques précitées (**pas valable pour les manquements en matière de hauteur sous plafond**).

§ 2. Le logement collectif n’est pas surpeuplé s’il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

1°

Nombre d’occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable par ménage en m ²	15	28	33
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne en +		
Superficie minimale habitable de l’unité de logement à usage individuel du ménage en m ²	10	15	20
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne en +		

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d’habitation à son usage individuel et des pièces d’habitation à usage collectif dont il peut disposer.

2°

Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l’usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d’habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d’occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif.
 Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant.

Nombre de ménages	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction de nombre d’occupants (n) du logement collectif
2 à 5	S ≥ 5 m ² si n ≤ 7 S ≥ 10 m ² si n ≥ 8
6 à 8	S ≥ 10 m ² si n ≤ 14 S ≥ 15 m ² si n ≥ 15
9 à 11	S ≥ 15 m ² si n ≤ 21 S ≥ 20 m ² si n ≥ 22
12 à 14	S ≥ 20 m ² si n ≤ 28 S ≥ 25 m ² si n ≥ 29
15 à 17	S ≥ 25 m ² si n ≤ 35 S ≥ 30 m ² si n ≥ 36

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m² par ménage supplémentaire.
 Les pièces à usage collectif ne doivent pas être séparées de **plus d’un niveau et demi** des pièces à usage individuel.

Les critères relatifs aux logements individuels et collectifs ne sont pas d’application pour autant que la 1^{ère} occupation par un étudiant ou le permis d’urbanisme non périmé y relatif < 1/1/2004.

§3. Kot d’étudiant

Note : notion de chambre reconnue et fait l’objet d’impositions.

§4. Normes à respecter par le logement

1. toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum **une superficie au sol de 6,00 m²** lorsqu’elle est utilisée par deux personnes et au minimum **une superficie au sol de 9,00 m²** lorsqu’elle est utilisée par trois personnes;
 ► **occupation limitée à 3 personnes par chambre**
2. la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre;
3. la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans;
4. le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d’an;
 ► **un enfant peut dormir dans la même chambre que ses parents jusqu’à 1 an**
5. 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 un enfant de sexe différent.

► L’assimilation de deux pièces à une seule n’est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

SECTION 7 – DEROGATIONS

Art. 19.

- 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 oeuvre 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.

CHAPITRE III – CRITERES MINIMAUX DE SALUBRITE ET DE SURPEUPELEMENT **DES LOGEMENTS A CREER**

Art. 20

Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la reconstruction ou la division d’un bâtiment après la date d’entrée en vigueur du présent arrêté, la date d’introduction figurant sur le permis d’urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. la superficie habitable du logement individuel ainsi que la superficie habitable par ménage d’un logement collectif telle que définie à l’article 18, §2. 1°, sont égales ou supérieures à 24 m²
2. la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser, en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants
3. l’installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur
4. l’éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l’extérieur d’une pièce d’habitation atteint au moins 1/12e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14e en cas de vitrage de toiture
5. les escaliers satisfont aux conditions suivantes : 58 cm ≤ (2 H + G) ≤ 67 cm.

Les logements bénéficiant d’un permis de location antérieur au 1er janvier 2008 sont soumis aux dispositions du chapitre II.

CHAPITRE IV – CRITERES MINIMAUX DE SALUBRITE ET DE SURPEUPELEMENT **DES LOGEMENTS BENEFICIAANT D’UNE AIDE DE LA REGION**

Art. 21. – nouvel article remplaçant l’annexe II de l’AGW du 11/02/1999

Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la reconstruction ou la division de bâtiments existants, avec l’aide de la Région, doivent respecter les prescriptions décrites à l’article 21, à l’exception :

- des logements de transit
- des logements d’insertion
- des logements dont les occupants bénéficient des aides au déménagement et au loyer
- des logements pris en gestion par un **opérateur immobilier** visé à l’article 1er, 23°, du Code (*) ;
- des logements appartenant à une société de logement de service public achetés par les personnes qui les occupent en tant que locataires

(*) : 23° opérateur immobilier : un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement

1°. **la superficie minimale utilisable (en m²) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif**, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie utilisable des pièces d’habitation à son usage individuel et des pièces d’habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6
Nombre de chambres nécessaires						
0 ou 1	32	38				
2		44	50	56	62	
3			56	62	68	74
4				68	74	80
5					80	86

Au-delà de 6 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6,00 m² par personne supplémentaire et de 6,00 m² par chambre supplémentaire.

2°. **la superficie minimale utilisable des pièces de jour** d’un logement individuel est fixée selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6
Superficie utilisable des pièces de jour (en m ²)	16	20	24	28	32	36

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m² par personne supplémentaire.

3°. **la superficie minimale utilisable des pièces de nuit**

- d’un logement individuel et la superficie minimale utilisable de l’unité de logement d’un logement collectif sont fixées à
- 8,00 m² pour une personne
 - 10,00 m² pour deux personnes.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d’acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m² pour une chambre d’une personne et à 9,00 m² pour une chambre de deux personnes.

4°. **la hauteur requise sous plafond est de :**

- 2,40 m en construction pour les pièces de jour;
- 2,20 m en construction pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires;
- 2,30 m pour les pièces de jour des logements achetés, réhabilités ou créés par la reconstruction ou la division de bâtiments existants;
- 2,10 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires des logements achetés, réhabilités ou créés par la reconstruction ou la division de bâtiments existants.

Fonds du Logement de Wallonie – Habitat et action sociale – Cellule d’appui et de coordination

5°. L’éclairage naturel requis est respecté

si les parties vitrées des baies vers l’extérieur de la pièce d’habitation atteignent au moins $1/10^e$ de la superficie au sol de toute pièce d’habitation de jour et $1/12^e$ de la superficie au sol de toute pièce d’habitation de nuit.
Ces valeurs sont réduites respectivement à $1/12^e$ et à $1/14^e$ s’il s’agit de parties vitrées en toiture.

6°. L’installation sanitaire doit comporter une salle de bains équipée d’une douche ou d’une baignoire avec eau chaude.
Le logement doit comprendre un wc intérieur et un deuxième wc au-delà de 6 occupants.

7°. le rapport entre la superficie totale du logement et sa superficie utilisable ne peut excéder 1,4.

8°. le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de sa superficie utile.