



APPLICATION DU REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL PAR RAPPORT AUX CRITERES D'HABITABILITE

Les réflexions

- **Un même traitement pour les plafonds plats et les plafonds rampants ?** Faut-il prendre en compte la surface comprise entre 2,20 m et 1,80 m dans le calcul des 9m² ou des 20 m³ ?
Le SCHS de Montauban exclut toute surface dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,20 m.
- **La notion de cul de sac est-elle pertinente dans un espace sous rampant ?** Le SCHS de Montauban ne prend pas en compte les surfaces dont la largeur est inférieure à 2,00 m même si l'espace est ouvert.
- **Doit-on considérer une surface de 9 m² sous 2,20 m quand elle est morcellée bien que faisant partie du même volume ?** Les propriétaires nous sollicitent en ce sens.
- **Quelle hauteur minimale sous poutre peut-on accepter comme limite ?** 1,80 m semble le minimum acceptable par rapport au risque d'accident lorsqu'une poutre maitresse traverse un volume.

Les réflexions

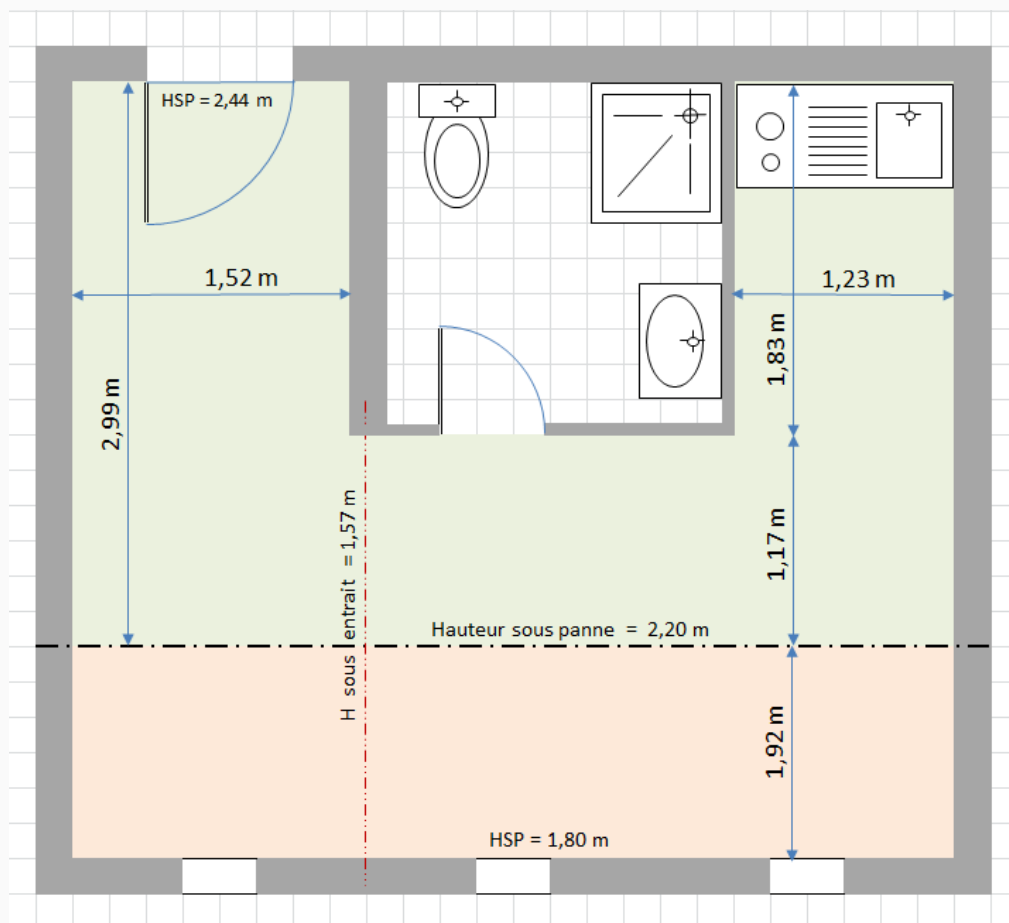
- **Décret décence versus RSD : la prise en compte des 20 m³ ?** Le SCHS se base systématiquement sur le RSD.
- **Doit on déduire la surface de la kitchenette de la surface de la pièce principale ?** Le SCHS de Montauban ne fait pas de différence actuellement par manque de précision réglementaire (cf *Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location* applicable aux logements sous loi 48). Une pièce de 9 m² équipée d'un coin cuisine ne devrait-elle pas être qualifiée de cuisine et non de pièce principale?
- **Comment considérer les mezzanines qui divisent les hauteurs sans respecter les 2,20 m de hauteur sous plafond ?** Le SCHS de Montauban prend en compte le caractère démontable des mezzanines.

