

Les critères de salubrité et de surpeuplement des logements

AGW du 30 août 2007;
AGW du 29 novembre 2007;
AGW du 23 avril 2009;
AGW du 24 mars 2011;
AGW du 19 mai 2011.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



P. Dechamps
DGO4 - DSOPP

Définitions :

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.

Sauf :

- superficie au sol $< 4 \text{ m}^2$ sous la hauteur requise (pour les logements existants : 2 m en vertu des critères de salubrité);
- une largeur constamment $< 1,50 \text{ m}$;
- 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.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE

NB : Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre.

2 pièces d'habitation = une seule lorsque la baie de séparation $> 4 \text{ m}^2$



Définitions :

Coefficient de hauteur :

Fixé au regard du type de plafond - en pente ou horizontal, et du caractère utilisable ou habitable du local (donc lié à des critères d'éclairage).

Coefficient d'éclairage :

$$C_e = (14V + 16T) / S$$

V : surface vitrage vertical

T : surface vitrage en toiture

S : surface du plancher de la pièce d'habitation (mezzanine ne compte pas)

Le minimum :

1/14^{ème} pour vitrage vertical

1/16^{ème} pour vitrage en toiture

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Définitions :

Superficies : utilisable – habitable – totale – utile.

Coût des travaux : nécessaire à la mise en salubrité d'un logement doit rester < à 800€/M².

Ampleur des travaux - Les manquements :

- Mérule;
- non respect des critères en termes de structure et dimensions;
- cumul de causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.

NB: Dérogations pour les bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Définitions :

Logements améliorables peuvent être assimilés à non améliorables si :

- Ensemble de logements délimité par immeuble non améliorable;
- logements améliorables < à 33% du nombre total de logements.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères minimums de salubrité des logements existants et critères de surpeuplement :

Critères de sécurité basés sur:

- Structures;
- électricité/gaz;
- chauffage;
- sanitaires;
- Circulation et baies.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères minimums de salubrité des logements existants et critères de surpeuplement :

Critères de sécurité «structure» :

- Défaut de stabilité des fondations;
- désordres dans les parois structurelles verticales ou horizontales;
- mэрule ou champignons analogues;
- critères des composants (toiture, escalier, cloisons, plafonds) respectés si aucun risque de ruines des éléments.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères minimums de salubrité des logements existants et critères de surpeuplement :

Critères de sécurité «électricité et gaz» :

- Défaut des attestations de conformité;
- dangerosité apparente;
- tableau et disjoncteurs non accessibles par l'occupant;
- mauvaise évacuation des gaz brûlés;
- dispositif de coupure de gaz non accessible par l'occupant.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères minimums de salubrité des logements existants et critères de surpeuplement :

Critères de sécurité «chauffage» :

- Présence d'un point équipé pour le placement d'un appareil de chauffage fixe;
- aucune dangerosité apparente.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères minimums de salubrité des logements existants et critères de surpeuplement :

Critères de sécurité «circulation» :

- Absence de déformation et d'instabilité des sols et planchers;
- hauteur libre de passage > 180 cm et largeur > 60 cm;
- escaliers fixes et stables;
- marches horizontales et régulières $16 < H < 22$ et $G > 0,7H$;
- main courante rigide et garde corps;
- allèges des baies d'étage > 80 cm et intervalles entre barres < 10 cm.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères minimums de salubrité des logements existants et critères de surpeuplement :

Equipement sanitaire:

- Assainissement conforme;
- point d'eau avec robinet sur réceptacle;
- WC à chasse d'eau suffisamment cloisonné,
- un point d'eau potable et un WC par logement.

En logement collectif:

- Un point d'eau potable par ménage (sauf kot étudiant);
- un point d'eau potable par local collectif de type cuisine ou salle d'eau;
- un WC pour 7 occupants maximum;
- une douche ou baignoire avec eau chaude réservée exclusivement aux occupants du logement;
- le local WC ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si réservé au même ménage.

LOGEMENT
LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères minimums de salubrité des logements existants et critères de surpeuplement :

Etanchéité isolation:

- Absence d'infiltration d'eau (toit, mur, menuiseries);
- absence d'humidité ascensionnelle;
- absence de condensation excessive.

Ventilation:

- 70 cm² pour les WC;
- 140 cm² pour les cuisines;
- 0,08x Surface pour les locaux de vie.

LOGEMENT
LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères minimums de salubrité des logements existants et critères de surpeuplement :

Eclairage naturel:

Le minimum :

1/14^{ème} pour vitrage vertical

1/16^{ème} pour vitrage en toiture

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Critères intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants:

- Monoxyde de carbone;
- amiante;
- moisissures sur plus de 1 m²;
- plomb dans les peintures;
- radon.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Configuration et surpeuplement:

Configuration/Dimensions :

- Moins de 2 mètres sous plafond;
- moins de 2.80 mètres de largeur;
- largeur de l'unique façade < à 3.50 mètres (entre murs);
- plus grande largeur de façade < 2.80 mètres (entre murs).

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Configuration et surpeuplement:

Surpeuplement :

Logement individuel :

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

Logement collectif :

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 +		

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Configuration et surpeuplement:

Surpeuplement :

- Chambre > à 6 mètres carrés pour 2 personnes et 9 mètres carrés pour 3 personnes;
- la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre;
- la pièce affectée au séjour ne peut servir de chambre si enfants > 6ans;
- au moins deux chambres (parents – enfant) si enfant > 1 an;
- Enfants > 10 ans dans une chambre avec enfant de même genre.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Configuration et surpeuplement:

Dérogation :

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.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Configuration et surpeuplement:

Les critères de salubrité et de surpeuplement pour les logements à créer :

- La superficie du logement $>$ à 24 mètres carrés;
- la hauteur sous plafond $>$ à 2.40 mètres/ 2.20 chambres et sanitaires.
(tolérance à 2.10 si la structure l'impose).
- une douche/baignoire avec eau chaude et un WC intérieur;
- éclairage naturel $>$ 1/12 si vertical et 1/14 si en toiture;
- escalier: $58 \text{ cm} < 2H+G < 67 \text{ cm}$.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Configuration et surpeuplement:

Les critères de salubrité et de surpeuplement pour les logements subventionnés :

Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration 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

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Configuration et surpeuplement:

Les critères de salubrité et de surpeuplement pour les logements subventionnés :

Prescriptions:

- 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.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE

- 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 restructuration 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 restructuration 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 restructuration ou la division de bâtiments existants.



Configuration et surpeuplement:

Les critères de salubrité et de surpeuplement pour les logements subventionnés :

Prescriptions:

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.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



Je vous remercie de m'avoir écouté.

LOGEMENT

LE LOGEMENT PUBLIC,
UN HABITAT DURABLE
POUR VOTRE COMMUNE



<https://wallex.wallonie.be/index.php?doc=6235&rev=8510-13284>