

**30 août 2007**

**Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis , du Code wallon ( de l'habitation durable - AGW du 3 décembre 2020, art. 1er )**

Cet arrêté a été modifié par:

- l'AGW du [29 novembre 2007](#)
- l'AGW du [23 avril 2009](#)
- l'AGW du [24 mars 2011](#)
- l'AGW du [19 mai 2011](#)
- l'AGW du [03 décembre 2020](#)

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1<sup>er</sup>, 12°, 13°, 14°, 15°, 17° et 19° à 22° bis , l'article 3, l'article 4, l'article 36, alinéa 2, 3°, l'article 61, alinéa 2, 3°, et l'article 78 bis , §3, alinéa 2, 4°, du Code wallon du Logement, l'article 143, alinéa 1<sup>er</sup>, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement, l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et l'article 40, §2, du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement;

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 l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 août 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 août 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 16 mai 2007;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 23 juillet 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,  
Arrête:

## **Chapitre premier** **Définitions**

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

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

1° Ministre: le Ministre du Logement;

2° Code: le Code wallon (*de l'habitation durable - AGW du 3 décembre 2020, art.2, a*) ;

3° ( *administration: la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie – AGW du 23 avril 2009, art. 1<sup>er</sup>* ) ;

4° enquêteurs: les fonctionnaires et agents de l'administration désignés et les agents communaux agréés conformément à l'article 5, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, du Code wallon (*de l'habitation durable - AGW du 3 décembre 2020, art.2, a*)).

(5° pièce d'habitation de jour : pièce d'habitation qui n'est pas utilisée principalement comme chambre - inséré par l'AGW du 3 décembre 2020, art.2, b)) ;

(6° pièce d'habitation de nuit : pièce d'habitation qui est principalement utilisée comme chambre- inséré par l'AGW du 3 décembre 2020, art.2, c));

(7° 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 l'habitation - inséré par l'AGW du 3 décembre 2020, art.2, d));

( 8° habitation individuelle : l'habitation dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage - inséré par l'AGW du 3 décembre 2020, art.2, e));

(9° habitation collective : l'habitation dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage- AGW du 3 décembre 2020, art.2, f));

## **Art. 2.**

Pour l'application du présent arrêté,

1° deux pièces, telles que définies à l'article 1<sup>er</sup>, 19°, du Code, séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m<sup>2</sup> peuvent être assimilées à une seule pièce:

- soit pour atteindre la superficie minimale prévue à l'article [18. §§1<sup>er</sup> et 2](#), du présent arrêté;
- soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les deux pièces;

2° les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1<sup>er</sup>, 19° bis, du Code:

- une superficie au sol, inférieure à 4 m<sup>2</sup>, sous la hauteur sous plafond requise;
- une largeur constamment inférieure à 1,50 m;
- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 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° le coefficient de hauteur (Ch), tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 21° et 21° bis, du Code, est déterminé de la manière suivante:

- 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. La hauteur sous plafond requise est la hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction de l'usage de la pièce et du type de logement;

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

1. 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;

2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable:

- 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous plafond requise;

3. 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.

La superficie de la mezzanine est comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable et lorsqu'elle atteint au moins 4,00 m<sup>2</sup> dont au moins 1,00 m<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 au minimum et de 0,5 pour le solde de la superficie.

4° le coefficient d'éclairage (Ce), tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 21° bis, du Code, est déterminé de la manière suivante:

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

Où

- T: surface totale du vitrage de toiture, en m<sup>2</sup>;
- V: surface totale du vitrage vertical, en m<sup>2</sup>;
- S: (*superficie utilisable - AGW du 3 décembre 2020, art.3, b)*) de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m<sup>2</sup>.

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.

La superficie habitable d'une (*pièce d'habitation de jour - AGW du 3 décembre 2020, art.3, a)*) dont le coefficient d'éclairage ne peut être fixé faute d'un éclairage naturel direct est comptabilisée comme suit, sur base de l'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente:

- si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à 2,00 m<sup>2</sup>, la superficie habitable de la (*pièce d'habitation de jour - AGW du 3 décembre 2020, art.3,a)*) est égale à la surface de l'ouverture multipliée par 1,5; limitée à la superficie utilisable de cette pièce;
- si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à 2,00 m<sup>2</sup>, la superficie habitable de (*la pièce d'habitation de jour - AGW du 3 décembre 2020, art.3,a)*) est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable de cette pièce.

La superficie habitable de la (*pièce d'habitation de jour - AGW du 3 décembre 2020, art.3, a)*) 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 en vertu de l'article [15](#) ;

(*La superficie habitable de la pièce d'habitation de nuit qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 - inséré par l'AGW du 3 décembre 2020, art.3, c)*).

