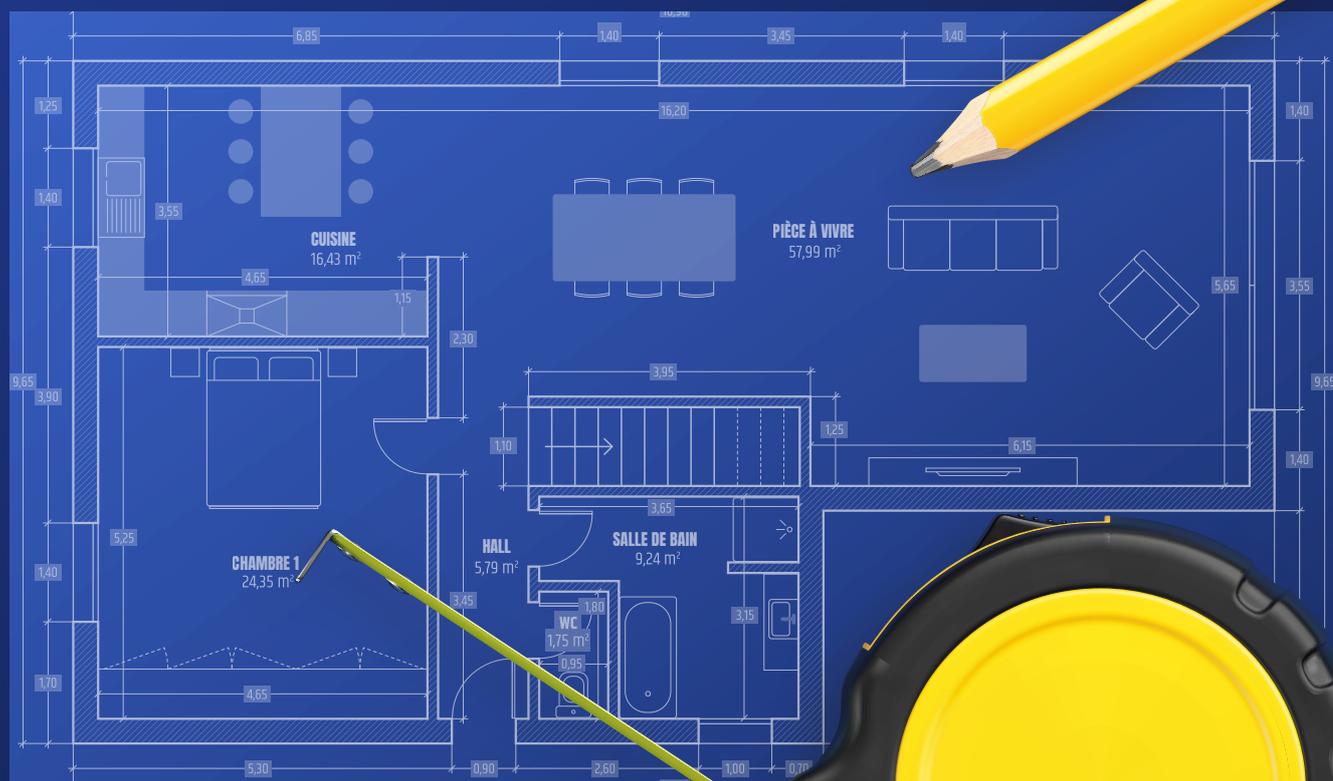


# TOUT CE QUE VOUS VOULEZ SAVOIR SUR LE MESURAGE DE LA SUPERFICIE HABITABLE D'UN LOGEMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUXELLES LOGEMENT

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée d'une nouvelle manière de préciser le nombre de m<sup>2</sup> habitable d'un logement : **la superficie habitable**.

La mesure de la superficie habitable est en effet indispensable pour :

- l'enregistrement des baux des logements mis en location ;
- le calcul du loyer de référence grâce à la grille indicative des loyers ;
- le contrôle de la qualité des logements par l'Inspection du logement ;
- la comparaison objective entre deux biens mis en location.

Ce nouveau type de mesurage trouve sa base légale dans le Code bruxellois du Logement, qui le définit de la façon suivante (article 2, §1<sup>er</sup>, 46°) :

**La superficie habitable d'un logement s'entend de la somme des surfaces au sol des pièces de vie situées à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur libre sous plafond horizontal de 2,1 m minimum ou d'1,5 m sous un plafond en pente ou sous un pan de toiture en pente, à l'exclusion des locaux dont les cages d'escalier, les greniers, les caves et les garages.**

Désormais, bailleurs, locataires et administrations auront à leur disposition une méthode claire, précise et objective de mesure de la superficie lors des différentes étapes de la vie d'un logement : prendre un logement en location, rédaction d'un bail, enregistrement, calcul du loyer de référence, vérification de la qualité du logement, etc.

