Location de micro-logements et de petites surfaces : quelles sont les règles ?

Publié le 07/05/2015



En raison notamment du manque d'offres de logements dans les grandes villes et des loyers élevés, de nombreux abus ont été constatés dans la location de biens immobiliers de très petite surface.

En raison notamment du manque d'offres de logements dans les grandes villes et des loyers élevés, de nombreux abus ont été constatés dans la location de biens immobiliers de très petite surface.

Le législateur a donc prévu des garde-fous pour empêcher la location de micro-logements à des prix excessifs, notamment en fixant des surfaces et des volumes habitables minimums.

Quelle est la surface minimale d'un logement pour le mettre en location ?

Un décret du 30 janvier 2002 a fixé les critères de décence obligatoires pour conclure un bail à usage d'habitation.

Ce décret impose une pièce principale offrant :
- une surface habitable d'au moins 9 m², avec une hauteur sous plafond de 2,20 m,
- ou un volume habitable de 20 m3.

Ce métrage est différent du métrage dit « Carrez » obligatoire pour la vente de lots de copropriété qui retient les surfaces au-delà de 1,80 m sous plafond.

Attention : en la matière, les normes se superposent. Il faut aussi compter avec le règlement sanitaire départemental qui fixe des superficies, volumes et hauteurs sous plafonds acceptables. Ce qui fait qu'un logement « décent » peut être déclaré « inhabitable » par arrêté préfectoral.

Quelles sont les sanctions ?

Le juge peut imposer des travaux ou réduire le loyer, voire fixer des dommages et intérêts à la charge du bailleur.

Avant d'investir dans une très petite surface, des vérifications sont donc indispensables. Le notaire vous aidera à y voir plus clair. D'autant que la superficie n'est qu'un critère d'habitabilité parmi d'autres qui doivent également être pris en compte : équipement, éclairage naturel, accès…

Peut-on habiter soi-même un logement de surface inférieure à 9 m² ?

Mini pied-à-terre, chambrette d'un étudiant ou d'une jeune fille au pair… En dehors de la location, de tels usages ne sont pas interdits. La location touristique meublée peut également être envisagée, dans le respect des réglementations locales (déclaration en mairie…).

Peut-on louer une petite surface pour un usage autre que l'habitation ?

Oui, il est possible de louer entre particuliers une chambre de service ou autre petite pièce en tant que remise, débarras, bureau… Dans ce cas, le bail sera régi par le Code civil et non par la législation protectrice sur les baux d'habitation.

Peut-on fixer librement le loyer d'une petite surface ?

Oui, mais il ne doit pas être excessif eu égard à la surface louée. En effet, depuis le 1er janvier 2012, il faut compter, dans la « zone A », qui se caractérise par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements (notamment : Ile-de-France, grandes villes, Côte d'Azur…), avec la taxe annuelle dite « APPARU » qui vise à lutter contre les loyers excessifs.

En 2015, sont concernés par cet impôt les logements loués vides ou meublés dont la surface habitable est inférieure ou égale à 14 m² (surface dite « BOUTIN ») et dont le loyer dépasse 41,61 euros par m² (montant revalorisé chaque année).

La taxe « APPARU » est assise sur les loyers perçus par le bailleur au titre de l'année civile

Exemple : en 2015, un studio de 10 m2 situé à Paris, est loué 660 € hors charges, soit 59% plus cher que le seuil autorisé (41,61 € x 10 m2 = 416,10 €). Le montant de la taxe sera de : 660 x 12 x 33% = 2.613 € (33% étant le taux d'imposition dans ce cas).

Peut-on louer une chambre de sa résidence principale ?

C'est possible même si l'on est locataire - avec l'accord du propriétaire dans ce dernier cas - en respectant les mêmes conditions de décence et d'habitabilité. Cette solution est même encouragée par une exonération fiscale, en deçà d'un certain seuil de loyer, si la location est meublée.

Là encore, votre notaire sera de bon conseil sur les aspects juridiques et fiscaux d'une telle opération.

(C) Photo : Fotolia