



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## logement social

Question écrite n° 62997

### Texte de la question

M. Jean-Christophe Lagarde attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur une possible modification de la loi du 1er septembre 1948 relative au calcul des loyers des logements sociaux. Le loyer d'une location soumise à la loi de 1948 est calculé en fonction non pas de sa surface réelle, mais de sa surface corrigée. Celle-ci correspond à la surface réelle pondérée par les éléments d'équipement installés par le propriétaire. De nombreuses demandes sont faites par des locataires handicapés ou vieillissants, notamment auprès des bailleurs sociaux, afin de procéder au remplacement de leur baignoire par une douche. Cependant, les organismes de gestion des logements sociaux sont réticents à un tel remplacement puisque, le calcul du loyer de ces logements se faisant en fonction non pas de sa surface réelle, mais de sa surface corrigée, on aboutit automatiquement à une baisse des loyers puisqu'une baignoire correspond à 4 mètres carrés dans le calcul du loyer et une douche à 2 mètres carrés. Une telle perte de loyer peut en effet poser problème pour le budget de ces organismes et est donc un frein à ce changement qui présente pourtant bien des avantages. En effet, le remplacement de tels équipements est également largement encouragé par les pouvoirs publics, notamment dans un objectif d'économie de l'eau. De plus, une telle évolution correspond également à la politique de maintien à domicile des personnes âgées, l'utilisation d'une douche étant beaucoup plus pratique pour ces personnes qu'une baignoire. C'est pourquoi il lui demande s'il ne serait pas possible que le Gouvernement envisage une modification de la loi de 1948 afin que les loyers soient désormais calculés en fonction de la surface habitable et non plus de la surface corrigée, comme c'est le cas pour les logements neufs.

### Texte de la réponse

Un passage général et automatique de l'ensemble des loyers du parc locatif social du régime de la surface corrigée au régime de la surface utile poserait, pour beaucoup d'organismes HLM, des problèmes techniques sérieux, ainsi que des difficultés d'explication aux locataires en place. Cependant, en application de l'article L. 442-7 nouveau du code de la construction et de l'habitation, les organismes HLM seront autorisés, dans le cadre de la passation d'une convention globale de patrimoine avec l'État, à assujettir tout ou partie de leur patrimoine au régime de la surface utile s'ils le souhaitent. Ces organismes pourront ainsi, par exemple, procéder au remplacement d'une baignoire par une douche sans être obligés de subir une diminution de revenus locatifs de ce simple fait.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Christophe Lagarde](#)

**Circonscription :** Seine-Saint-Denis (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la Démocratie Française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 62997

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** logement et ville

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 12 avril 2005, page 3653

**Réponse publiée le** : 23 août 2005, page 8020