Cas 1 : T1 sous combles



Les anomalies relevées :

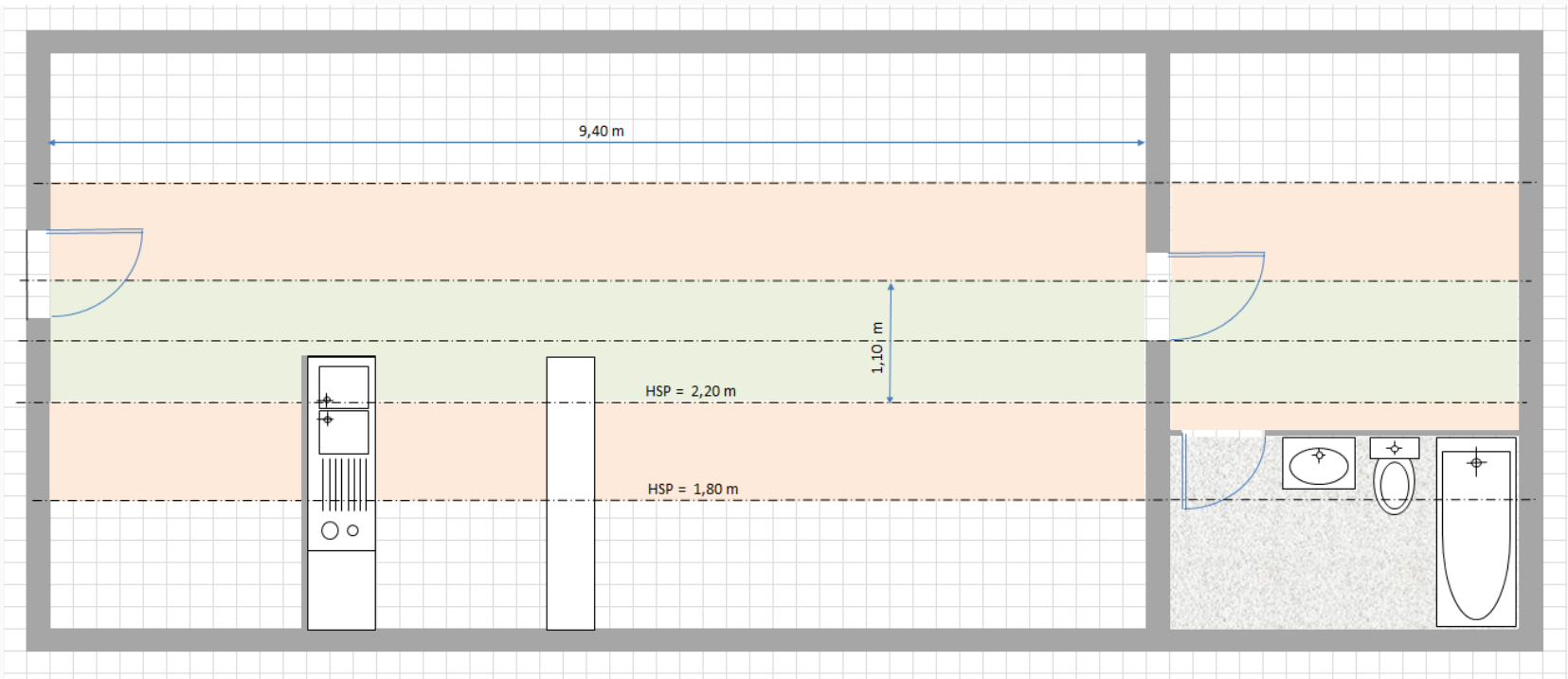
- Les dimensions du logement :
 - HSP la plus basse 1m80
 - Hauteur sous entrain 1m57
 - Le logement ne dispose pas des dimensions minimales règlementaires (la pièce principale a une surface inférieure à 9 m² à une hauteur sous plafond supérieure ou égale à 2,20 m).
- Risque de chute (absence de garde-corps aux fenêtres)
- Absence totale de système de ventilation dans le logement



