

Les critères minimaux de salubrité dans le cadre des petits logements

Maison de l'Urbanité

15 septembre 2010

Bases réglementaires

Code Wallon du Logement, art. 10 :

1° : critères minimaux de salubrité

(art. 3 du Code - AGW du 30/8/2007)

1°bis : détecteur(s) d'incendie

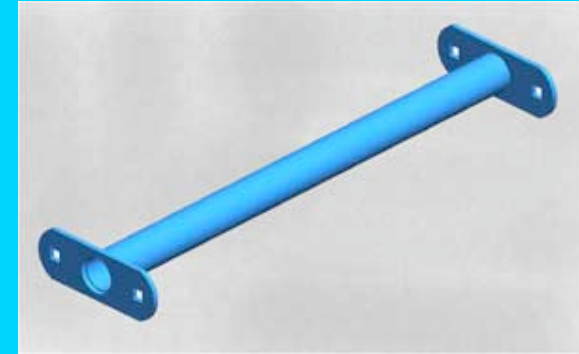
2° : respect des règlements communaux

3° : respect de la vie privée (locaux fermant à clef - boîtes aux lettres, sauf étudiants)

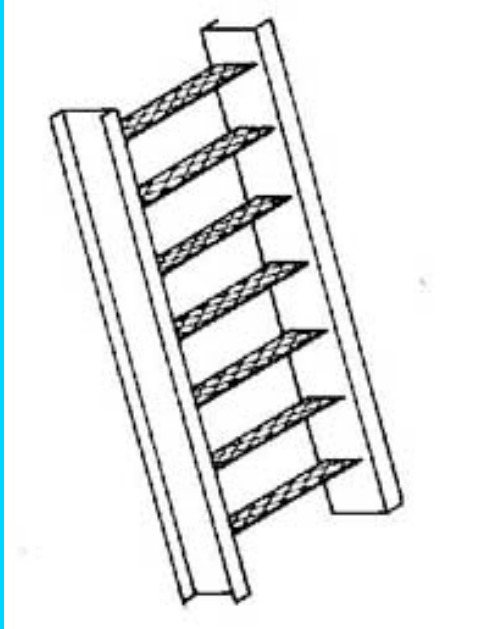
4° : en ordre sur le plan urbanistique

AGW du 3/6/2004, art. 2

- accessibilité du logement
- fermeture à clef des WC, SDB, ...
- sonnette (sauf pour les étudiants)



Section 1 : Sécurité



QUESTION 2

Un manquement existe en matière de stabilité de l'enveloppe extérieure :

- dès qu'on constate qu'une brique est déscellée
- dès qu'une fissure dépasse 5 cm de long et 0,5 mm de large
- dès qu'on constate la présence de fissures ou de lézardes profondes

Article 8 : Stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante

- ⇒ défauts ou des insuffisances au niveau des fondations;
- ⇒ dévers ou bombements, des vices de construction, des lézardes,...
- ⇒ contamination importante par la mэрule ou par tout champignon aux effets analogues;
- ⇒ défaut susceptible d'entraîner leur chute ou l'effondrement des composants non structurels (toitures,...).

QUESTION 3

Au niveau de l'installation électrique,
l'occupant doit pouvoir :

- moduler l'intensité des points lumineux
- installer au moins 1 multiprises sur chaque prise
- avoir accès en permanence au dispositif de coupure
- disposer du n° de GSM du propriétaire pour qu'en cas de besoin il puisse venir couper le courant

Article 9 : Installations électriques et de gaz

- ⇒ Installation potentiellement dangereuse >>>
Habitable améliorable
- ⇒ Installation manifestement dangereuse >>>
Inhabitable améliorable
- ⇒ Nécessité d 'avoir accès au dispositif de coupure.
- ⇒ Obligation de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur (*exigée uniquement lorsqu 'un problème est suspecté par l 'enquêteur*).

QUESTION 4

En matière de chauffage, le logement doit disposer au minimum:

- du chauffage central
- d'un ou plusieurs poêles
- de radiateurs ou poêles mobiles fournis par le propriétaire
- de la possibilité de pouvoir installer un point de chauffage fixe

Article 10 : Installation de chauffage

⇒ Exigence d 'un équipement permanent (cheminée, prises électriques adaptées,...) spécifiquement conçu soit pour permettre sans risque le placement d'un mode de chauffage fixe soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d 'habitation de jour.

⇒ Ne doit pas présenter un caractère manifestement dangereux.



QUESTION 5

La hauteur des baies de passage doit être de :

- 2 mètres
- 20 cm de plus que le plus grand occupant
- 1,8 mètres
- Pas de minimum, il suffit de s'abaisser

Article 11 : Circulation au niveau du sol et des planchers

⇒ Pas de déformations ni d'instabilité des sols et planchers.

