11 février 1999
Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 13 décembre 2001.

Consolidation officieuse

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1er, 3, 4, 36 et 61;
Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;
Vu l'avis de l'Inspection des Finances;
Vu l'accord du Ministre du Budget;

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

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1er mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1er mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;
Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;
Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;
Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,
Arrête:

Art. 1er.
Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° la hauteur sous-plafond requise: la hauteur minimale exigée en fonction du type de logement et la nature de l'occupation, soit:

a) pour les pièces d'habitation de jour:

– 2,20 m pour respecter les critères de salubrité;
– 2,30 m en cas d'adaptation, de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition;
– 2,40 m en cas de construction;

b) pour les pièces d'habitation de nuit et les locaux sanitaires:

– 2,00 m pour respecter les critères de salubrité;
– 2,10 m en cas d'adaptation, de réhabilitation de restructuration ou d'acquisition;
– 2,20 m en cas de construction;

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;

Wallex - Le droit en Wallonie

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^2;

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 du logement: la superficie utile des pièces d'habitation;

5° 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;

6° la superficie utile du bâtiment: la superficie mesurée entre les parois intérieures des murs extérieurs du bâtiment, à l'exclusion des caves, greniers non aménageables, garages, annexes non habitables et annexes attenantes qui ne communiquent pas directement avec le logement;

7° 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;

8° la superficie de plancher: la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant un local sans tenir compte de sa hauteur.

Art. 2.

La limite du coût prévue à l'article 1er, 13° et 14°, du Code wallon du Logement est fixée à (620 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 11) par mètre carré de superficie utile du bâtiment, hors T.V.A. et hors frais généraux.

Art. 3.

L'ampleur des travaux, visée à l'article 1er, 13° et 14°, du Code wallon du Logement, résulte des manquements suivants:

1° la contamination généralisée par la mérule;

2° l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions dont question à l'article 8, 1° lire « au point 8, 1° de l'annexe 1 »;

3° le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée vaine ou impossible.

Art. 4.

Il peut être dérogé aux articles 2 et 3, 1°, pour des bâtiments classés ou visés aux articles 188 et 189 *(lire à présent « 19 »)* du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, l'Urbanisme et du Patrimoine.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 5.
Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables pour autant que:

1° l'ensemble de logements soit délimité par des logements non améliorables;

2° le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.

Art. 6.
Les critères minimaux de salubrité des logements sont ceux repris à l' annexe I du présent arrêté.

Art. 7.
Les critères minimaux d'octroi d'une subvention autre que celle accordée pour des logements destinés aux ménages en état de précarité sont ceux repris à l' annexe II du présent arrêté.

Art. 8.
Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 9.
Le présent arrêté entre en vigueur le 1er mars 1999.

Namur, le 11 février 1999.

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 I
Fixation des critères minimaux de salubrité des logements.

1. Les critères minimaux de salubrité concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante ne sont pas respectés s'il existe:
– des défauts ou des insuffisances au niveau des fondations;
– des dévers ou bombements, des vices de construction, des lézardes ou fissures profondes, de la vétusté prononcée, des 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;
– une contamination importante par la mérule ou par tout champignon aux effets analogues.

Wallex - Le droit en Wallonie

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les cloisons et les plafonds, n'est pas respecté s'il existe un défaut susceptible d'entraîner leur chute ou leur effondrement.
2. Les critères minimaux de salubrité en matière d'étanchéité ne sont pas respectés s'il existe:
– des infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
– de l'humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;
– une forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale.
3. Les critères minimaux de salubrité liés aux installations électriques et de gaz ne sont pas respectés si ces installations présentent un caractère manifestement dangereux.
Le tableau électrique du logement est accessible en permanence à l'occupant.
Toute installation produisant des gaz brûlés est munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.
4. Le critère minimal de salubrité relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent d'une baie, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur, de surface de section libre en position ouverte de l'entrée d'air atteignant au moins 0,08 % de la superficie du plancher.
5. Le critère minimal de salubrité relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des baies vitrées d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12ème de la superficie du plancher.
6. §1 er. Le critère minimal de salubrité lié à l'équipement sanitaire est respecté si:
a) le bâtiment est relié à un réseau d'évacuation des eaux usées raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;
b) le logement individuel comprend au moins:
– un point d'eau potable accessible en permanence;
– un W-C; s'il est intérieur, le W-C est muni d'une chasse et le local est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain cloisonnée jusqu'au plafond.
c) 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 ou de salle de bain;
– un W-C pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement; s'il est intérieur, le W-C est muni d'une chasse.
De plus, le local où est situé le W-C satisfait aux conditions suivantes:
– il est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain cloisonnée jusqu'au plafond;
– si le W-C est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le W-C et cette pièce sont réservés au même ménage;
– si le W-C est à usage collectif, il ne peut:
*communiquer avec les pièces d'habitation,
*être séparé de plus d'un niveau des pièces d'habitation.
7. Le critère minimal de salubrité lié à l'installation de chauffage est respecté s'il existe 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 un caractère manifestement dangereux.
8. Les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si:
1° le gabarit du bâtiment est suffisant et rationnel quant à son volume, à ses dimensions, à son agencement ou à ses dégagements.
Il ne présente pas l'une des caractéristiques suivantes:
– une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;
– la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;
– la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m.
Le logement individuel ou collectif, respecte, en tenant compte de la composition du ménage, les exigences de superficies minimales habitables:

Wallex - Le droit en Wallonie

Nombre d'occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitable, en m ^{2}	20	28	33	38	43	48	53	58	63	68
Superficie habitable lorsque les trois fonctions "cuisine-séjour-chambre" sont exercées en une seule pièce, en m ^{2}	15	23	28	-	-	-	-	-	-	-

Au-delà de 10 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ^{2} par personne supplémentaire.

