



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

dépendance

Question écrite n° 35703

Texte de la question

M. Jacques Myard appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur l'application de la loi Besson aux logements situés dans des maisons d'accueil pour personnes dépendantes. Il s'agit de préciser les conditions dans lesquelles le dispositif de la loi Besson s'applique à ces établissements. Les maisons d'accueil pour personnes âgées dépendantes ont pour objectif le maintien de l'autonomie des résidents dont les chambres (aux normes minimales de vingt mètres carrés) ne représentent qu'une partie du logement. Les salons, les restaurants, les ateliers, l'accueil participent au logement du résident. Compte tenu de cette spécificité, il lui demande quels aménagements du quota des surfaces annexes qui participent au domicile individuel des résidents - surfaces intégrées mais utilisées en indivision - peuvent être envisagées. En particulier, il lui demande de bien vouloir lui indiquer si des personnes physiques, acquérant seules ou regroupées au sein d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, des locaux à usage de « maisons d'accueil pour personnes âgées » pourront donner à bail ces derniers à une société exploitant l'établissement sous le régime de la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 relative aux institutions sociales et médico-sociales. Il souhaiterait savoir s'il peut clarifier le contenu de la loi Besson, en tenant compte, notamment, des particularités de cette forme de logement.

Texte de la réponse

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 institue le statut du bailleur privé, qui ouvre le bénéfice d'aides, notamment fiscales, en contrepartie d'un engagement locatif à usage d'habitation principale du locataire sous plafond de ressources et de loyer. Cette condition conduit à exclure du dispositif les logements loués à des sociétés d'exploitation, quand bien même ces logements seraient mis à disposition de personnes physiques qui en font leur habitation principale. Le fait que dans certaines résidences pour personnes âgées ou dépendantes ou pour étudiants, la personne physique, locataire direct du logement, bénéficie par ailleurs de prestations de nature hôtelière ou médicale ne fait pas obstacle au bénéfice des dispositions précitées, dès lors que le bien répond à la définition de logement en satisfaisant aux normes prévues aux articles R. 111-1 à R. 111-17 du code de la construction et de l'habitation, que les prestations ne sont pas fournies par le bailleur, de manière directe ou indirecte, et, bien entendu, que le logement est loué nu à usage d'habitation principale à la personne qui l'occupe. En ce qui concerne les avantages accordés dans le neuf, la base de la déduction au titre de l'amortissement est constituée par le prix d'acquisition de chaque lot, y compris la fraction correspondant à la quote-part des parties communes dans la mesure où celles-ci constituent des dépendances immédiates et nécessaires du logement. Ces dépendances s'entendent notamment des voies d'accès, hall d'entrée, logement du gardien, espaces verts, aires de stationnement, locaux à usage commun tels que les garages à vélos, chaufferies, et, le cas échéant, buanderies et séchoirs, à condition toutefois que ces derniers soient affectés à l'usage commun des locataires et non à l'usage exclusif de la société prestataire de services pour l'entretien du linge de maison. A l'inverse, doivent être exclus de la base d'amortissement des locaux qui n'ont pas de lien direct avec de tels logements tels que les locaux à usage de loisirs ou de soins, les locaux dont l'existence est directement liées aux prestations de type hôtelier offertes par la société de gérance, tel un restaurant, une salle

polyvalente ou encore un atelier. Par ailleurs, pour le neuf comme pour l'ancien, la surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer des logements, définie par les articles 2 duodecies et 2 terdecies de l'annexe III au code général des impôts, s'étend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, augmentée de la moitié, dans la limite de 8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes mentionnés aux articles R. 353-16 et R. 331-10 du même code. Ces dernières s'entendent des caves, sous-sols, remises, ateliers, séchoirs et celliers extérieures au logement, resserres, combles et grenier aménageables, balcons, loggias et vérandas, et dans la limite de 9 mètres carrés, des parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré. Seules sont prises en compte, pour l'appréciation du plafond de loyer, les annexes ainsi définies qui sont réservées à l'usage exclusif de l'occupant.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Myard](#)

Circonscription : Yvelines (5^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 35703

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 11 octobre 1999, page 5851

Réponse publiée le : 7 février 2000, page 909