

Habitation légère

**Les critères de salubrité et
de surpeuplement**

La domiciliation

L'assurance incendie

Luc JANDRAIN
SPW Logement



Deux questions...

1) Quels sont les critères de salubrité de l'habitation légère ?

2) Quels sont les contrôles de salubrité prévus ?

1) Quels sont les critères de salubrité de l'habitation légère ?



Deux « régimes »

- Propriétaires occupants 1
- HL mises à disposition à titre onéreux : quelques obligations plus contraignantes 3 4

5

6

1. Sécurité



1. Sécurité



Habitations légères	Logements
<p>Trois manquements à éviter :</p> <p>1° défaut de stabilité des points d'appui ;</p> <p>2° défauts importants de la structure portante ou de l'enveloppe extérieure mettant en péril la stabilité ;</p>	<p>Trois manquements à éviter :</p> <p>1° insuffisance des fondations ;</p> <p>2° tout défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux et des charpentes susceptibles d'entraîner leur ruine (fissures, vices de construction, vétusté, etc.) ;</p>
<p>3° contamination importante par la mérule ou tout autre champignon analogue.</p>	

1. Sécurité

Stabilité

Électricité
et gaz

Chauffage

Sols et
escaliers

Habitations légères

Logements

Quatre manquements à éviter dans les deux cas :

- 1° pas d'attestations de conformité ;
- 2° caractère manifestement ou potentiellement dangereux des installations ;
- 3° pas d'accessibilité permanente aux dispositifs de coupure des installations ;
- 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.

Cette exigence supplémentaire ne s'applique pas aux habitations légères.

Les critères 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.

1. Sécurité



Habitations légères

Logements

Deux conditions identiques :

- 1° existence d'un équipement permanent (cheminée, prises électriques adaptées...) 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 n'est pas manifestement dangereuse ;

Une condition supplémentaire pour les HL :

- 3° en cas de présence d'un appareil de chauffage mobile au gaz, au pétrole ou à l'alcool, l'habitation doit être équipée d'un **détecteur de monoxyde de carbone**.

1. Sécurité



Habitations légères

Logements

1° pas de déformations ni d'instabilité des sols et planchers ;

2° hauteur libre de l'entrée de l'habitation légère = 1,70 m et largeur = 0,60 m OU constitue une superficie minimale de 1 m².

2° hauteur libre des baies de passage = 1,80 m minimum et largeur minimale = 0,60 m ;

3° escaliers fixes et stables et présentant certaines caractéristiques (marches horizontales et régulières, main courante + garde-corps, etc.) ;

4° garde-corps pour les baies aux étages dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher.

2. Équipements sanitaires

Habitations légères

Deux conditions à remplir :

1° disposer **SOIT** d'un point d'eau **potable** à usage du ménage occupant **SOIT** d'un point d'eau **potable** à 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 doit être cloisonné.

HL donnée en location :

douche ou baignoire avec eau chaude (soit à usage du ménage occupant, soit à usage d'un groupe d'habitants)

Logements

Quatre conditions à remplir :

1° respecter le règlement général d'assainissement des eaux usées ;

2° points d'eau potable équipés d'un robinet sur réceptacle avec système d'évacuation – obligation de placer un point d'eau avec évier en cuisine ;

3° disposer d'une toilette + local cloisonné jusqu'au plafond (sauf si dans la SDB) ;

4° disposer d'une douche ou une baignoire avec eau chaude.

3. Étanchéité et ventilation

Habitations légères

Logements

Étanchéité

Trois manquements à éviter :

- 1° humidité par infiltration ;
- 2° humidité ascensionnelle ;
- 3° humidité par condensation.

Ventilation

Conditions à respecter : toute pièce d'habitation et tout local sanitaire doivent disposer :

- SOIT d'une ventilation forcée ;
- SOIT d'une ouverture de **70 cm²** pour les toilettes et de **140 cm²** pour les cuisines, SDB, buanderie et douche ;
- d'une ouverture de **0,08 %** pour les pièces de séjour et les chambres.

La ventilation doit donner sur **l'extérieur** de l'habitation.

Égalité des critères

4. Éclairage naturel

Habitations légères

La surface totale des baies vers l'extérieur de la pièce de jour atteint au moins :

- $1/14^e$ de la superficie au sol si vitrage vertical ;
- $1/16^e$ en cas de vitrage de toiture.

Logements

La surface totale des baies vers l'extérieur atteint au moins par pièce d'habitation :

- $1/14^e$ de la superficie au sol si vitrage vertical ;
- $1/16^e$ en cas de vitrage de toiture.

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

Habitations légères

Logements

Cinq manquements à éviter :

- 1° présence de monoxyde de carbone ;
- 2° amiante dans les matériaux ;
- 3° moisissures sur plus d'1 m² dans une pièce d'habitation ou dans la salle de bains ;
- 4° plomb dans les peintures murales ;
- 5° radon dans une ou plusieurs pièces.