Cas 2 : 2 pièces sous combles

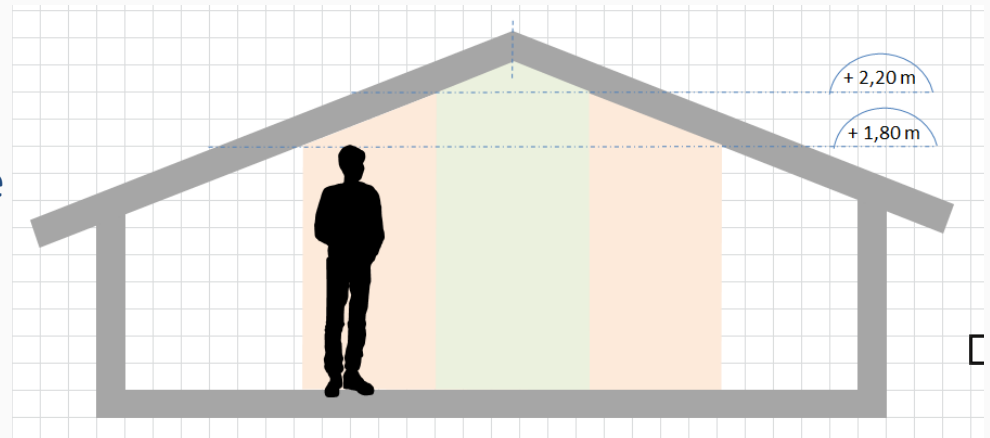


Cas 2 : 2 pièces sous combles



Les anomalies relevées :

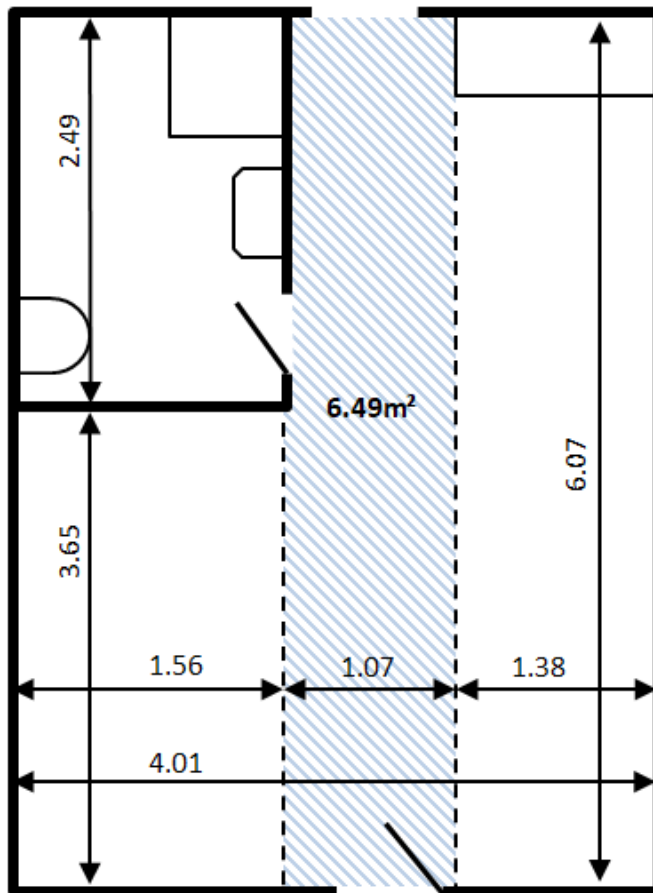
- Les *dimensions* du logement :
Zone où la HSP > 2m20 est une bande d' 1,10 m de large non cloisonnée
- Absence de vue horizontale
- Anomalies électriques



Cas 3 : Entresol d'une pièce



Cas 3 : Entresol d'une pièce



Superficie dont
HSP > 2.20m

Les anomalies relevées :