**Cette brochure vise** à proposer une méthode de calcul simple afin de permettre :

- la comparaison objective des tailles des logements pour le locataire,
- un encodage précis de la superficie habitable lors de l'enregistrement du contrat de bail,
- et la vérification de la qualité du logement par l'Inspection Régionale.

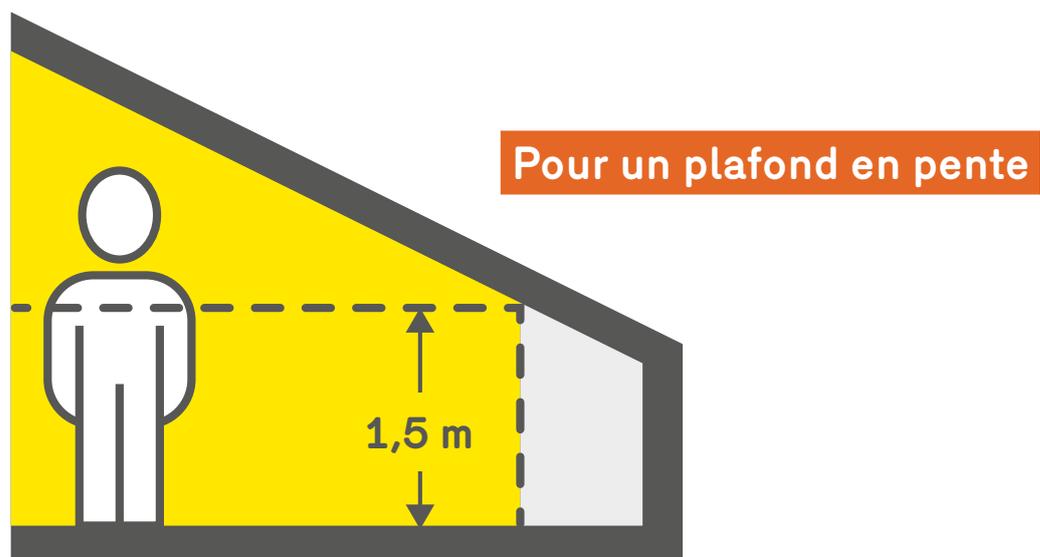
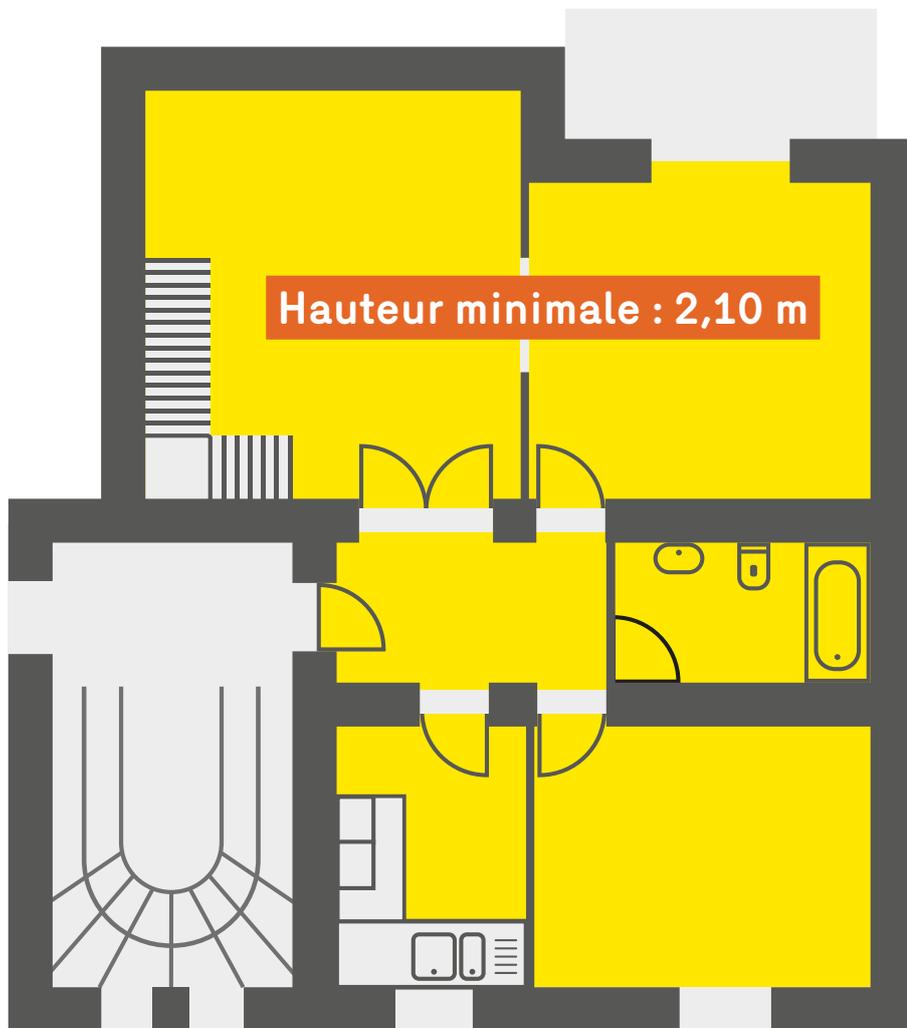


