

CALCUL DE LA SURFACE HABITABLE

LA SURFACE HABITABLE D'UN LOGEMENT

«La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre» (article R. 111-2).

LES SURFACES ANNEXES

Les surfaces annexes sont définies par l'arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du CCH) comme : «les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré».

Annexes intérieures au logement

Buanderies, débarras, séchoirs, celliers (surface habitable)

Article R 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance» : elles font donc partie de la surface habitable du logement.

Terrasses accessibles (privatives) et balcons en logements collectifs

Dans le cas des immeubles construits en gradin, le toit de chaque logement qui sert de terrasse au logement supérieur peut, dans certaines limites, se comparer à un balcon par la taille et le service rendu.

C'est pourquoi, réglementairement, (arrêté du 10 mai 1996 modifiant l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R353-16 et de l'article R331-10 du CCH) toutes les parties de terrasse qui sont accessibles en étage ou qui sont aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré font partie, dans la limite de 9 m², des surfaces annexes à décompter pour 50% dans la surface utile.

Les surfaces de terrasse excédant cette limite de 9 m² ne font pas partie des surfaces annexes : elles sont à considérer comme des surfaces de cours et jardins et sont traitables comme telles en recourant éventuellement à la marge locale sur le loyer au m² ou à un loyer accessoire.

Celliers (ou sous-sol) et garages en logement individuel

Il arrive souvent en logement individuel qu'un cellier soit construit entre le garage et le logement proprement dit. La question se pose alors de savoir comment faire la distinction entre les deux types de surface (cellier et garage) lorsqu'il n'y a pas de limite de séparation physique entre elles. Le problème se pose également dans le cas des maisons avec sous-sol dont une partie est accessible au stationnement d'un véhicule.

Dans les deux cas, on pourra considérer que le stationnement du véhicule mobilise forfaitairement 12 m², le surplus étant alors décompté à 50 % en tant que surface annexe entrant dans le calcul de la surface utile.

Hauteur sous plafond - greniers aménageables

Annexe 2 de l'arrêté du 10 juin 1996: Les normes minimales d'habitabilité (NMH) sont définies pour les logements acquis et améliorés : « la hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres ».

Article R. 111-2 du CCH: La surface habitable ne tient compte « ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre » ni « de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages terrasses, loggias, balcons, etc. ».

Il est donc clair que la réglementation ne fait pas de la hauteur des pièces un critère suffisant à lui seul pour distinguer entre les surfaces habitables et les surfaces annexes ; il faut tout autant tenir compte de la destination des pièces et des aménagements qu'elles ont reçus à cet effet.

Ainsi, les parties de locaux dont la hauteur sous plafond se situe entre 1,80 m et 2,30 m ne sont pas assimilables à des surfaces annexes du seul fait de leur faible hauteur.

La hauteur sous plafond de 2,30 mètres indiquée par les NMH ne peut être comprise que comme une norme de hauteur moyenne qui est à apprécier sur l'ensemble du logement.

En ce qui concerne les greniers aménageables, leur prise en compte parmi les surfaces annexes suppose qu'ils soient, au même titre que caves ou sous-sol, normalement accessibles et utilisables (ce qui n'est pas le cas s'il n'y a qu'une simple trappe de visite ou une échelle de meunier, plus ou moins escamotable).

Annexes extérieures au logement : séchoirs et celliers (surface annexe)

La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement collectif), un garage (en logement individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings

apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette).

Garages : non pris en compte dans la surface utile

Les surfaces utilisées pour le stationnement des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

En conséquence, le loyer accessoire des garages peut être fixé par référence à leur coût de construction ; mais en pratique, l'usage est de le fixer par référence aux prix constatés dans l'environnement proche de l'opération.

L'assiette de subvention est augmentée à raison des garages construits en superstructure ou en sous-sol, pris en compte dans la limite d'un garage par logement (ou, dans le cas des logements-foyers, un demi-garage par logement ou par chambre), les garages construits en sous-sol devant être comptés en priorité.

Garages accolés et garages incorporés

Les garages accolés (qui sont à considérer comme construits en superstructure) se distinguent des garages incorporés à la construction (qui sont à considérer comme construits en sous-sol) d'après la présence éventuelle d'une porte de communication avec le logement et la continuité du gros œuvre (murs et toit).

Les garages aménagés sous des pergolas et autres abris similaires pourront être assimilés à des garages construits en superstructure, à condition que leur édification résulte d'une contrainte réglementaire ou urbanistique et non pas seulement d'une intention décorative posée (demandée) par le maître d'ouvrage.

Le loyer accessoire demandé est alors réduit à proportion des économies résultant d'une construction allégée.

Les garages n'entrent pas dans le décompte de la surface utile parce que l'assiette de subvention et les loyers correspondants suivent un régime spécifique; de même, les surfaces de jardin et cours ne sont pas décomptées dans la surface utile.

A noter que l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme précise: «Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.».

Source: <http://www.dquhc-logement.fr/>