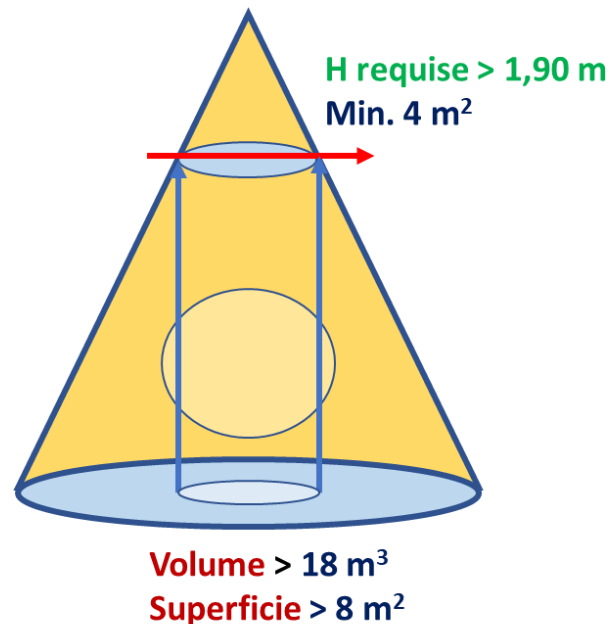
Égalité des critères

6. Configuration et surpeuplement

Propriétaires occupants

Quatre conditions à remplir :

- 1° le **volume** de l'habitation légère $> 18 \text{ m}^3$;
- 2° la **superficie** de l'habitation légère $> 8 \text{ m}^2$;
- 3° la **hauteur sous plafond** de l'habitation légère $> 1,9 \text{ m}$ sur une **superficie** $> \text{ou} = \text{à } 4 \text{ m}^2$;
- 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 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.



HL données en location - individuelles

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable, en m ²	15,00	20,00	25,00
	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