3° le logement comporte au moins une pièce d'une superficie habitable minimale de 6,5 m² pour une personne, de 9 m² pour deux personnes et de 12 m² pour trois personnes ou plus.

Par pièce d'habitation utilisée comme chambre, 3 personnes sont admises pour autant qu'il s'agisse de:

– un couple avec un enfant de moins de 8 ans;

– un adulte avec deux enfants de moins de 8 ans;

– trois enfants de moins de 8 ans;

– trois enfants de même sexe de moins de 14 ans.

Par pièce d'habitation utilisée comme chambre, 2 personnes sont admises pour autant qu'il s'agisse de:

– un couple;

– deux adultes;

– un adulte avec un enfant de moins de 8 ans;

– un enfant de plus de 8 ans et un enfant de moins de 8 ans;

– deux enfants de plus de 8 ans de même sexe;

– deux enfants de moins de 8 ans.

4° le logement collectif respecte les exigences de répartition et de superficie minimale habitable suivantes, tenant compte de la composition du ménage:

a) répartition et superficie minimale habitable des pièces à usage individuel.

La superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant:

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitabledes pièces à usage individuel, en m ^{2}	10	12	17	22	27	32	37	42	47	52

Au-delà de 10 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ^{2} par personne supplémentaire.

b) répartition et superficie minimale habitable des pièces à usage collectif.

Lorsqu'un ménage peut exercer les trois fonctions « cuisine-séjour-chambre » dans la ou les pièces à son seul usage, 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:

Wallex - Le droit en Wallonie

Nombre de pièces à usage individuel	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
1 à 5	S ³ 5 m2 si n £ 7	S ³ 10 m2 si 8 £ n £ 14
6 à 8	S ³ 10 m2 si n £ 14	S ³ 15 m2 si 15 £ n £ 21
9 à 11	S ³ 15 m2 si n £ 21	S ³ 20 m2 si 21 £ n £ 28
12 à 14	S ³ 20 m2 si n £ 28	S ³ 25 m2 si 29 £ n £ 35
15 à 17	S ³ 25 m2 si n £ 35	S ³ 30 m2 si 36 £ n £ 42

Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau des pièces à usage individuel du ménage.

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

8. Les critères minimaux de salubrité liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si:

a) il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;

b) la hauteur libre des baies de passage est de 1,80 m minimum;

c) les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes:

– les marches sont horizontales et régulières;

– leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes: 2H + G ³ 50 et G ³ H;

– ils comportent une main courante rigide;

– la largeur minimale est de 60 cm.

d) les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 0,5 m du plancher sont équipées d'un garde-fou.

Vu pour être annexé à 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.

Namur, le 11 février 1999.

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

Wallex - Le droit en Wallonie

Annexe II
Fixation des critères minimaux d'octroi d'une subvention autre que celles accordées pour des logements destinés aux ménages en état de précarité.

Les travaux susceptibles de faire l'objet d'une subvention doivent permettre au logement de respecter au minimum les critères de salubrité visés à l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon
Les logements respectent les dispositions suivantes:
1° la superficie minimale habitable (en m^2) est fixée selon le tableau suivant:

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nombre de chambres nécessaires										
0	24	30								
1	32	38								
2		44	50	56	62	68				
3			56	62	68	74	80	86	92	
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^2 par personne supplémentaire et de 6 m^2 par chambre supplémentaire.
2° la superficie minimale habitable des pièces de jour est fixée selon le tableau suivant:

Occupants	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Superficie habitabledes pièces de jour(en m^2)	16	20	24	28	32	36	40	44	48	52

Au-delà de 10 occupants, ces valeurs sont majorées de 4 m^2 par personne supplémentaire.
3° la superficie minimale habitable des pièces de nuit est fixée à 8 m^2 pour une chambre d'une personne et à 10 m^2 pour une chambre de deux personnes.
En cas d'adaptation, de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m^2 pour une chambre d'une personne et à 9 m^2 pour une chambre de deux personnes.
4° la ventilation des locaux répond aux conditions suivantes:
a) pour les cuisines et les locaux sanitaires:
– soit, la section des canalisations verticales est supérieure à 75 cm^2;
– soit les ouvertures dans une paroi extérieure dont la section libre en position ouverte est supérieure à:
– 200 cm^2 pour les cuisines,
– 140 cm^2 pour les salles de bain,
– 75 cm^2 pour les W-C;
b) pour les autres pièces d'habitation: la section libre des entrées d'air en position ouverte est supérieure à

Wallex - Le droit en Wallonie

0,08 % de la superficie de plancher.
5° l'éclairement naturel obtenu par la surface totale des fenêtres de toute pièce d'habitation de jour est supérieure à 1/8 de sa superficie de plancher et celle de toute pièce de nuit à 1/10 de cette même superficie.
Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/10 et à 1/12 s'il s'agit d'un châssis de toiture ou d'éclairement de type zénithal.
6° l'équipement en locaux sanitaires respecte les conditions suivantes:
– le logement individuel comprend une salle de bains équipée d'une baignoire ou douche et d'un lavabo;
– au-delà de 6 occupants, le logement doit comprendre un deuxième W-C.
7° le rapport entre la superficie utile du logement et la superficie habitable du logement ne peut excéder 1,40.
Le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6% de la superficie utile du logement.
En fonction de la spécificité de la subvention ou pour les bâtiments classés ou visés aux articles 188 et 189 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, il peut être dérogé aux 1°, 5°, 6° et 7° et des conditions supplémentaires en matière d'occupation du logement peuvent être fixées.
Vu pour être annexé à 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.
Namur, le 11 février 1999.

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

Wallex - Le droit en Wallonie