

ASSEMBLÉE NATIONALE

18 janvier 2024

**ACCÉLÉRATION ET SIMPLIFICATION DE LA RÉNOVATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ -
(N° 2066)**

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 190

présenté par

M. Jean-Louis Bricout, M. Acquaviva, Mme Bassire, M. Castellani, M. Colombani,
M. de Courson, Mme Descamps, Mme Froger, M. Lenormand, M. Molac, M. Morel-À-L'Huissier,
M. Pancher, M. Panifous, M. Saint-Huile, M. Serva et M. Taupiac

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 12, insérer l'article suivant:**

Le deuxième alinéa de 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 est complété par quatre phrases ainsi rédigées : « La surface habitable et le volume habitable des locaux privatifs doivent être au moins égaux, respectivement, à 9 mètres carrés et à 20 mètres cube. 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. Pour le calcul de la surface habitable, 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, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 2,20 mètres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Aujourd'hui, les calculs des surfaces et des volumes habitables sont fondés sur les interprétations conjointes de trois décrets différents, situés dans des codes différents, comprenant des formules alambiquées et insatisfaisantes juridiquement :

- « Les pièces de vie et de service du logement ont une hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée permettant son occupation sans risque. Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2,20 mètres est suffisante. Les locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 mètres sont impropres à l'habitation sauf s'ils respectent les

dispositions de l'article 4 du décret 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. » (Article R.1331-20 du code de la santé publique),

- « La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. » (Article 4 du décret décence du 30 janvier 2002),
- « 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. » (Article R156-1 du code de la construction et de l'habitation).

Il y a, en particulier, une contradiction apparente entre la prise en compte des surfaces de plus d'1,80 mètre mais de moins de 2,20 mètres, fixée par l'article R156-1 du code de la construction et de l'habitation, et la hauteur « suffisante » de 2,20 mètres, fixée par l'article R.1331-20 du code de la santé publique.

Le projet de loi ayant pour objets l'accélération la simplification de rénovation de l'habitat dégradé, cet amendement vise à simplifier et stabiliser dans la loi les règles générales définissant ce que n'est pas un habitat décent.

C'est une mesure préalable essentielle, car, avec des règles générales trop floues sur la décence tel que c'est le cas aujourd'hui, les discussions sur la nécessité et la configuration des travaux à effectuer pour aboutir à un habitat décent ne peuvent que s'éterniser, retardant de fait lesancements de travaux sur les habitats dégradés.

Cette nouvelle rédaction permettrait par ailleurs de simplifier et clarifier l'action de l'Etat, des communes et des intercommunalités dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (contrôle du respect des règles d'hygiène et de santé, instructions des permis de louer).

Elle fixe, notamment, une hauteur sous plafond minimale de 2,20m.

Cet amendement a été travaillé avec l'AMF.