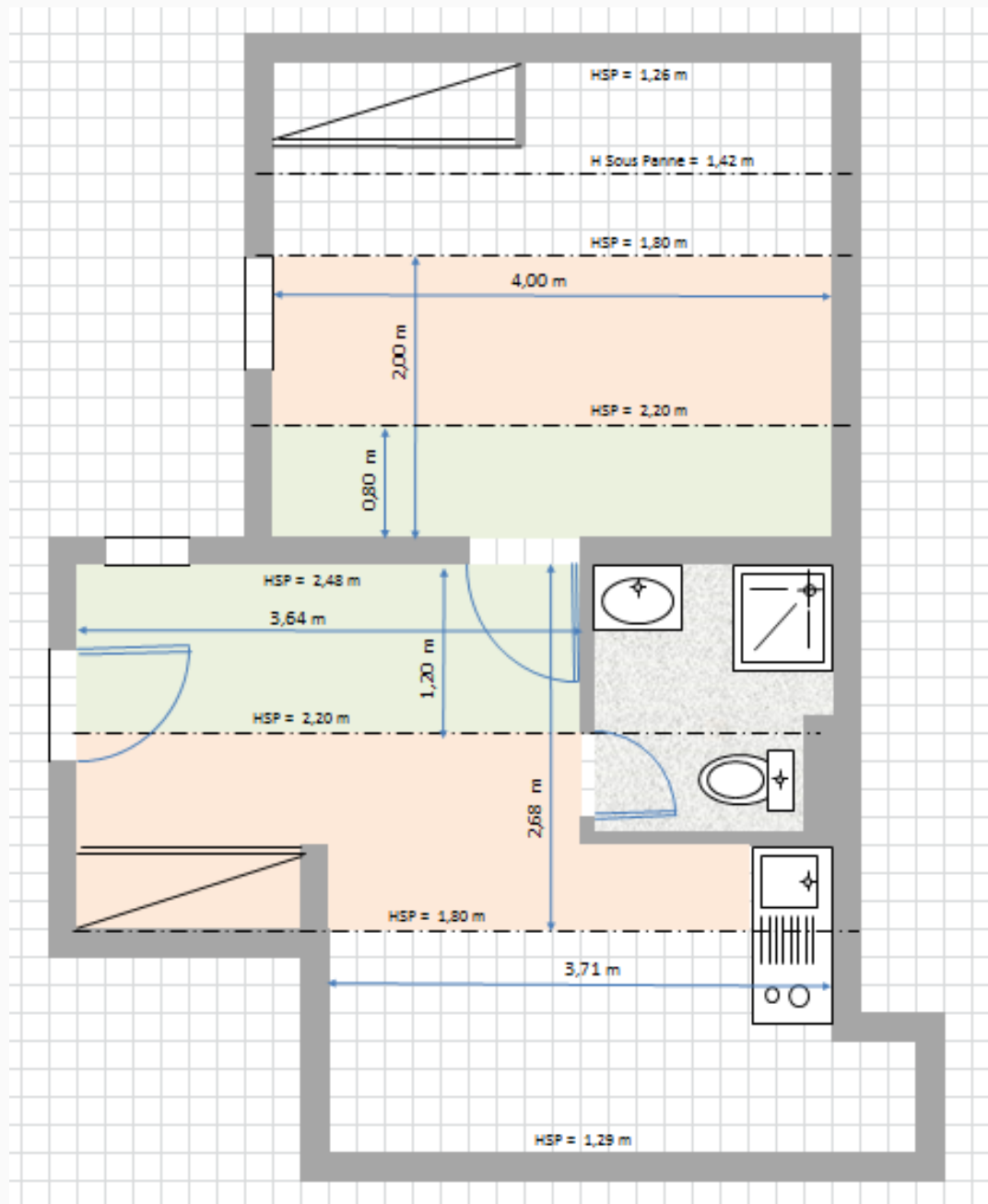
- Dimensions minimales non respectées
- Luminosité faible
- Anomalies électriques
- Présence d'humidité et de moisissures

Cas 4 : 2 pièces sous combles



Les anomalies relevées :

- Dimensions minimales non respectées.



