

---

*Clarification de l'obligation de logement sociaux dans les ensembles de logements familiaux  
de plus de 800 m<sup>2</sup>*

---

**Conseil d'Etat, 11 février 2025, *Ministre de la Transition écologique et Cohésion des territoires c/ sté Edelweiss Paradise LDA*, n° 491009, B**

**Apport** : interprétation des dispositions de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme :

- L'obligation de réserver 30 % de logements locatifs sociaux au sein des logements sociaux s'applique uniquement aux constructions dont la surface de plancher destinée à l'habitation excède 800 m<sup>2</sup>.
- Les 30 % de logements locatifs sociaux sont déterminés par rapport au nombre de logements familiaux figurant dans le projet et non par rapport à leur surface.

**Situation** : Depuis l'adoption de la loi SRU le 13 décembre 2000, certaines communes sont tenues de disposer d'un nombre minimal de logements sociaux.

Les communes de plus de 3 500 habitants (ou 1 500 dans l'unité urbaine parisienne) appartenant à des agglomérations de plus de 50 000 habitants sont ainsi contraintes de comporter au moins 25 % de logements sociaux (20 % dans les zones moins tendues). En dehors de ces territoires, les communes de plus de 15 000 habitants avec une croissance démographique de plus de 5 % doivent également offrir 20 % de logements sociaux (**L. 302-5 du code de la construction et de l'habitat**).

Lorsqu'une commune ne respecte pas ce minimum légal, le préfet compétent peut prendre un arrêté de carence et peut à ce titre, dans les secteurs qu'il détermine, se substituer au maire pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour les constructions et aménagements à usage de logements.

Dans ce cadre et sauf dérogation décidée par le préfet, dans les communes faisant l'objet d'un tel arrêté, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit comprendre, sans compter les logements financés avec un prêt locatif social, au moins 30 % de logement locatifs sociaux parmi les logements familiaux<sup>1</sup> (**L. 111-24 du code de l'urbanisme, issue de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013**)

Par sa décision n° 491009, en date du 11 février 2025, le Conseil d'Etat est venu préciser le champ de cette dernière obligation.

Dans cette affaire, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires demandait au Conseil d'Etat d'annuler le jugement par lequel le tribunal administratif de Melun avait annulé l'arrêté, pris par le préfet du Val-de-Marne dans le cadre de l'article L. 111-24 précité, refusant de

---

<sup>1</sup> ensemble des logements à l'exclusion des logements-foyer définis à l'[article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation](#) » ([Rép. min. n° 53737](#) : JOAN Q 5 août 2014, p. 6773)

faire droit à une demande de permis pour construire un immeuble comportant dix logements, trois commerces et des parkings, avec une surface de logement de 759 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher totale de 934 m<sup>2</sup>.

S'est alors posée aux magistrats la question suivante :

L'obligation de réserver 30 % de logements sociaux au sein des logements sociaux s'applique-t-elle uniquement aux constructions dont la surface de plancher totale dépasse 800 m<sup>2</sup>, indépendamment de leur usage, ou seulement si la surface de plancher destinée à l'habitation qui excède 800 m<sup>2</sup> ?

A cette question, les juges du Palais Royal ont répondu que le seuil de 800 m<sup>2</sup> mentionné à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme s'appréciait, quelle que soit la destination principale de l'immeuble, **au regard de la seule surface de plancher du projet dédiée aux logements.**

En outre, le Conseil d'Etat a précisé les contours du calcul des 30 % de logements familiaux. Selon la haute juridiction, la proportion de 30 % de logements locatifs sociaux, prévue par l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme, s'applique **au nombre** de logements familiaux figurant dans le projet, **sans considération de la part que représente leur surface** au sein de la surface totale dédiée à l'habitation dans l'immeuble.

En conséquence, le pourvoi du ministre a été rejeté.