5° la superficie utilisable du logement est la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

6° la superficie habitable du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

7° la superficie totale du logement est la 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. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits;

8° la superficie utile du logement est la 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 et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.

### Art. 3.

Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 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.

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

La limite du coût des travaux visés à l'article 1<sup>er</sup>, 13° et 14°, du Code, est fixée à €(1000 - AGW du 3 décembre 2020, art.4, a)) par mètre carré de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.

*(Le montant visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N à partir de 2020, sur la base de la formule suivante :*

*Montant maximum x indice ABEX du 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (fixé en novembre de l'année N-1)*

*indice ABEX du 1<sup>er</sup> janvier 2020 (fixé à « 809 » en novembre 2019) - AGW du 3 décembre 2020, art.3, b)).*

#### **Art. 5.**

L'ampleur des travaux, visée à l'article 1<sup>er</sup>, 13° et 14°, du Code, résulte d'un ou plusieurs manquements suivants:

- 1° la contamination généralisée par la mэрule (*Serpula lacrimans*);
- 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.

#### **Art. 6.**

Il peut être dérogé aux articles [4](#) et [5, 1°](#) et [2°](#), pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

#### **Art. 7.**

Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables si les deux conditions suivantes sont remplies:

- 1° l'ensemble de logements est 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.

## **Chapitre II**

### **Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement**

#### **Section première Sécurité**

#### **Art. 8.**

Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si le logement ne présente aucun 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.

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

#### **Art. 9.**

Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

1° le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;

2° ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux;

3° le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant;

4° l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre;.

5° le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.

*(Par ailleurs, cumulativement aux éléments énumérés ci-dessus, les critères minimaux liés aux installations électriques sont respectés si chaque pièce d'habitation et chaque local sanitaire est éclairé électriquement et est équipé, à l'exception des toilettes, d'au moins une prise de courant -AGW du 3 décembre 2020, art.5).*

#### **Art. 10.**

Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° il existe un équipement permanent 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.

#### **Art. 11.**

Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;

2° la hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers;

3° 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:  $16\text{ cm} < \text{ou} = H < \text{ou} = 22\text{ cm}$  et  $G > 0,7H$ ;

– ils comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale;

4° toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont 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

### Art. 12.

Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:

1° 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;

2° les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation);

3° 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;

4° le logement individuel comprend au moins:

- un point d'eau potable accessible en permanence;
- un wc;
- un point d'eau potable accessible en permanence;
- (*une toilette - AGW du 3 décembre 2020, art.11*);

5° 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 - AGW du 23 avril 2009, art. 2*).

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

De plus, le local où est situé (*la toilette- AGW du 3 décembre 2020, art.11*) 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;
  - si (*la toilette - AGW du 3 décembre 2020, art.11*) 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 (*la toilette- AGW du 3 décembre 2020, art.11*) 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 Etanchéité et ventilation

### Art. 13.

Les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

- 1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;
- 2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;
- 3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

**Art. 14.**

Le critère minimal relatif à la ventilation est 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 du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm<sup>2</sup> pour (*les toilettes - AGW du 3 décembre 2020, art.11*), 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

## **Section 4** **Eclairage naturel**

**Art. 15.**

Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie (*utilisable - AGW du 3 décembre 2020, art.7*) en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

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

**Art. 16.**

§1<sup>er</sup>. Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont respectés, si le logement ne présente aucun des manquements suivants:

- 1° présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces;
- 2° présence d'amiante dans les matériaux;
- 3° (*présence de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire dues à des manquements tels que définis à l'article 13 – AGW du 23 avril 2009, art. 3*) ;
- 4° présence de plomb dans les peintures murales;
- 5° présence de radon dans une ou plusieurs pièces.

§2. Le Ministre définit les seuils à partir desquels les manquements énumérés au paragraphe 1<sup>er</sup> sont à considérer comme étant constitutifs de nuisance pour la santé des occupants.

§3. En cas d'enquête effectuée par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement, la présence de monoxyde de carbone et d'amiante est évaluée lors de l'enquête.

( *Lorsque la présence de monoxyde de carbone 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 – AGW du 23 avril 2009, art. 4* ) .

La présence de moisissures ou de peintures telles que visées au paragraphe 1<sup>er</sup> fait l'objet d'un prélèvement analysé par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

La présence de radon est évaluée au terme d'une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

## Section 6 Configuration et surpeuplement

### 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 ° une hauteur sous plafond des pièces du logement inférieure à 2,00 m - AGW du 29 novembre 2007, art. 3 ) ;

2° une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;

3° la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;

4° la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m;

sauf, pour ce qui est des manquements visés sous les points 2° à 4°, si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées.