⇒ Hauteur libre des baies de passage = 1,80 m minimum.

⇒ Escaliers fixes et stables. Présentent les caractéristiques suivantes :

- marches horizontales et régulières;
- hauteur (H) et giron (G) réguliers sur l'étendue de l'escalier et répondant aux conditions suivantes :
 $16 \text{ cm} \leq H \leq 22 \text{ cm}$ et $G > 0,7H$;
- main courante rigide + **garde corps en cas de risque de chute latérale**;
- largeur minimale de 60 cm.



Article 11 : Circulation au niveau du sol et des planchers (suite)

Toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de **80 cm** du plancher.



Toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol .



doivent être 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



QUESTION 6

Le logement individuel comprend au moins :

- une baignoire
- une douche
- un point d'eau
- un bidet

Article 12 : Equipement sanitaire

Logement individuel :

⇒ Point d'eau potable dans chaque logement, sur réceptacle.

⇒ WC.

Logement collectif :

⇒ Point d'eau potable dans chaque unité individuelle.

⇒ Point d'eau potable dans les cuisines collectives.

⇒ Une douche avec eau chaude.

Article 12 : Equipement sanitaire

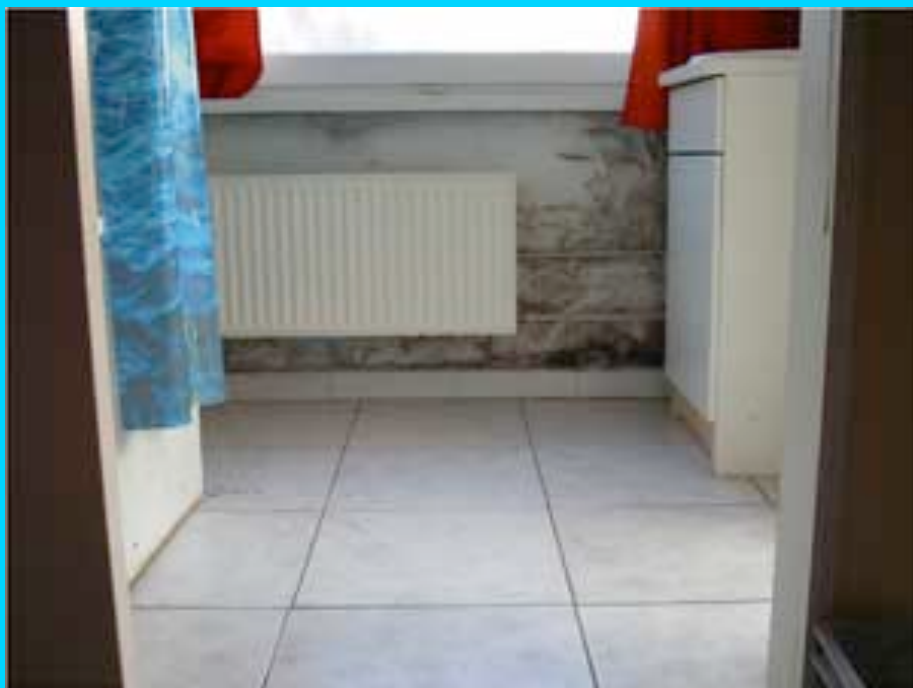
⇒ Au moins un WC pour 7 occupants

⇒ Le WC collectif ne peut pas être séparé de plus d 'un étage des pièces d 'habitation.

⇒ Le WC collectif ne peut pas être séparé de plus d 'un étage des pièces d 'habitation.



Section 3 : Etanchéité et ventilation



Question 7

Le logement doit répondre au critère suivant :

- il ne peut y avoir d'humidité sauf en salle de bain où elle tolérée
- seule une humidité qui touche plus de 20 % de la surface du logement est considérée comme un manquement
- il ne peut y avoir d'humidité
- une légère humidité est tolérée dans les greniers sans sous-toiture

Article 13 : Etanchéité

- ⇒ humidité par infiltration;
- ⇒ humidité ascensionnelle;
- ⇒ humidité par condensation.

Article 14 : Ventilation

⇒ Ventilation forcée



ou

- ⇒ Ouverture de 70 cm² pour les WC.
- ⇒ Ouverture de 140 cm² pour les cuisines, SDB, buanderies* et douche.
- ⇒ La ventilation doit donner sur l'extérieur du bâtiment.
- ⇒ 0,08% pour les pièces de séjour et les chambres.



