Taille des logements

En France, la **taille des logements** fait l'objet d'une réglementation publiée dans le code de la construction et de l'habitation (CCH), les *normes minimales d'habitabilité*.

Ces normes ne s'imposent qu'à l'État et aux organismes qui dépendent de lui pour les logements qu'il crée, qu'il rénove ou qu'il administre, mais pas aux particuliers, sauf lorsqu'ils veulent bénéficier d'aides de l'État, sous forme de prêts bonifiés du Crédit foncier, d'une aide personnalisée au logement, d'une allocation logement. Pour tout appartement ou pour toute maison, la construction d'une surface minimale est imposée en fonction du nombre de personnes habitant au foyer.

Toutefois, la surface fait partie des normes minimales d'habitabilité que doit observer tout propriétaire d'un logement proposé à la location. Ces normes font partie du *Règlement sanitaire départemental type*.

Olann

La surface et les 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 et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (Extrait de l'article R111-2 du CCH)

Une pièce principale doit mesurer au moins 9 mètres carrés et avoir une hauteur sous plafond d'au moins 2.30m1. Elle doit être pourvue d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Elle doit être équipée d'une installation intérieure de nature à permettre l'accès direct au reste du logement.

Surfaces minimales des logements **financés à l'aide de prêts conventionnés**
en fonction du nombre de pièces

type	Nb pièces	surface mini. neuf	surface mini. rénovation
T 1	1	30 m²	27 m²
T 2	2	46m²	41m²
T 3	3	60m²	54m²
T 4	4	73m²	66m²
T 5	5	88m²	79m²
T 6	6	99m²	89m²
T 7	7	114m²	103m²

Maison

La surface minimale pour une maison est de 30m² pour une construction neuve, et de 27m² pour une rénovation. Cela augmente en fonction du nombre de pièces ainsi qu'avec le nombre d'occupants.

La surface minimale des rangements est de 0,3% de la taille des logements.

Surface des pièces

Les surfaces ci-dessous sont les surfaces minimum conseillées (il n'existe pas de texte de loi qui impose une surface minimale par pièce autre que la loi sur la taille du logement), décomposées en longueur x largeur (hors cloisons) :

- Pièce principale : 9m², il n'existe pas de règlementation pour celle-ci. La surface minimum du logement fait foi.
- Cuisine : 8m² soit (3,30 x 2,30)
- Salle de bain : 3m² (1,60 x 1,90)

•WC : 1m² soit (1,25 x 0,80) (Attention aux nouvelles normes handicapées - un fauteuil doit pouvoir se placer à côté de la cuvette
•Chambre enfant : 9m² (2,7 x 3,40)
•Chambre parentale : 12m² (4.0 x3.0)

Surface des annexes

Les surfaces ci-dessous sont les surfaces minimum conseillées, décomposées en longueur x largeur (hors cloisons) :

•Garage : 14m² soit (5,00 x 2,80)
•Place de parking : 12,5m² soit (5,00 x 2,50)
•Cave : 4m² soit (2,00 x 2,00)

Hauteurs des pièces

La hauteur est réglementée par le texte suivant :

•Pas de hauteur minimum si le volume habitable est au moins égal à 20 mètres cubes.
•La hauteur standard est de 2.50m.
•La surface minimale d'un logement décent étant de 9m2, cela implique alors une hauteur minimale de 2.2m, a priori rien n'interdirait d'avoir un logement de 10m2 avec une hauteur sous plafond de 2m3...

La hauteur minimale pour les annexes est définie quant à elle à 1,90m4.

Différence entre T et F

Il n'y a presque pas de différence entre Type (T1, T2, T3, etc.) et Fonction (F1, F2, F3, etc.), à ceci près que *Fonction* a historiquement précédé *Type*. Ce changement a été accompagné de quelques subtilités, peu connues et qui n'ont plus d'utilité.

Type appartement	Description
F1	cuisine, salle à manger, 1 chambre à coucher
F2	cuisine, salle à manger, 1 chambre à coucher, loggia
F3	cuisine, salle à manger, 2 chambres à coucher
F4	cuisine, salle à manger, 2 chambres à coucher, alcôve
F5	cuisine, salle à manger, 2 chambres à coucher, loggia
F6	cuisine, salle à manger, 3 chambres à coucher

Source : Wikipedia