



Bailleur - Logement décent 37

Par abra

Bonjour,

Je cherche des informations sur la typologie d'un logement décent dans le département 37, j'ai déjà contacté la mairie, le département, l'ARS et un autre organisme.

Réglementation sanitaire département 37 :
<https://www.indre-et-loire.gouv.fr/content/download/5281/31296/file/rglt-sanitaire-37-avec-modif-mars-2009.pdf>

Mes questions concernent majoritairement la superficie et la volumétrie d'un logement ou pièce principale pour rendre l'appartement dit décent dans le département 37 :

- Quelles sont les conditions de superficie minimale ?
- Quelles sont les conditions de volumétrie minimale ?
- Quelles sont les conditions de hauteur de plafond inférieur à 2m ?
- Y a-t-il des dérogations possibles ?

Ici, je parle d'un logement de 14m² Carrez, d'une volumétrie de 28,5 m³. La pièce principale ferait 12m² Carrez pour une volumétrie de 24,36 m³, la hauteur sous plafond est de 203 cm.

Corrigez-moi si je me trompe mais compte tenu des éléments de la réglementation des logements décents du 37 :

- Il m'est impossible de louer l'appartement cité ci-dessus.
- De louer l'intégralité de la maison étant donné qu'elle a un plafond de 203 cm sur toute sa longueur.
- La seule solution c'est de décaisser sur 70 cm pour refaire une dalle béton puis d'avoir 230 cm de hauteur sous plafond.

Dans la réglementation sanitaire 37, je ne trouve pas de dérogation à la hauteur sous plafond comme on peut le trouver dans les lois et décrets sur les logements décents.

En vous remerciant par avance,
Cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pourquoi pensez vous que la définition du logement décent dépend du département ?

Elle est ici et c'est national :

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000217471/>]/[url]

La surface Carrez ne compte pas, il faut prendre la surface habitable (loi Boutin)

La surface habitable est définie à l'article R156-1 du code de la construction et de l'habitation :

"La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

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'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

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. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre."

Le RSD peut être plus restrictif.

Par yapasdequoi

Il est peut être possible de surélever la toiture plutôt que de creuser le sol ?
Consultez l'ANAH pour des conseils ciblés.

Par abra

J'ai bien compris que la définition du logement décent est national mais étant donné qu'elle est plus restrictive par la RSD, il m'a semblait logique de me référer à celle-ci. J'avais quand même consulté les décrets du code de la construction au préalable.

Il y a un étage (comble) aménageable, d'où ma supposition d'un coût inférieur à creuser plutôt qu'à surélever, c'est du gros œuvre qui ne m'a pas été donné de voir sur le terrain, ni de les budgétiser.
Je vais consulter l'association mandataire de l'ANAH dès demain pour des éclaircissements sur le sujet. (Merci)

Le maison a une surface habitable de 59m² donc au lieu de diviser en 4 pour un studio de 14m² et 28,5m³ minimum.
Une division en 3 serait possible dans le cadre des 33m³ par habitant ?

J'avais bien perçu les 14m² par habitant d'où ma volonté de ne pas faire moins...
Cela m'interroge beaucoup car on voit beaucoup de logement ancien avec une surface habitable inférieure à 14m².

Merci de votre réactivité.

Par yapasdequoi

Le logement ancien est ce qu'il est. Il n'est pas pour autant autorisé de le louer .. par contre il peut être habité par le propriétaire, rien ne l'interdit.

Vous avez prévu de subdiviser cette maison ? Vérifiez que le PLU le permette...

Par abra

Le PLU le permet, le bien est situé en zone de location tendu.