



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 55566

Texte de la question

M. Jacques Péliissard appelle l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les modalités de calcul de la surface corrigée servant à la détermination des loyers des logements conventionnés du parc privé. En effet, ce calcul de surface corrigée est défini par un décret datant de 1948 qui n'a fait l'objet d'aucun toilettage depuis. Ce mode de calcul apparaît aujourd'hui dépassé du fait, d'une part, de l'évolution du confort des logements depuis cinquante ans et, d'autre part, de la non prise en compte des annexes, ni de l'isolation pour la fixation du loyer conventionné. A titre d'exemple, les bailleurs prévoyant d'équiper leurs logements conventionnés de placards muraux, voient la surface prise en compte pour le calcul du loyer diminuée, malgré l'intérêt d'un tel équipement pour des familles à ressources limitées. Un dépoussiérage de cette surface corrigée serait ainsi souhaitable. Par ailleurs, un autre problème touche au loyer qu'un bailleur d'un logement conventionné peut demander au titre des annexes (garage, jardin, bûcher, etc.) non prises en compte dans le calcul de la surface corrigée. Dès lors, le bailleur propose généralement un loyer accessoire pour ces annexes, défini librement par ses soins, contrairement au loyer du logement conventionné. Des risques de dérive sont alors à craindre, d'autant que la position de la cour de cassation sur ce sujet diffère de celle du ministère, la cour suprême réfutant la possibilité de demander un loyer pour les annexes si cela n'est pas prévu par la convention. Les autorités administratives, de leur côté, ne rejettent pas l'idée d'un loyer accessoire pour les annexes des logements conventionnés, dès lors que lesdites annexes ne sont pas mentionnées dans la convention. Dans ces conditions, il pourrait être judicieux, face à ces difficultés récurrentes portant sur la fixation du loyer conventionné et le sort des annexes, d'adopter le mode de calcul des loyers conventionnés dans le parc public, établi selon la surface utile. Cette solution permettrait en effet d'harmoniser les réglementations dans le parc locatif privé et public. Il lui demande par conséquent de lui indiquer quelle est sa position en l'espèce et de lui faire part des mesures que le Gouvernement entend prendre pour corriger cette situation.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire a appelé l'attention sur les modalités de calcul de la surface corrigée dans le parc privé de logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement lorsqu'ils sont réhabilités avec des aides de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitation (ANAH). La réglementation en vigueur prévoit que les loyers de ces logements sont calculés en fonction des mètres carrés de surface corrigée. Le dispositif de la surface corrigée mis en place dans le cadre de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 est organisé par le décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 relatif aux conditions de détermination de la surface corrigée. Celle-ci repose sur la superficie des logements, laquelle est affectée de coefficients, correctifs ou additifs, qui prennent en compte notamment l'éclaircissement, l'ensoleillement, les vues, l'état d'entretien, la situation ainsi que les éléments d'équipements propres au logement. Du fait de la difficulté de mettre en place un système de correctifs qui corresponde exactement aux divers cas particuliers qui peuvent se présenter, le décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 a prévu la possibilité, pour le représentant de l'Etat dans le département, d'adapter au niveau local l'application de ce décret, et de fixer les équivalences superficielles pour des éléments d'équipement lorsqu'ils sont en usage dans tout ou partie du département et qu'ils donnent une plus-value incontestable aux

logements. L'installation de placards ne répond pas à ces conditions et ne peut, de ce fait, faire l'objet d'un arrêté préfectoral. Néanmoins, il est certain que le dispositif de la surface corrigée est mal adaptée aux éléments du confort actuel, et ne plafonne pas le loyer des annexes qui peuvent être louées accessoirement aux logements. C'est pourquoi il est envisagé de modifier le mode de calcul des loyers des logements conventionnés avec des aides de l'ANAH et de leur appliquer la surface utile en vigueur depuis juillet 1996 pour les logements neufs conventionnés appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré. La mise en application de cette réforme interviendra après la publication d'un décret modifiant le code de la construction et de l'habitation pour ce qui concerne les conventions conclues entre l'Etat et les bailleurs privés en application de l'article L. 351-2 (4/).

Données clés

Auteur : [M. Jacques Pélissard](#)

Circonscription : Jura (1^{re} circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55566

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 18 décembre 2000, page 7096

Réponse publiée le : 2 avril 2001, page 2011