- * *Buanderie = local dans lequel se trouve une machine à lessiver et/ou un séchoir. Si ces appareils se situent dans le garage (qui n'est pas une pièce d'habitation), il n'y a pas lieu de se préoccuper des conditions de ventilation.*

Section 4 : Eclairage naturel



QUESTION 8

En matière d'éclairage naturel, la norme est fondée sur :

- un nombre de lux à respecter
- le rapport entre la surface de vitrage et la surface au sol
- l'enquêteur voit lui-même si le logement est suffisamment éclairé ou pas
- la surface des baies vitrées, tout en tenant compte de l'éclairage fourni par les points lumineux

Article 15 : Eclairage naturel

⇒ On prend en compte la superficie des parties vitrées des baies

⇒ 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical

⇒ 1/16 en cas de vitrage de toiture



QUESTION 9

Les critères minimaux de salubrité :

- ne s'intéressent pas à la pollution intérieure
- renvoient à des services spécialisés pour ce type de problème
- renvoient vers la commune pour ce type de problème
- visent un nombre limité de polluants

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



Article 16 : caractéristiques du bâtiment ayant un impact sur la santé des occupants

Nouveau critère introduit par le décret du 20 juillet 2005

- ⇒ Moisissures sur plus d '1 m² dans une pièce d 'habitation ou dans la salle de bains.
 - ⇒ CO.
 - ⇒ Amiante dans les matériaux.
 - ⇒ Plomb dans les peintures murales.
 - ⇒ Radon dans une ou plusieurs pièces.
-
- ⇒ La présence de CO ou d 'amiante est évaluée lors de l 'enquête.
 - ⇒ Moisissures ou peintures : prélèvements et possibilité de faire analyser des échantillons par des organismes habilités par le Ministre.
 - ⇒ Présence de radon évaluée au terme d 'une certaine période de mesure.

Question 10

Pour estimer si un logement est suffisamment grand, on tient compte :

- de toutes les pièces quelles qu 'elles soient
- des pièces suffisamment grandes
- des pièces « de vie » suffisamment grandes, dont la hauteur sous plafond répond à une norme, et suffisamment éclairées
- l 'enquêteur détermine si on tient compte de la pièce ou pas en fonction de ses particularités



Définition du Code wallon du Logement

Art.1er. 21°bis Superficie habitable (d 'une pièce) : la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur et par un coefficient d'éclairage calculés conformément aux critères fixés par le Gouvernement.

Cela revient à dire que ...

La superficie est réduite si les plafonds sont trop bas ou si la luminosité est insuffisante.

Article 2 : Définitions >>> superficie habitable

En résumé :

SUPERFICIE HABITABLE =

SUPERFICIE PLANCHER des PIECES D'HABITATION

X Coefficient Eclairage naturel

X Coefficient Hauteur sous plafond

(Il s'agit bien de multiplier la superficie plancher par chacun des coefficients et non pas par la moyenne de ceux-ci - des deux résultats obtenus, la SH sera égale au plus petit résultat obtenu)

Section 6 : Configuration et surpeuplement

Article 17 : Structure et dimension

⇒ Hauteur sous plafond = 2 m.

Manquement si

- Largeur mesurée entre murs intérieurs constamment < à 2,80 m;
- Largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs < à 3,50 m;
- La plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs < à 2,80 m.



⇒ Introduction d'une possibilité de dérogation si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet d'un gabarit inadéquat (pas valable pour les manquements en matière de hauteur sous plafond).

Article 18 : Normes de surpeuplement

⇒ Au moins une pièce de 10 m² pour 1 personne et 15 m² pour 2 personnes ou plus

Logement individuel

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable, en m ²	15,00	28,00	33,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire.		
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m ²	10,00	15,00	15,00

Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)

Logement collectif (même principe)

Nombre d'occupants par ménage	1	2	3
La superficie minimale habitable par ménage en m²	15,00	28,00	33,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m² par personne supplémentaire.		
Superficie minimale habitable de l'unité de logement à l'usage individuel du ménage en m²	10,00	15,00	20,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m² par personne supplémentaire.		

Article 18 : Normes de surpeuplement (suite)

Nombre de pièces à usage individuel	Superficie habitable (SH) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
2 à 5	SH \geq 5m ² si $n \leq 7$	SH \geq 10m ² si $n \geq 8$
6 à 8	SH \geq 10m ² si $n \leq 14$	SH \geq 15m ² si $n > 15$
9 à 11	SH \geq 15m ² si $n \leq 21$	SH \geq 20m ² si $n > 22$
12 à 14	SH \geq 20m ² si $n \leq 28$	SH \geq 25m ² si $n > 29$
15 à 17	SH \geq 25m ² si $n \leq 35$	SH \geq 30m ² si $n > 36$

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !