

**30 mars 1999**

**Arrêté ministériel déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la création de logements conventionnés**

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

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 20;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques;

Vu 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;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1<sup>er</sup>, modifié par les lois des 4 juillet 1989 et 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques;

Considérant que des demandes de prime peuvent être introduites à partir du 1<sup>er</sup> mars 1999, ce qui implique impérativement que les conditions techniques à respecter soient définies sans délai,

Arrête:

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

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° la hauteur sous-plafond requise:

a) pour une opération de construction: 2,40 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,20 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

b) pour une opération d'acquisition, suivie ou non de l'exécution de travaux de réhabilitation, de division ou de restructuration: 2,30 m pour les pièces d'habitation de jour et 2,10 m pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires;

2° la superficie utile: la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur.

Lorsque la hauteur de 2,00 m n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce, la superficie utile est calculée comme suit:

a) à 100% lorsque la hauteur sous plafond est supérieure à 2,00 m;

b) à 75% lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,80 m et 2,00 m;

c) à 50% lorsque la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et 1,80 m;

d) à 0% lorsque la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.

L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est comptabilisée à chaque niveau;

3° la pièce d'habitation: toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel. Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes:

a) une superficie utile ou une superficie sous la hauteur requise inférieure à 4 m<sup>2</sup>;

b) une dimension horizontale constamment inférieure à 1,50 m;

c) un plancher en sous-sol situé à plus de 1,50 m sous le niveau des terrains adjacents;

d) une absence totale d'éclairage naturel;

4° la superficie habitable: la superficie utile des pièces d'habitation;

5° la surface des baies vitrées: la surface calculée comme suit:

a) pour les fenêtres et les portes-fenêtres: la surface de jour de la maçonnerie extérieure;

b) pour les coupoles ou lanterneaux situés dans les plates-formes: la surface de jour mesurée horizontalement;

c) pour les châssis de toiture et les portes pleines comportant une partie vitrée: uniquement la surface vitrée;

6° la superficie de plancher: la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant un local sans tenir compte de sa hauteur;

7° la superficie utile du logement: la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement, à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, garages, locaux à usage professionnel, annexes non habitables et annexes attenantes qui ne communiquent pas directement avec le logement. Les murs, cloisons et conduits de cheminées ne sont pas déduits.

## **Art. 2.**

Au terme de l'opération subsidiée par la Région, les logements faisant l'objet d'une prime à la création de logements conventionnés ne peuvent présenter, sur le plan physique, aucune des causes d'insalubrité qui affectent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes:

a) la stabilité et la solidité de la construction au niveau des fondations, des murs extérieurs et intérieurs portants, de la toiture et des supports (gîtage, hourdis,...) des aires de circulation;

b) l'étanchéité des murs extérieurs et des caves, de la toiture, des menuiseries extérieures, des planchers et des carrelages;

c) l'éclairage naturel et la ventilation:

1. l'éclairage naturel des pièces d'habitation, par une surface de baies vitrées inférieure:

– au 1/8ème ou au 1/10ème de celle de la superficie de plancher du local de jour considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

– au 1/10ème ou au 1/12ème de celle de la superficie de plancher du local de nuit considéré, selon que l'éclairage de cette pièce est assuré ou non par une baie située dans un mur vertical;

2. la ventilation des pièces d'habitation et des locaux sanitaires, par une possibilité insuffisante de ventilation directe à l'air libre, c'est-à-dire:

\* pour les cuisines, salles de bains et w.c.: des canalisations verticales dont la section est inférieure à 75 cm<sup>2</sup> ou des fenêtres, grilles ou ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est inférieure à:

– 200 cm<sup>2</sup> pour les cuisines;

– 140 cm<sup>2</sup> pour les salles de bains;

– 75 cm<sup>2</sup> pour les w.c.;

\* pour les autres pièces d'habitation (séjour, chambres,...): des entrées d'air (grilles, fenêtres ou autres) dont la section libre en position ouverte est inférieure à 8 x Apl cm<sup>2</sup>.