Cas 5 : T1 sous combles



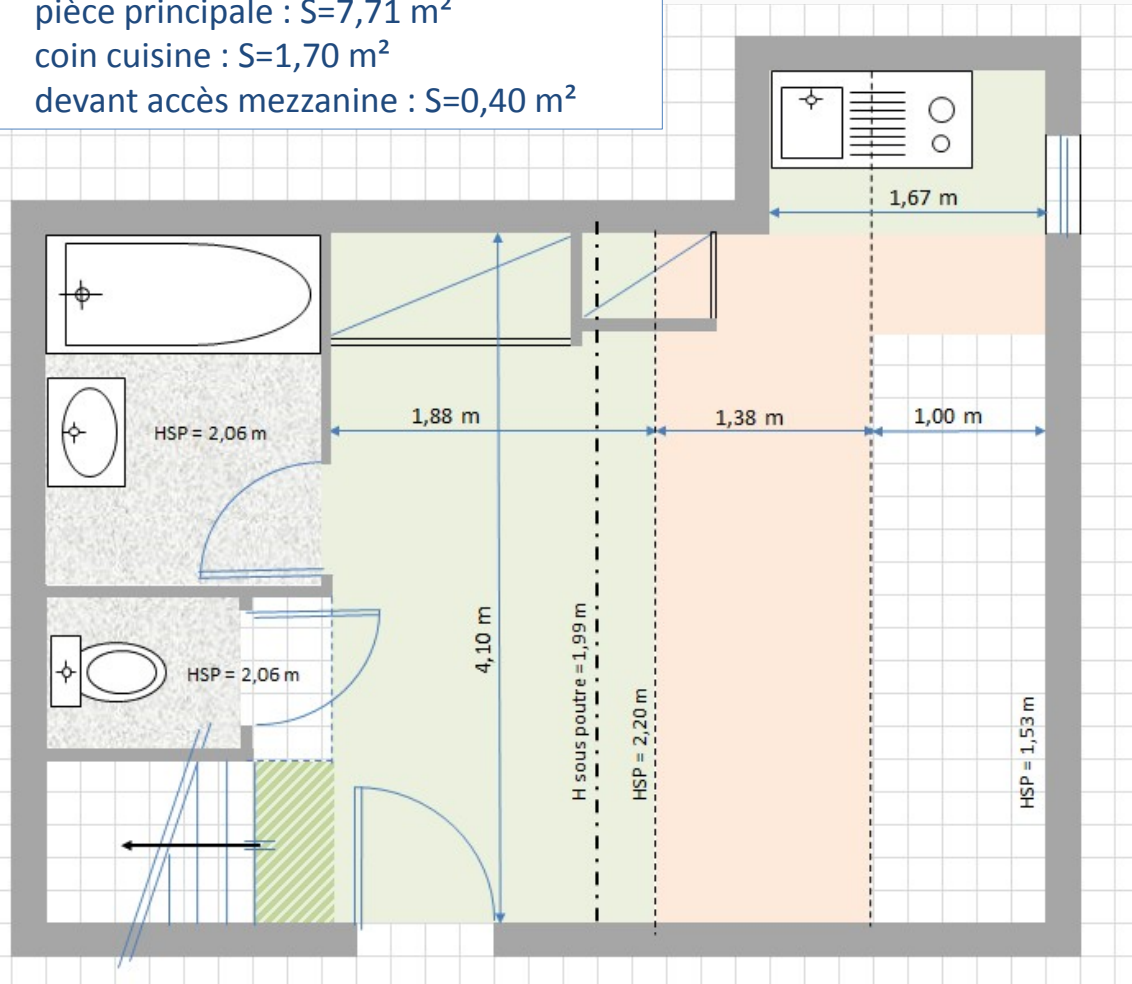
Cas 5 : T1 sous combles

Surface zones dont HSP > 2,20 m :

- pièce principale : $S=7,71 \text{ m}^2$
- coin cuisine : $S=1,70 \text{ m}^2$
- devant accès mezzanine : $S=0,40 \text{ m}^2$

Les anomalies relevées :

- Les dimensions du logement
- Anomalies électriques
- Dysfonctionnement de la ventilation de type VMC



EN CONCLUSION

- **La mise en place du permis de louer a révélé des situations complexes aux limites de la réglementation.**
- **Les textes règlementaires actuels ne sont pas suffisamment précis pour répondre aux questionnements des professionnels de la lutte contre l’habitat indigne, des agences immobilières, des propriétaires...**
- **Des incohérences existent entre les différents textes : exemple décret décence et RSD. Une clarification serait nécessaire.**
- **La tension du parc immobilier doit elle conduire à accepter des logements de dimensions réduites ?**
- **Les dernières décisions de justice remettent en question la limite des 9 m² pour une pièce principale. Vers quelle qualité de logement souhaite-t-on aller ?**