EDIWALL

SPW LOGEMENT

© SPW TLPE

LA QUALITÉ DES LOGEMENTS EN WALLONIE

Wallonie

Un logement sain dans un bâtiment sécurisé...

...Un logement sécurisé dans un bâtiment sain

La qualité des logements

Un logement décent pour tous !

En Wallonie, la qualité des logements est régie par le Code wallon de l'Habitation durable qui détermine **les critères auxquels doivent répondre tous les logements**.

© SPW TLPE

Dans cette brochure, nous allons inventorier et décrire ces différents critères dans le but de vous aider à vérifier la **qualité** de votre logement et, si vous êtes propriétaire bailleur, de celui ou ceux que vous donnez en location.

Nous vous donnerons également quelques pistes d'aides possibles lorsque le logement n'est pas salubre.

Les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement des logements sont fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

Cette réglementation s'applique aux :

- **logements individuels** : les logements dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage ;
- **petits logements individuels** : les logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m² ;
- **logements collectifs** : les logements dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages.

Les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement doivent permettre à l'occupant de vivre dans un logement décent.

C'est pourquoi la réglementation vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements décents en tant que lieux de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.

La qualité des logements se base sur des critères qui concernent :

- la stabilité ;
- l'étanchéité ;
- les installations électriques et de gaz ;
- la ventilation ;
- l'éclairage naturel ;
- l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage ;
- la structure et la dimension ;
- la circulation au niveau des sols et des escaliers ;
- l'impact du bâtiment sur la santé des occupants.

Un logement doit donc être **sécurisé** et **sain**.

Les critères minimaux de salubrité et les critères de surpeuplement

Les exigences techniques minimales

1) La stabilité

Les éléments suivants doivent être en bon état structurel et ne présenter aucun défaut d'instabilité :

- **les fondations** : pas de défauts ou d'insuffisances ;
- **les maçonneries des murs et des cheminées** : pas d'inclinaison, de déformation, de fissures profondes, de dégradations ou de parasites ;
- **les éléments structurels tels que les poutres, colonnes, planchers, charpentes** : pas de déformation, de fissures profondes, de dégradations ou de parasites ;
- **les éléments non structurels tels que la couverture de toiture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et plafonds** : pas de défauts susceptibles d'entraîner leur dislocation, chute ou effondrement.

2) L'étanchéité

Le logement ne peut être affecté par les problèmes d'humidité suivants :

- **par infiltrations** : résultant de défauts d'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment, des installations sanitaires, de chauffage et d'évacuation des eaux pluviales ;
- **ascensionnelle** : dans les murs et les sols ;
- **par condensation** : due aux caractéristiques techniques des parois extérieures ou à l'absence ou déficience des dispositifs de ventilation de la pièce ; cela dans des conditions normales d'utilisation du logement, c'est-à-dire avec un nombre d'occupants adapté à la taille du logement.

3) Les parasites et champignons

Le logement ne peut être affecté par des champignons ou insectes xylophages, c'est-à-dire qui se nourrissent de bois, comme la mérule, les capricornes…

4) La ventilation

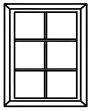
Les pièces d'habitation du logement ainsi que les salles de bains, de douches, les toilettes et buanderies doivent disposer d'un système permettant la ventilation :

- soit une **ventilation forcée** telle qu'un extracteur mécanique, en bon état de fonctionnement et donnant directement vers l'extérieur ou dans un conduit en contact avec l'extérieur ;
- soit une **ouverture donnant sur l'extérieur** telle qu'une fenêtre, un orifice d'évacuation d'air donnant directement vers l'extérieur ou dans un conduit en contact avec l'extérieur, dont la surface de section libre en position ouverte est d'au moins :

70 cm²	pour les toilettes
140 cm²	pour les cuisines, salles de bains, douches, buanderies
0,08 %	de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres

5) L'éclairage naturel

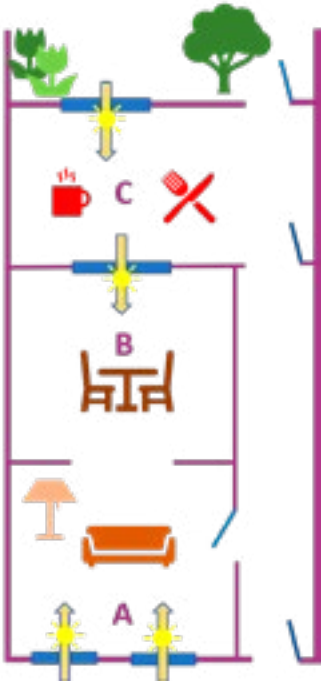
Toutes les pièces d'habitation (séjour, salon, salle à manger, cuisine, chambres, salle de jeux, bureau privé) du logement doivent disposer d'un éclairage naturel assuré par une baie équipée d'un vitrage clair ou translucide.



Les **parties vitrées** des ouvertures donnant sur l'extérieur doivent atteindre au moins une surface de :		
	VITRAGE VERTICAL	**VITRAGE EN TOITURE**
Logements créés **avant** le 01/01/2008	**1/14e** de la superficie utilisable	**1/16e** de la superficie utilisable
Logements créés **après** le 01/01/2008	**1/12e** de la superficie utilisable	**1/14e** de la superficie utilisable

La **surface vitrée** de la ou des fenêtre(s) doit être égale ou supérieure à :		
Exemple :	**Salon** dont la superficie utilisable est de **25 m²**	**Chambre sous toiture** dont la superficie utilisable est de **12 m²**
Logements créés **avant** le 01/01/2008	**1,8 m²** (1/14e de 25 m²)	**0,75 m²** (1/16e de 12 m²)
Logements créés **après** le 01/01/2008	**2,1 m²** (1/12e de 25 m²)	**0,86 m²** (1/14e de 12 m²)

Cas particulier relatif aux pièces d'habitation de jour qui n'ont PAS d'éclairage naturel direct assuré par une fenêtre :



A = salon
B = living
C = cuisine

- Soit les deux pièces contiguës sont séparées par une paroi avec une ouverture dont la surface est supérieure ou égale à 4 m² ou 50 % de la superficie de la paroi. *(A et B sur le schéma)*

  Les deux pièces ne font qu'une.

- Soit les deux pièces contiguës sont séparées par une paroi avec une ouverture dont la surface est inférieure à 4 m² et supérieure ou égale à 2 m². *(Baie entre B et C sur le schéma ci-contre)*

  La superficie utilisable de la pièce qui reçoit un éclairage indirect est limitée au double de la surface de la baie.

- Soit les deux pièces contiguës sont séparées par une paroi avec une ouverture dont la surface est inférieure à 2 m². *(Baie entre B et C sur le schéma ci-contre)*

  La superficie utilisable de la pièce qui reçoit un éclairage indirect est limitée à 1,5 fois la surface de la baie.

Le calcul de l'éclairage indirect est d'application uniquement si la pièce adjacente bénéficie d'un éclairage naturel direct suffisant.

Les pièces A et B forment une seule et même pièce. La pièce formée par A et B reçoit :

- un éclairage naturel direct par les fenêtres en façade avant ;
- un éclairage indirect par l'ouverture donnant sur la pièce C, pour autant que la pièce C bénéficie d'un éclairage naturel direct suffisant.

Attention : une **chambre** devra toujours bénéficier d'un éclairage naturel **direct** !

6) Le dimensionnement

La superficie habitable d'un logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation du logement en fonction de la hauteur sous plafond et de l'éclairage naturel.

Les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, garages, les pièces ne disposant d'aucun apport d'éclairage naturel, locaux à usage professionnel, locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement ne sont pas des pièces d'habitation.

