



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement social

Question écrite n° 74150

Texte de la question

M. Philippe Goujon appelle l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les loyers des logements sociaux calculés sur la base de la surface corrigée conformément au décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel. Dès lors qu'un élément d'équipement du local fourni par le bailleur est supprimé par ce dernier, tel que les vides ordures valorisés à hauteur de 4 ou 2 m² de surface corrigée suivant que cet élément est particulier au local ou commun à l'étage ou au demi-étage conformément à l'article 14 du décret précité, il lui demande si les loyers doivent prendre en compte cette diminution de la surface corrigée.

Texte de la réponse

Le dispositif de la surface corrigée est prévu par la loi no 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement et par le décret no 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel. Il concerne notamment des logements appartenant aux organismes HLM et construits avant le 1er juillet 1996. Le calcul du loyer repose sur la superficie du local d'habitation, qui est affectée de coefficients correctifs et à laquelle s'ajoutent des surfaces représentatives d'équipements présents dans le logement. Les loyers calculés sur la base de la surface corrigée tiennent ainsi compte des éléments d'équipement fournis par le propriétaire et en état de fonctionnement normal, énumérés et valorisés en m² à l'article 14 du décret no 48-1766 du 22 novembre 1948 précité. Si la suppression par le bailleur d'un élément d'équipement n'entraîne pas automatiquement une réduction de loyer, la diminution de surface corrigée résultant de cette suppression ouvre cependant au locataire la possibilité de demander une révision de son loyer. En effet, l'article 32 bis de la loi du 1er septembre 1948 précitée prévoit qu'en cas de modification totale ou partielle des éléments ayant servi de base à la détermination du loyer, ce dernier pourra être révisé à la demande de l'une ou de l'autre des parties.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Goujon](#)

Circonscription : Paris (12^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 74150

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 9 février 2016

Question publiée au JO le : [17 février 2015](#), page 1047

Réponse publiée au JO le : [3 mai 2016](#), page 3859