*N.B. L'alinéa 1er, 1°, de cet article disposait originellement:*

*« Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes:*

*1° une hauteur sous plafond des pièces du logement supérieure ou égale à 2,00 m; ».*

### Art. 18.

§1<sup>er</sup>. 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 <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

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

1°

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

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 du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
2 à 5	$S > \text{ou} = 5,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 7$	$S > \text{ou} = 10,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 8$
6 à 8	$S > \text{ou} = 10,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 14$	$S > \text{ou} = 15,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 15$
9 à 11	$S > \text{ou} = 15,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 21$	$S > \text{ou} = 20,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 22$
12 à 14	$S > \text{ou} = 20,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 28$	$S > \text{ou} = 25,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 29$
15 à 17	$S > \text{ou} = 25,00 \text{ m}^2$ si $n < \text{ou} = 35$	$S > \text{ou} = 30,00 \text{ m}^2$ si $n > \text{ou} = 36$

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m<sup>2</sup> par ménage supplémentaire.

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

§3. Les critères visés aux §§1<sup>er</sup> et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement 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 soient antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

§4. Le logement respecte les normes suivantes:

1° ( toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum (une superficie utilisable - AGW du 3 décembre 2020, art.8) de 6,00 m<sup>2</sup> lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum une

(superficie utilisable - AGW du 3 décembre 2020, art.8) de 9,00 m<sup>2</sup> lorsqu'elle est utilisée par trois personnes – AGW du 23 avril 2009, art. 5 ) ;

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;

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** **Dérogations**

### **Art. 19.**

Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 8 à 16 (soit, les articles [8](#), [9](#), [10](#), [11](#), [12](#), [13](#), [14](#), [15](#) et [16](#)) du présent arrêté 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**

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

### **Art. 20.**

( Sans préjudice des dispositions visées au chapitre [II](#) , les logements construits ou créés par la restructuration 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 24,00 m<sup>2</sup>;

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 1/12<sup>e</sup> de la superficie (utilisable - AGW du 3 décembre 2020, art.9, b)) en cas de vitrage vertical et/ou 1/14<sup>e</sup> en cas de vitrage de toiture;

5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes:  $58 \text{ cm} \leq (2 H + G) \leq 67 \text{ cm}$ .

Les logements bénéficiant d'un permis de location antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont soumis aux dispositions du chapitre [II](#) – AGW du 23 avril 2009, art. 6 ) .

## Chapitre IV

### Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements bénéficiant d'une aide de la Région

#### Art. 21.

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, à l'exception:

- des logements de transit;
- des logements d'insertion;

#### **NDLR : pour les deux tirets ci-dessus - modification future**

((...) - AGW du 3 décembre 2020, art.8)

*L'article 10, a) de l'AGW du 03 décembre 2021 apportant cette modification entre en vigueur à une date et selon les modalités déterminées par le Ministre qui a le logement dans ses attributions.*

- 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 1<sup>er</sup>, 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 – AGW du 19 mai 2011, art. 1<sup>er</sup> ).

doivent respecter les prescriptions suivantes:

1° ( La superficie minimale utilisable (en m<sup>2</sup>) 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 - AGW du 29 novembre 2007, art. 5 ) :

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 m<sup>2</sup> par personne supplémentaire et de 6,00 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	16	20	24	28	32	36
---	----	----	----	----	----	----

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour une personne et à 10,00 m<sup>2</sup> deux personnes.

En cas de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m<sup>2</sup> pour une chambre d'une personne et à 9,00 m<sup>2</sup> pour une chambre de deux personnes;

4° la hauteur requise sous plafond est:

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

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<sup>e</sup> de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de jour et 1/12<sup>e</sup> de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de nuit.

Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/12<sup>e</sup> et à 1/14<sup>e</sup> 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;

Le logement doit comprendre (*une toilette - AGW du 3 décembre 2020, art.11*) intérieure et une deuxième (*toilette - AGW du 3 décembre 2020, art.11*) 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

(§ 2. *Sur demande motivée, l'administration peut considérer salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité énumérés dans le présent chapitre dans le cas où le ou les manquements relevés 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 - AGW du 3 décembre 2020, art.10, d).*)

*N.B. Le 1° de cet article disposait originellement:*

*« 1° la superficie minimale utilisable (en m<sup>2</sup>) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme 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, sont fixées selon le tableau suivant: ».*

## Chapitre IV/1

*(Les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères - chapitre IV/1 inséré par l'AGW du 3 décembre 2020, art.12)*

### Section 1<sup>re</sup> Sécurité

#### Art. 21/1.

Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si l'habitation légère ne présente aucun des manquements suivants :

- 1° défaut de stabilité des points d'appui;
- 2° défauts importants de la structure portante ou de l'enveloppe extérieure mettant en péril la stabilité;
- 3° contamination importante par la mэрule (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels de l'habitation légère tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

#### Art. 21/2.

Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si l'habitation légère ne présente aucun des manquements suivants :

- 1° le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;
- 2° ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux;
- 3° le tableau électrique de l'habitation et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant;
- 4° l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre;
- 5° le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.