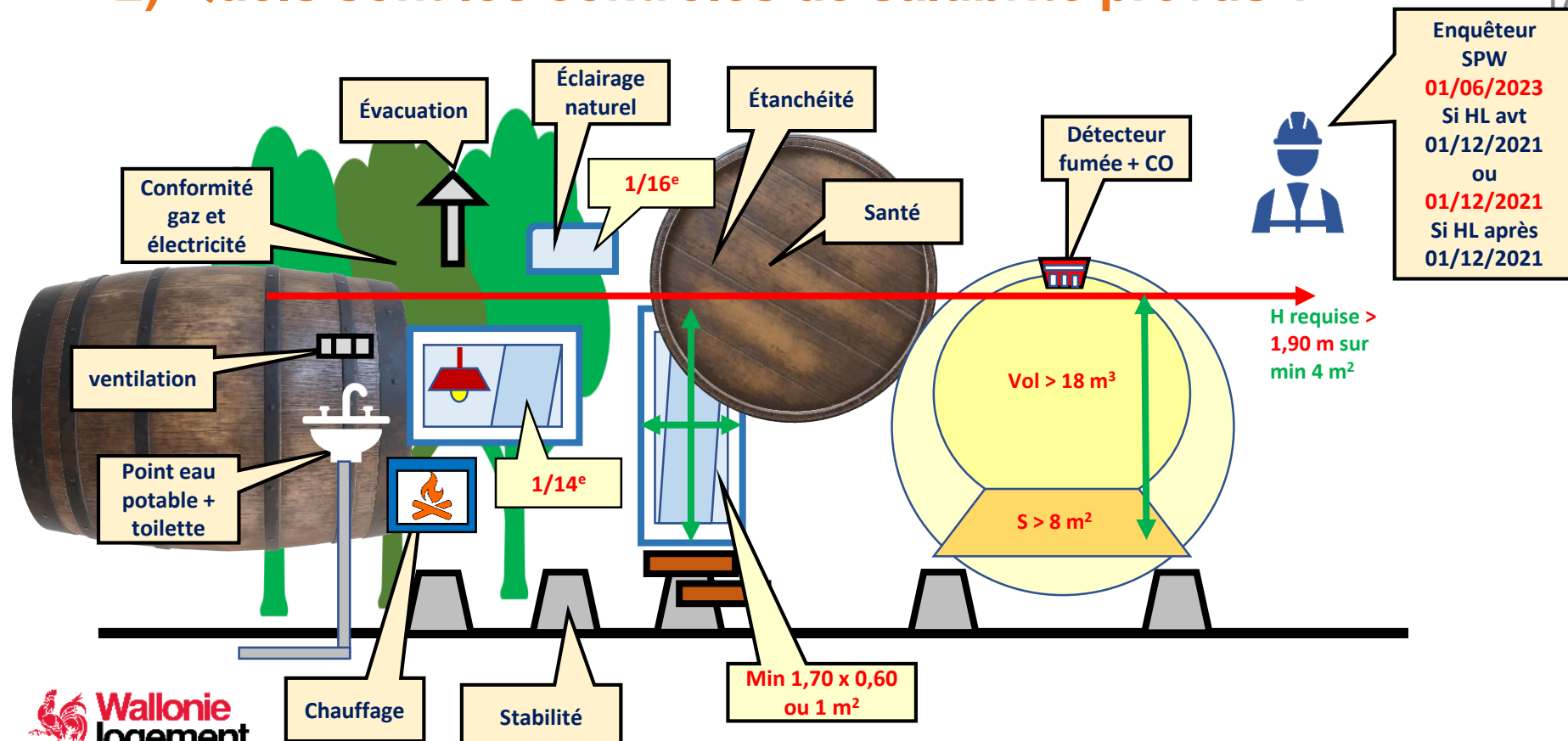
HL données en location - collectives

Nombre d'occupants par ménage	1	2	3
La superficie minimale habitable par ménage en m ²	15,00	20,00	25,00
	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	15,00

2) Quels sont les contrôles de salubrité prévus ?

10/11/2021

17



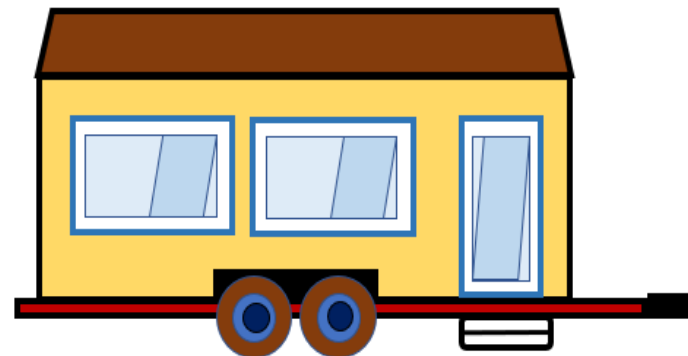
Qui ?

Quand ?

Comment ?

Qui ?

- Les enquêteurs du **SPW Logement** seront les seuls agents habilités à constater le non-respect des critères ;
- Nécessaire collaboration avec les services communaux compétents.



Qui ?

Quand ?

Comment ?

Habitation légère

RESPECT DES CRITERES

Existante avant le **01/06/2021**
(construction terminée)

Pour le **01/06/2023**

Créée et occupée avant le **01/12/2021**

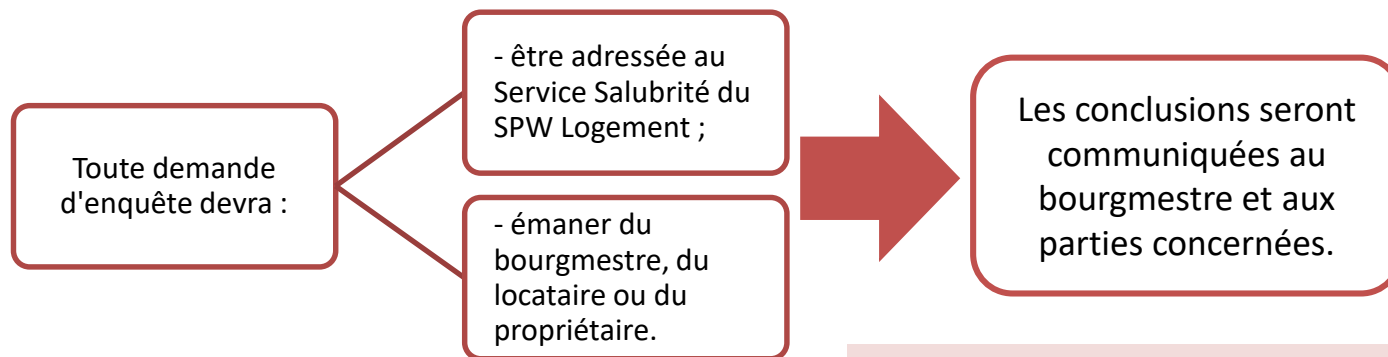
Pour le **01/06/2023**

Créée et occupée après le **01/12/2021**

Dès l'occupation



Procédures identiques à celles applicables aux logements :



... Et dans l'attente du 01/06/2023 ?

Possibilité d'intervenir sur la base de la NLC et des règlements communaux

Le permis de location

- Habitations légères données en location
- Visite par un agent du SPW Logement
- Vérification du respect des critères de salubrité + conformité urbanistique et aux règlements communaux (incendie – salubrité)
- Validité : 5 ans

La domiciliation

- Même fonctionnement que pour un logement
- Règles spécifiques pour les habitations mobiles

L'assurance incendie

- Responsabilité civile
- Contenu