Le dimensionnement minimal du logement :

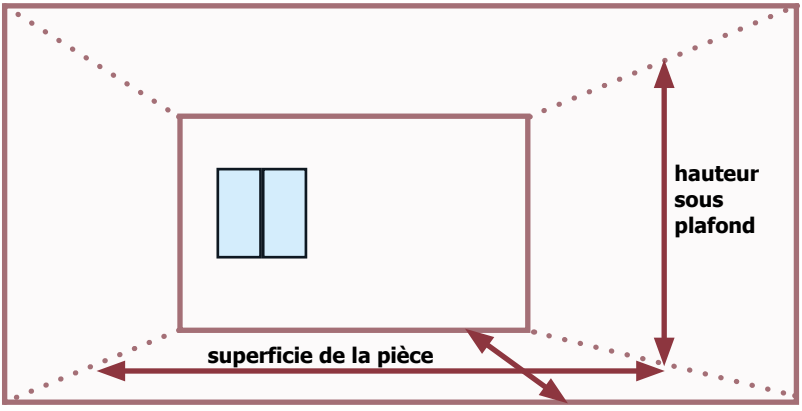
SUPERFICIE HABITABLE MINIMALE DU LOGEMENT	NOMBRE D'OCCUPANTS
15 m²	1 personne
28 m²	2 personnes
33 m²	3 personnes
+ **5 m²** par **personne supplémentaire**	
Dans le cas des logements créés après le 01/01/2008 :	
24 m² pour une personne	

La largeur entre les murs intérieurs doit être constamment supérieure à 2,80 m.

En cas de logement collectif, trois conditions :

SUPERFICIE HABITABLE MINIMALE DES PIÈCES INDIVIDUELLES	PIÈCES COLLECTIVES	TOTAL PAR MÉNAGE
10 m² pour **1 personne**	**+ 5 m²** pour maximum 5 pièces individuelles et pour maximum 7 occupants	**15 m²** pour **1 personne** (**24 m²** en cas de création d'un logement après le 01/01/2008)
15 m² pour **2 personnes**	**+ 5 m²** pour maximum 3 pièces individuelles supplémentaires et pour maximum 7 occupants supplémentaires	**28 m²** pour **2 personnes**
5 m² par **personne supplémentaire**		**+ 5 m²** par **personne supplémentaire**
Dans le cas d'un logement collectif uniquement par les sanitaires, la superficie habitable de la partie individuelle requise est la même que celle exigée pour le logement individuel.		

La superficie habitable d'une pièce d'habitation représente la surface au sol pour laquelle l'éclairage naturel est suffisant, limitée à la superficie utilisable en fonction de la hauteur sous plafond de la pièce.



Dimensionnement minimal des pièces d'habitation :

Une **pièce d'habitation** doit présenter :

- au moins **4 m²** de **superficie au sol sous la hauteur de plafond requise** ;
- une **largeur** constamment > ou = à **1,50 m** ;
- un **éclairage naturel** suffisant ;
- un **niveau du sol** qui ne soit pas, sur ses 4 côtés, situé à plus de 1 mètre sous le niveau du terrain adjacent ;
- au moins **2 m** de **hauteur sous plafond** pour les logements créés **avant le 01/01/2008** ;
- pour les logements créés **après le 01/01/2008**, une hauteur sous plafond d'au moins :
    - **2,40 m** pour les pièces de jour ;
    - **2,20 m** pour les pièces de nuit et locaux sanitaires ;
    - **2,10 m** en cas de structure existante avec impossibilité de rehausser les plafonds.

SUPERFICIE HABITABLE MINIMALE D'AU MOINS UNE PIÈCE D'HABITATION	NOMBRE D'OCCUPANTS
10 m²	1 personne
15 m²	2 personnes et plus

SUPERFICIE MINIMALE DES CHAMBRES	NOMBRE D'OCCUPANTS PAR CHAMBRE
4 m² sous la hauteur de plafond requise	1 personne
6 m² de superficie utilisable	2 personnes
9 m² de superficie utilisable	3 personnes

Les pièces à usage de chambre :

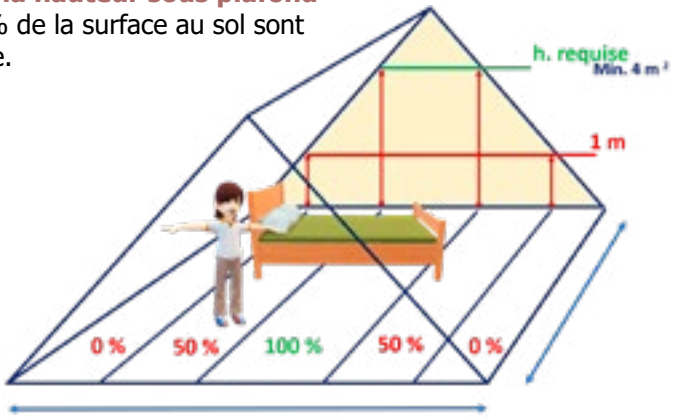
- le nombre d'occupants par chambre est limité à **3** ;
- la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre ;
- le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants **de plus de 1 an** ;
- la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants **de plus de 6 ans** ;
- 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.

Cas particulier

Lorsque la hauteur sous plafond est inférieure aux minima requis, on ne comptabilise pas toute la surface au sol. On parle alors de **superficie utilisable**.

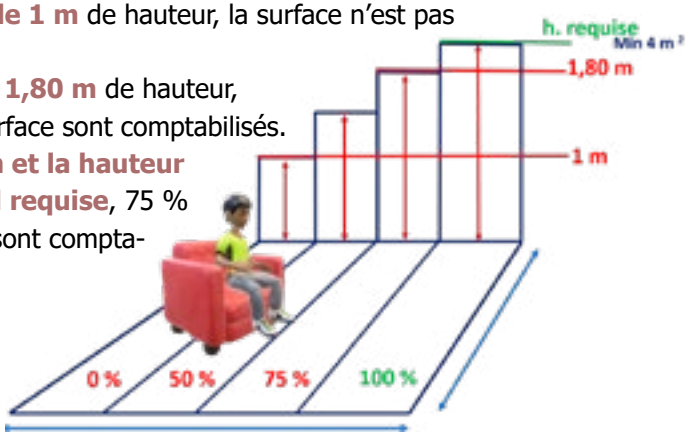
Sous des plafonds en pente :

- **En dessous de 1 m de hauteur**, la surface au sol n'est pas comptabilisée.
- **Entre 1 m et la hauteur sous plafond requise**, 50 % de la surface au sol sont pris en compte.



Sous des plafonds horizontaux :

- **En dessous de 1 m** de hauteur, la surface n'est pas comptabilisée.
- **Entre 1 m et 1,80 m** de hauteur, 50 % de la surface sont comptabilisés.
- **Entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise**, 75 % de la surface sont comptabilisés.



7) La circulation au niveau des sols et des escaliers, le risque de chute

Les sols, les planchers et les escaliers ne peuvent présenter ni défauts de stabilité, ni déformations susceptibles de provoquer des chutes.

- La hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de minimum **1,8 m** de hauteur et de **0,60 m** de large.
- Les marches sont horizontales et régulières.
- Les escaliers sont fixes et comportent une main courante rigide et un garde-corps.

- Les baies d'étage dont la hauteur d'allège n'atteint pas **80 cm** doivent être munies de garde-corps.
- Les garde-corps des paliers et des seuils de fenêtres doivent se situer à **80 cm** du sol.
- Les ouvertures ou les écarts entre les éléments qui constituent le garde-corps ne peuvent excéder **10 cm**.

Les exigences pour les équipements

1) Les installations d'électricité et de gaz

Les critères minimaux sont respectés si :

- le propriétaire est en mesure de présenter les attestations de conformité de ces installations en vertu des réglementations en vigueur ;
- celles-ci ne présentent pas un caractère manifestement ou potentiellement dangereux ;
- le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique et du gaz sont accessibles en permanence à l'occupant ;
- toute pièce et tout local sanitaire disposent d'un éclairage électrique et, à l'exception des toilettes, d'au minimum une prise de courant ;
- l'installation produisant des gaz brûlés est munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre.

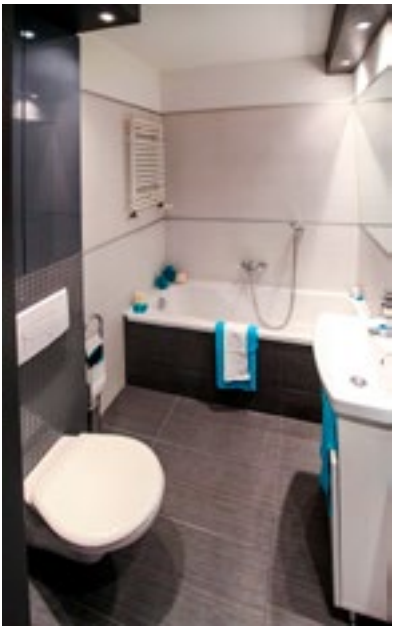
Des attestations de conformité par un organisme agréé devront être fournies. Les organismes de contrôle sont repris :

- pour les installations électriques, sur le site internet du SPF Économie, PME, Classes moyennes et Énergie : **economie.fgov.be**
- pour les installations de gaz, sur le site internet de CERGA : **www.cerga.be**

2) L'installation de chauffage

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.

3) Les installations sanitaires



Tout logement, individuel ou collectif, doit être doté d'une baignoire ou d'une douche avec eau chaude (selon le cas, à usage individuel ou collectif).

Les points d'eau potable sont équipés d'un réceptacle (évier, lavabo) et d'un syphon muni d'un système d'évacuation. Un même réceptacle ne peut servir à la fois aux fonctions culinaire (cuisine) et sanitaire (sdb).

Le local dans lequel les toilettes se situent est cloisonné jusqu'au plafond.

Le logement individuel comprend au moins un point d'eau potable et une toilette.

Le logement collectif comprend :

- un point d'eau potable situé dans la pièce à usage individuel ;
- un point d'eau potable dans les locaux à usage collectif tels que les cuisines et sdb/sdd ;
- une toilette pour 7 occupants ;

NB : il existe des dérogations spécifiques pour les logements collectifs dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

Les exigences minimales concernant la santé des occupants

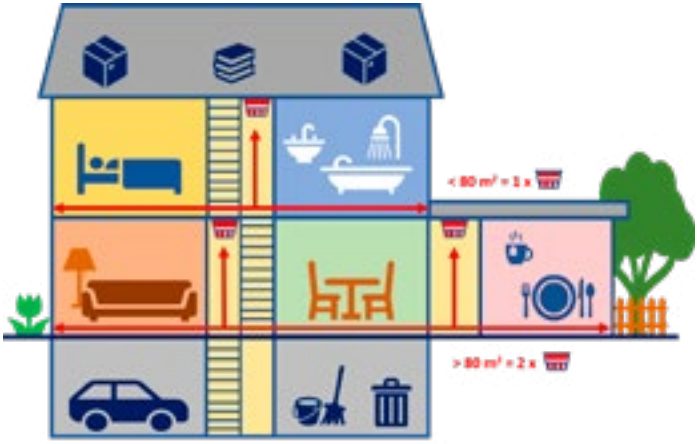
Les caractéristiques intrinsèques du logement ne peuvent pas nuire à la santé des occupants.

Les exigences sont :

- l'absence de moisissures sur plus d'1 m^2 dans une pièce d'habitation ou dans un local sanitaire ;
- l'absence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces, d'amiante dans les matériaux, de plomb dans les peintures murales et de radon.

Les détecteurs de fumée

Les détecteurs de fumée doivent être placés dans le premier des espaces intérieurs ou la première des pièces qui se présente dans le niveau et repris ci-dessous :



1) le hall ou le palier donnant accès aux chambres à coucher
2) le hall d'entrée
3) la pièce dans laquelle débouche la partie supérieure d'un escalier
4) la pièce contiguë à la cuisine
5) la chambre
6) toute autre pièce d'habitation

NB : Ne pas placer de détecteurs dans une cuisine ou un local produisant beaucoup de vapeur comme la salle de bains (risque de déclenchement intempestif) !