Dans cette expression, Apl est la superficie de plancher du local exprimée en m<sup>2</sup>;

3. les deux ensemble, par une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur requise, définie à l'article 1<sup>er</sup>, 1°;

remarque: pour une opération d'acquisition, suivie ou non de l'exécution de travaux, une éventuelle demande de dérogation à ces critères doit faire l'objet d'un rapport justificatif de l'agent de l'administration qui visite le bâtiment;

d) la sécurité dans le logement, au niveau de l'installation électrique et de la distribution de gaz, des escaliers et paliers, des aires de circulation et des cheminées;

e) l'hygiène, au niveau de la distribution d'eau, des équipements sanitaires et de l'évacuation des eaux usées.

**Art. 3.**

Les logements subsidiés doivent répondre, sur le plan de l'occupation, aux conditions suivantes:

a) avoir une superficie habitable minimum de:

- pour un logement occupé par une seule personne: 32 m<sup>2</sup>;
- pour un logement occupé par un couple: 38 m<sup>2</sup>;

les minima précités sont augmentés de 6 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire n'exigeant pas de chambre supplémentaire, et de 12 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire exigeant une chambre supplémentaire, selon le tableau suivant:

Occupants Nombre de chambres nécessaires	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	32	38								
2		44	50	56	62					
3			56	62	68	74	80	86		
4				68	74	80	86	92	98	104
5					80	86	92	98	104	110

au-delà de 10 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire et de 6 m<sup>2</sup> par chambre supplémentaire;

b) comporter au minimum les pièces suivantes:

1° pièces d'habitation de jour:

- une salle de séjour;
- une cuisine d'une superficie utile d'au moins 4 m<sup>2</sup> ou, à défaut, un coin à cuisiner spécialement aménagé, comportant une aération vers l'extérieur;

la superficie habitable minimum des pièces d'habitation de jour doit atteindre 16 m<sup>2</sup> pour un logement occupé par une seule personne;

le minimum précité est augmenté de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire, selon le tableau suivant:

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitable des pièces de jour (en m <sup>2</sup> )	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

au-delà de 10 occupants, ces valeurs sont majorées de 4 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire;

2° pièces d'habitation de nuit:

- une chambre par personne vivant seule ou par couple;
- une chambre par enfant ou par groupe de deux enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans;

l'occupation d'une chambre par trois enfants du même sexe âgés de moins de 21 ans est tolérée lorsque la grandeur de la pièce (12 m<sup>2</sup> minimum), son aération et sa disposition permettent cette occupation sans nuire aux bonnes conditions d'hygiène et de confort;

l'occupation d'une chambre par deux enfants du même sexe dont l'un au moins est âgé de plus de 20 ans est tolérée lorsque cette cohabitation n'est pas préjudiciable à la vie harmonieuse de ces enfants, notamment en raison de leur faible différence d'âge;

la superficie habitable minimum des pièces d'habitation de nuit doit atteindre:

- en cas d'occupation par une personne seule: 8 m<sup>2</sup> ou 6,50 m<sup>2</sup>, selon que l'opération subsidiée consiste en une construction ou une acquisition;
- en cas d'occupation par deux personnes: 10 m<sup>2</sup> ou 9m<sup>2</sup>, selon que l'opération subsidiée consiste en une construction ou une acquisition;

3° locaux sanitaires:

- un w.c. à chasse à l'usage exclusif du ménage, convenablement aéré et ne communiquant pas directement avec une pièce d'habitation de jour;
- une salle de bains ou une salle d'eau convenablement aérée;

c) pour un appartement situé dans un immeuble comportant un rez-de-chaussée commercial: disposer d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

Remarque: l'enfant à naître est pris en compte pour l'application des normes visées au présent article.

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

Les travaux de réhabilitation pouvant être pris en compte pour la détermination du montant de l'investissement dans le cadre d'une opération d'acquisition-rénovation doivent obligatoirement remédier à une ou plusieurs causes d'insalubrité définies aux articles 2 et 3 et figurer dans la liste des ouvrages fixée ci-après. Chaque ouvrage, numéroté de 1 à 20 dans cette liste, doit être exécuté dans sa totalité pour être pris en considération.