#### Art. 21/3.

Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, ou 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;

3° en cas de présence d'un appareil de chauffage mobile au gaz, au pétrole ou à l'alcool, l'habitation est équipée d'un détecteur de monoxyde de carbone (CO).

#### **Art. 21/4.**

Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;

2° la hauteur libre de l'entrée de l'habitation légère est de 1,70 m et la largeur est de 0,60 m ou constitue une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup>.

### **Section 2 Équipement sanitaire**

#### **Art. 21/5.**

Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si l'habitation légère satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° disposer soit d'un point d'eau potable à usage du ménage occupant, soit d'un point d'eau potable à l'usage d'un groupe d'habitants;

2° disposer soit d'une toilette à l'usage du ménage occupant, soit d'une toilette à l'usage d'un groupe d'habitants. Le local où est située la toilette est cloisonné.

### **Section 3 Étanchéité et ventilation**

#### **Art. 21/6.**

Aux fins de garantir la santé des occupants, les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;

2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;

3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

#### **Art. 21/7.**

Aux fins de garantir la santé et l'intégrité physique des occupants, le critère minimal relatif à la ventilation est 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 l'habitation, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm<sup>2</sup> pour les toilettes, 140 cm<sup>2</sup> pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

### **Section 4 Eclairage naturel**

#### **Art. 21/8.**

Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées ou assimilées des baies vers l'extérieur de la pièce de jour atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

### **Section 5 Caractéristiques intrinsèques de l'habitation qui nuisent à la santé des occupants.**

#### **Art. 21/9.**

La section 5 du chapitre II s'applique aux habitations légères.

### **Section 6 Configuration et surpeuplement**

#### **Art. 21/10.**

L'habitation répond aux conditions d'habitabilité suivantes :

1° le volume de l'habitation légère est supérieur à 18 m<sup>3</sup>;

2° la superficie de l'habitation légère est supérieure à 8 m<sup>2</sup>;

3° la hauteur sous plafond de l'habitation légère est supérieure à 1,9 m sur une superficie supérieure ou égale à 4 m<sup>2</sup>;

4° la superficie de l'habitation légère est suffisante pour que chaque occupant dispose d'un espace personnel de couchage; il existe au moins une cloison de séparation, fixe ou mobile, entre les espaces de couchage des occupants de générations différentes, et entre les espaces de couchage d'enfants de plus de 10 ans.

## Section 7 Dérogations

### Art. 21/11.

Est considéré comme salubre, l'habitation présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 21/1 à 21/9 du présent arrêté 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.

## Chapitre IV/2

*(Les critères minimaux de salubrité et d'habitabilité des habitations légères mises à disposition à titre onéreux. - chapitre IV/2 inséré par l'AGW du 3 décembre 2020, art.13)*

### Art. 21/11

.

Sans préjudice des dispositions visées au chapitre IV/1, les habitations légères mises à disposition à titre onéreux doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° l'équipement sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude soit à usage du ménage occupant, soit à l'usage d'un groupe d'habitants;

2° la superficie habitable de l'habitation légère individuelle ainsi que la superficie habitable par ménage d'une habitation légère collective sont fixées selon le tableau suivant :

Habitation légère individuelle

Nombre d'occupants (x)	$\frac{x}{1} = x \cdot 2$
------------------------	---------------------------

Superficie minimale habitable en m <sup>2</sup>	15	La superficie minimale de 15m <sup>2</sup> imposée pour une personne est augmentée de 5m <sup>2</sup> par personne supplémentaire
---	----	---

Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m <sup>2</sup>	10	La superficie minimale de 10m <sup>2</sup> imposée pour une personne est augmentée de 5m <sup>2</sup> par personne supplémentaire
---	----	---

Habitation légère collective



Nombre d'occupants (x)  $\frac{x}{1} \times 2$

Superficie minimale habitable par ménage en m<sup>2</sup> 15 La superficie minimale de 15m<sup>2</sup> imposée pour une personne est augmentée de 5m<sup>2</sup> par personne supplémentaire

Superficie minimale habitable de l'unité d'habitation légère à l'usage individuel du ménage en m<sup>2</sup> 10 La superficie minimale de 10m<sup>2</sup> imposée pour une personne est augmentée de 5m<sup>2</sup> par personne supplémentaire

La superficie habitable par ménage d'une habitation légère collective est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

## **Chapitre V**

### **Dispositions dérogatoires (lire « abrogatoires ») et finales**

#### **Art. 22.**

L'arrêté 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 est abrogé.

#### **Art. 23.**

L'article 11 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### **Art. 24.**

L'article 4 du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

#### **Art. 25.**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Namur, le 30 août 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

