



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Normalisation de la surface des logements sociaux

Question écrite n° 8727

Texte de la question

Mme Nathalie Bassire interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur les normes de constructions des logements locatifs sociaux. Alors que la détermination du loyer de ces logements se base sur sa superficie et sur un prix au m², alors qu'il existe des normes de surface minimale des logements, il n'existe en revanche pas de norme de surface maximale des logements. À La Réunion, certaines constructions de logements sociaux sont caractérisées par des surfaces dépassant très largement les surfaces minimales imposées pour chaque typologie de logement et impliquant donc des loyers trop onéreux pour les publics qu'ils visent. Il en résulte que les personnes les plus défavorisées ne peuvent être positionnées sur ces offres de locations sociales, accroissant les inégalités de logement. Afin de remédier à cette problématique, elle souhaiterait voir le Gouvernement compte adopter des règles de surfaces maximales pour les différents types de logements sociaux afin de mécaniquement limiter leurs loyers. Elle souhaiterait connaître les intentions du Gouvernement en la matière.

Texte de la réponse

L'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit des règles minimales de surface habitable pour la construction des logements, soit 14 m² au moins par habitant pour les quatre premiers habitants et 10 m² au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. Lorsque ces logements sont mis en location, les règles de décence, telles que prévues par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, imposent que « le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes ». Aucune réglementation ne vient limiter la surface habitable maximale des logements. Le Gouvernement n'envisage pas de créer des dispositions fixant une surface maximale à respecter pour la construction des logements car il ne paraît pas pertinent de régler ce type de situation uniquement par des dispositions réglementaires nouvelles qui pourraient, elles mêmes, méconnaître les besoins de certaines populations. En revanche, le Gouvernement peut déjà rappeler que les loyers des logements sociaux ne doivent pas dépasser un montant maximum défini en euros par m², le loyer étant librement fixé dans la limite de ce loyer maximum. Le bailleur n'est d'ailleurs pas obligé de pratiquer un loyer réel au niveau de ce loyer maximum, même s'il doit veiller à l'équilibre financier de l'opération de construction ou d'acquisition. Plus généralement, les services de l'État, les collectivités locales et les bailleurs sociaux sont de plus en plus attentifs à pouvoir développer des opérations nouvelles à loyers et charges maîtrisés, et l'État adaptera très prochainement le dispositif « PLAI adaptés » pour faciliter la réalisation de logements très sociaux. Par ailleurs, le Gouvernement se mobilise tous les jours pour favoriser l'accès de tous au logement et plus particulièrement des personnes défavorisées. En application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, le Gouvernement veille à la mise en place effective de différents dispositifs d'attribution de logements aux

ménages les plus modestes (1/4 des logements), par une obligation minimale d'attribution de logement à ces personnes, mais également par la possibilité d'agir sur les loyers afin de les adapter aux ressources des locataires. D'autres leviers seront mis en place dans le cadre de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), notamment en permettant d'expérimenter une politique des loyers prenant en compte la capacité financière des ménages.

Données clés

Auteur : [Mme Nathalie Bassire](#)

Circonscription : Réunion (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8727

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 mai 2018](#), page 4388

Réponse publiée au JO le : [2 octobre 2018](#), page 8805