Ouvrages subsidiables:

Toiture

1. Remplacement de la couverture, y compris les lucarnes, tabatières et ouvrages assimilés.
2. Appropriation de la charpente.
3. Remplacement de tout élément ou dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales.
4. Installation de tout dispositif assurant l'éclairage naturel et/ou l'aération des combles non aménagés en pièces d'habitation (une baie par versant si les combles ne sont pas divisés ou par local s'ils le sont).

Murs

5. Assèchement des murs.
6. Renforcement des murs instables, ou démolition et reconstruction totale de ces murs.

Menuiseries extérieures

7. Remplacement des menuiseries extérieures (portes et châssis) y compris le vitrage, sous réserve de satisfaire aux critères définis à l'article 2, c) .

Sols

8. Remplacement des supports (gîtage, hourdis, etc... ) des aires de circulation d'un ou de plusieurs locaux.
9. Remplacement des aires de circulation et des sous-couches d'un ou de plusieurs locaux, y compris les plinthes.

## Eclairage naturel et ventilation

10A. Eclairage naturel, et ventilation des pièces d'habitation autres que les cuisines: mise en conformité aux critères définis à l'article 2, c) .

10B. Ventilation des cuisines et des locaux sanitaires: mise en conformité aux critères définis à l'article 2, c), 2.

## Sécurité

11. Appropriation de l'installation électrique et/ou de gaz, non compris le remplacement des appareils de chauffage ou de production d'eau chaude ni les parties de l'installation non nécessaires à un confort minimum (téléphone, télédistribution, éclairage extérieur,...).

12. Remplacement d'escalier intérieur, y compris travaux annexes indispensables.

13. Gainage de corps de cheminée, y compris restauration, reconstruction ou démolition des souches et accessoires.

## Hygiène

14. Installation d'un point d'eau potable sur évier dans la cuisine.

15. Installation d'un système d'égouttage des eaux usées, ou remplacement total du système existant, en conformité avec les prescriptions réglementaires applicables en la matière.

16. Installation d'un premier w.c. à chasse raccordé à l'égout public ou à un système d'évacuation et de traitement conforme aux prescriptions réglementaires applicables en la matière.

Le wc. doit être situé dans un local aéré ne pouvant communiquer avec une pièce d'habitation de jour que par l'intermédiaire d'un sas.

17. Installation d'une première salle de bains.

## Surpeuplement

18. Travaux d'agrandissement ou d'aménagement en vue de satisfaire aux critères définis à l'article 3 en cas d'occupation du logement par une personne seule.

## Accès

19. Aménagement d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale.

## Mérule

20. Tous travaux de nature à éliminer la mérule ou tout champignon aux effets analogues, par remplacement ou traitement des éléments immeubles attaqués.

## Isolation

Remarque: Des travaux d'isolation ne sont pris en compte que s'ils sont liés à un des ouvrages précités, admissible au bénéfice de la prime.

### **Art. 5.**

L'ensemble des ouvrages figurant dans la liste de l'article 4, nécessaires pour supprimer les causes d'insalubrité existant dans le logement, doivent obligatoirement être exécutés, à l'exception des ouvrages numérotés 4 et 10A.

### **Art. 6.**

La prise en compte de travaux spécifiques à des locaux à usage non résidentiel est autorisée pour les ouvrages relatifs à la toiture, aux murs, aux menuiseries extérieures (à l'exclusion des portes de garage) et à l'installation électrique, si ces locaux sont situés dans le bâtiment principal constituant le logement et pas dans une annexe à celui-ci et si la non-exécution de ces travaux peut nuire à la salubrité de la partie résidentielle du logement.

### **Art. 7.**

Le présent arrêté produit ses effets le 1<sup>er</sup> mars 1999.

Namur, le 30 mars 1999.

W. TAMINIAUX