Le nombre de détecteurs est déterminé comme suit :

Appartement (1 niveau de vie) :
- 1 détecteur si superficie **< 80 m²** ;
- 2 détecteurs si superficie **> 80 m²**.

Maison ou appartement (plusieurs niveaux de vie) :
- 1 détecteur par niveau de vie si superficie du niveau de vie **< 80 m²** ;
- 2 détecteurs par niveau de vie si superficie du niveau de vie **> 80 m²**.

De plus, le logement individuel ou collectif dont le nombre de détecteurs nécessaires est d'au moins quatre unités doit être équipé soit de détecteurs raccordés entre eux afin de relayer le signal d'alarme émis par chacun d'eux, soit d'une installation de détection automatique d'incendie de type centralisé.

Les détecteurs doivent être des détecteurs optiques de fumée conformes à la norme NBN EN 14604 agréés **BOSEC** ou équivalent européen (VDS, BS...). Ils doivent être garantis **5 ans**.
L'installation des détecteurs est à charge du propriétaire du logement (attention, le cas échéant, le remplacement de la pile et/ou de la batterie est à charge du locataire).

Le permis de location

Pour la Wallonie, garantir à chacun un logement décent constitue une priorité. Le permis de location contribue à atteindre cet objectif.

Un permis de location est exigé pour :

- les logements collectifs et les petits logements individuels (superficie habitable **</= 28 m²**), loués ou mis en location à des personnes domiciliées ou à des personnes non domiciliées mais y habitant régulièrement durant la plus grande partie de l'année ;
- les logements collectifs et les petits logements individuels (superficie habitable **</= 28 m²**) loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants.

Ces logements doivent répondre à des critères minimaux de qualité : salubrité, superficie habitable, nombre de pièces, inviolabilité du domicile et respect de la vie privée. De plus, ils doivent respecter les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie ainsi que la réglementation relative au certificat de performance énergétique des bâtiments.
Les formulaires à compléter relatifs au permis de location peuvent être obtenus à la **Commune**.

Le logement ne répond pas aux critères minimaux de salubrité ?

À la suite d'une demande écrite provenant du locataire, du propriétaire ou du bourgmestre, ou à leur initiative, les services du Logement effectuent une visite et dressent un rapport mentionnant les éventuels manquements aux critères minimaux de salubrité présents dans l'habitation concernée.

Les Communes peuvent obtenir la compétence pour effectuer ces enquêtes de salubrité.
Dans le cas où la Commune a obtenu cette compétence, c'est à celle-ci qu'il faut s'adresser pour que soit effectuée une enquête de salubrité.

Dans les autres cas, la demande doit être adressée au Service Salubrité du SPW Logement.

Cette visite a lieu en présence des occupants et des bailleurs, ceux-ci ayant été préalablement informés par courrier postal ou électronique.

Suite à cette visite, le rapport d'enquête permet de conclure si le logement doit être déclaré :

- sans manquements ;
- améliorable ou non améliorable ;
- habitable ou inhabitable ;
- surpeuplé.

Cette classification opérée, les conclusions sont envoyées aux personnes intéressées (locataire, propriétaire...) ainsi qu'au bourgmestre afin que celui-ci prenne les mesures qu'il juge utiles, au besoin un arrêté d'inhabitabilité.

Selon l'article 7 du Code wallon de l'Habitation durable : « Le bourgmestre statue sur le rapport d'enquête notifié par l'administration dans les trois mois de sa réception. [...] Il prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occuper. »

Selon l'article 7*bis*, le titulaire de droits réels, le bailleur et l'occupant peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement contre les mesures décidées par le bourgmestre qui leur paraissent insuffisantes ou inadéquates.