# Voici une méthode de calcul simple de la superficie des logements en Région de Bruxelles-Capitale

- La superficie habitable est constituée des surfaces intérieures dont les habitants profitent directement.
- Cela concerne les pièces à vivre (salon, chambre, cuisine, bureau, dressing, etc.) et les pièces d'eau (salle de bain, sanitaires, etc.).
- Elles sont exprimées en mètres carrés (m<sup>2</sup>) et mesurées entre le contour intérieur de tous les éléments de construction.
- Ce contour intérieur doit être directement visible, accessible et mesurable (les placards, meubles de cuisine, réduits et autres éléments fixes fermés ne font pas partie de la superficie habitable).

Cette méthode de calcul permet d'établir un langage commun entre professionnels et particuliers afin de déterminer et de vérifier la superficie habitable d'un logement avec des moyens simples et à la portée de tous.

Elle facilite également l'encodage régional du bail d'habitation dans la plateforme IRISRent, obligatoire depuis le 1er janvier 2025, qui nécessite de fournir la superficie habitable du logement.



■ Surface prise en compte

■ Surface non prise en compte

# Sur base de cette définition des superficies à mesurer, la manière de procéder est simple :

- Prenez une feuille de papier.
- Dessinez sommairement les pièces, sans tenter de respecter une échelle.
- Mesurez les distances entre chaque mur et notez-les sur votre croquis. Nous vous conseillons l'utilisation d'un lasermètre, télélaser ou encore télémètre pour prendre vos mesures.
- Calculez les surfaces de chaque pièce.
- Additionnez toutes les surfaces.
- Votre total est la superficie habitable.

Pièces	Surfaces
Chambre 1	12.5 m <sup>2</sup>
Chambre 2	16.5 m <sup>2</sup>
Chambre 3	12.5 m <sup>2</sup>
Hall-Entrée	14.8 m <sup>2</sup>
Cuisine	10.0 m <sup>2</sup>
Salon	24.7 m <sup>2</sup>
Coin à manger	16.0 m <sup>2</sup>
Salle-de-bains 1	6.7 m <sup>2</sup>
Salle-de-bains 2	4.4 m <sup>2</sup>
Economat	2.8 m <sup>2</sup>
WC	2.7 m <sup>2</sup>
<b>Superficie habitable</b>	<b>123.6 m<sup>2</sup></b>

## Remarque importante:

Il existe en Région de Bruxelles-Capitale d'autres types de mesure de surfaces de logement adaptées à des finalités et réglementation particulières.

En effet, en matière d'urbanisme, de salubrité et d'environnement, des méthodes particulières peuvent être nécessaires. Celles-ci traduisent des spécificités propres à ces compétences: normes plus

exigeantes en vue d'améliorer la qualité du bâti, nécessité d'évaluer les besoins en termes énergétiques, etc.

Ces différents types de mesure de surface sont reliés à des administrations, des bases légales et des champs d'application propres à chaque opérateur public concerné:



**bruxelles  
environnement**  
.brussels

### Base légale

Code de mesurage, annexe 2 de l'arrêté «Lignes directrices» en matière de PEB

### Lien vers la source

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/outils-et-documents-utiles-pour-les-certificateurs-peb-residentiels>



**Base légale**

RRU Titre II - Normes d'habitabilité  
des logements

**Lien vers la source**

[https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_2\\_FR.pdf](https://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_2_FR.pdf)

© **Bruxelles Logement**  
Tous droits réservés

De nombreuses autres informations sur  
Bruxelles Logement à l'adresse :  
**[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)**

## CONTACT

 Visitez notre site web [www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)

 Envoyez-nous un mail: [cil-wic@sprb.brussels](mailto:cil-wic@sprb.brussels)

 Contactez le Centre d'Information du Logement via  
le numéro: 0800 40 400 (tapez 4 dans le menu)

Permanences téléphoniques le lundi, mercredi et vendredi  
(de 9h à 12h)



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

Place Saint-Lazare 2 • 1035 Bruxelles  
T +32 (0)800 40 400

[logement@sprb.brussels](mailto:logement@sprb.brussels)  
[www.logement.brussels](http://www.logement.brussels)

Janvier 2025