

16ème législature

Question N° : 343	De M. Jean-Luc Fugit (Renaissance - Rhône)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique > professions et activités immobilières	Tête d'analyse > Dispositif d'encadrement des loyers Loi Elan	Analyse > Dispositif d'encadrement des loyers Loi Elan.
Question publiée au JO le : 26/07/2022 Réponse publiée au JO le : 20/12/2022 page : 6569		

Texte de la question

M. Jean-Luc Fugit interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur l'application de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN ». En effet, l'article 140 de ladite loi met en place un dispositif d'encadrement des loyers à titre expérimental, applicable dans les zones dites « tendues ». Ce dispositif est d'ores et déjà en vigueur dans les grandes Métropoles, notamment depuis le 1er novembre 2021 à Lyon. Par principe, l'encadrement des loyers s'applique à toute location consentie en application de la loi du n° 89-462 du 6 juillet 1989. Le bailleur assujéti ne peut donc percevoir un loyer supérieur au loyer dit « de référence majoré », fixé par arrêté. Le texte prévoit tout de même des dérogations au principe de l'encadrement des loyers. À ce titre, l'article 140 III - B. de la loi ELAN précise qu'un complément de loyer peut être stipulé au contrat de bail, pour des logements qui présentent des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. En dehors de cette dérogation, l'article 140 de la loi ELAN demeure muet au sujet des locations consenties au sein des résidences de services pour seniors sous le régime de la copropriété, en auto gestion. Ainsi, la question se pose sur le point de savoir si les locations nues dans les résidences services sous le régime de la copropriété en autogestion restent éligibles au complément de loyer. En effet, une part importante du marché des logements de résidence de services pour seniors est régie au sein d'ensembles immobiliers soumis au statut de la copropriété. Ces logements sont acquis par des investisseurs privés. Ils sont loués « nus » sous le régime des baux loi de 1989 consentis directement par les copropriétaires aux résidents seniors de l'immeuble. Si les services fournis donnent lieu à paiement, il n'en demeure pas moins que les ensembles immobiliers abritant des résidences de services pour seniors s'analysent tous comme des immeubles de standing. Les logements sont agrémentés de caractéristiques de confort optimales à destination des résidents seniors. C'est pourquoi les logements situés au sein des résidences de service pour seniors se distinguent par nature et comme une évidence des logements loués dans des copropriétés « traditionnelles » situés dans le même secteur géographique. Dans ces conditions, il souhaite connaître l'avis du Gouvernement sur le point de savoir si les propriétaires de logements situés au sein de résidences de services pour seniors sous le régime de la copropriété peuvent appliquer au loyer de base un complément de loyer, justifié par les caractéristiques particulières intrinsèques à ces ensembles immobiliers ?

Texte de la réponse

L'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN », a mis en place un dispositif d'encadrement des loyers à titre expérimental, applicable

dans les zones dites « tendues ». Le Gouvernement a régulièrement réaffirmé son attachement à ce dispositif qui vise à lutter contre les niveaux de loyers abusifs dans les grandes agglomérations. L'article 140 de la loi ELAN fixe clairement le champ d'application du dispositif en prévoyant qu'il ne s'applique pas aux logements appartenant à ou gérés par des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation ou appartenant à ou gérés par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du même code, et faisant l'objet d'une convention mentionnée à l'article L. 351-2 dudit code. Cette disposition vise à exclure du champ de l'expérimentation le parc locatif social, dont les loyers sont réglementés par ailleurs. En revanche, les locations nues des résidences de services pour senior sous le régime de la copropriété en autogestion ne bénéficient d'aucune dérogation et l'ensemble du corpus législatif et réglementaire relatif à l'encadrement des loyers décidé en application de l'article 140 de la loi ELAN s'y applique, en particulier les règles relatives au complément de loyer. Celles-ci sont précisées à l'article 3 du décret 2015-650 du 10 juin 2015 relatif aux modalités de mise en œuvre du dispositif d'encadrement du niveau de certains loyers dans sa version amendée le 13 mai 2019. Ainsi, un complément de loyer peut être justifié par les caractéristiques de localisation ou de confort d'un logement, lorsque ces caractéristiques réunissent les conditions suivantes : 1° Elles n'ont pas été prises en compte pour la détermination du loyer de référence correspondant au logement ; 2° Elles sont déterminantes pour la fixation du loyer, notamment par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique ; 3° Elles ne donnent pas lieu à récupération par le bailleur au titre des charges, ni à la contribution pour le partage des économies d'énergie pour les travaux réalisés par le bailleur, prévues respectivement par les articles 23 et 23-1 de la loi du 6 juillet 1989. Un complément de loyer pour un logement situé au sein d'une résidence de services pour seniors ne pourra ainsi être mis en place qu'au cas par cas, pour un logement remplissant les conditions rappelées ci-dessus. Il convient également de rappeler que les services fournis au sein de ces résidences seniors sont d'ores et déjà facturés par ailleurs.