Le Service public de Wallonie peut, sous certaines conditions, octroyer des aides aux propriétaires, ainsi qu'aux locataires. Le type de subvention dépend de l'état dans lequel se trouve le bien concerné (primes ou prêts travaux, allocations de déménagement et de loyer...).

Seule une nouvelle visite peut faire lever l'attestation de non-conformité d'un logement.

Les amendes administratives

Le bailleur qui loue un logement alors que celui-ci est frappé d'un arrêté d'interdiction d'occuper par le bourgmestre ou le Gouvernement est susceptible de se voir imposer une amende par le fonctionnaire de l'administration désigné par le Gouvernement. Dès réception par le SPW Logement de l'arrêté d'inhabitabilité pris par une Commune sur la base des dispositions du Code wallon de l'Habitation durable, le service compétent lance la procédure de perception de l'amende administrative au cours de laquelle le bailleur peut présenter ses moyens de défense.

Le montant de l'amende administrative est fixé à 2 500 euros.

Le fonctionnaire de l'administration que le Gouvernement désigne à cette fin peut également imposer une amende administrative au bailleur qui :

- soit loue ou met en location un logement sans avoir obtenu de permis de location ;
- soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à l'une des dispositions du Code relatives aux normes minimales à respecter en matière de permis de location.

Le montant de l'amende administrative est fixé à 1 500 euros par logement.

PERMANENCES INFO-CONSEILS LOGEMENT

PERMANENCE GÉNÉRALE : 081/33.23.10
(de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00)
PERMANENCES LOCALES : sur rendez-vous

wallonie.be/chronos

BRABANT		
NIVELLES 067/41.16.70	Espace Wallonie Rue de Namur 67	**1er et 3e mardis du mois de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
HAINAUT		
CHARLEROI 071/20.60.80	Espace Wallonie Rue de France 3	**Jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
LA LOUVIÈRE 064/23.79.20	Espace Wallonie Rue Sylvain Guyaux 49	**Mercredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
MONS 065/22.06.80	Espace Wallonie Rue de la Seuwe 18-19	**Lundi et mardi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
TOURNAI 069/53.26.70	Espace Wallonie Rue de Wallonie 19 – 21	**Mercredi et jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
LIÈGE		
LIÈGE 04/250.93.30	Espace Wallonie Place Saint-Michel 86	**Mardi, jeudi et vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
MALMEDY 080/34.87.00	Espace Wallonie Place Albert 1er 9	**1er et 3e vendredis du mois de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
VERVIERS 087/44.03.50	Espace Wallonie Rue Coronmeuse 46	**Mercredi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**
NAMUR		
NAMUR 081/24.00.60	Espace Wallonie Boulevard E. Mélot 30	**Mercredi de 9h00 à 12h00 Jeudi de 9h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00**
LUXEMBOURG		
ARLON 063/43.00.30	Espace Wallonie Place Didier 42	**2e et 4e mardis du mois de 9h30 à 12h00 et de 13h00 à 15h00**

Adresses utiles

SPW Logement : logement.wallonie.be
Service public de Wallonie : www.wallonie.be
Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie : www.flw.be
Société wallonne du Crédit social : www.swcs.be
Société wallonne du Logement : www.swl.be

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE
Département du Logement
Salubrité et permis de location
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES

Téléphone : 081/33.23.28
(mardi et jeudi 8h30-12h)
salubrite.logement@spw.wallonie.be

En cas de litige :

Médiateur de la Wallonie
Rue Lucien Namèche 54 - 5000 Namur - Tél. 081/32 19 11
courrier@le-mediateur.be

Pour toute information complémentaire :

1718
Numéro vert du Service public de Wallonie

www.wallonie.be
logement.wallonie.be

Éditrice responsable : A. FOURMEAUX, rue des Brigades d'Irlande, 1 - 5100 Jambes Juin 2025 ISBN 978-2-8056-0745-5 D/2025/11802/88 2736-7789 (P) 2736-7797 (N)