



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

logement

Question écrite n° 90980

Texte de la question

Mme Cécile Untermaier appelle l'attention de Mme la ministre des affaires sociales, de la santé et des droits des femmes sur l'existence d'un vide juridique concernant les résidences locatives privées avec services destinées aux personnes âgées en capacité de vivre de façon autonome. En effet il apparaît qu'aucune catégorie juridique ne correspond à ce type d'établissement, entraînant dès lors des incohérences administratives qui peuvent bloquer voire condamner leur développement. Le plus souvent, ces structures prennent la forme d'une société civile immobilière qui loue un ensemble immobilier dont elle est seule propriétaire à une société anonyme à responsabilités limitées, laquelle sous-loue ensuite les appartements meublés aux résidents et fournit dans le même temps un ensemble de services complémentaires : la restauration, la surveillance et l'animation par exemple. Il ne s'agit ni d'une maison de retraite, ni d'un foyer, ni d'un logement, ni d'une résidence-services, ni d'un établissement médico-social. De manière générale, si les conditions de location d'appartements sont proches de celles des résidences-services, le régime applicable est lui radicalement différent, faute de statut existant. En premier lieu, en l'absence de texte, se pose la question de la procédure à suivre au regard des articles L. 311-1 et suivants et L. 321-1 et suivants du code de l'action sociale et des familles qui prévoient les dispositifs d'autorisation et de déclaration lorsqu'une personne morale de droit privé veut héberger des adultes dans un établissement. En l'état du droit positif, le rattachement à tel ou tel régime est donc très aléatoire et relève de la seule appréciation des professionnels concernés et du conseil départemental. Mais quel que soit le choix, celui-ci n'est pas neutre, à la fois en termes de démarches administratives et d'étendue de l'activité. En deuxième lieu, toute personne morale ou entreprise individuelle qui exerce des activités de services à la personne prévues à l'article L. 7232-1 du code du travail, dont l'assistance aux personnes âgées dans le cadre du maintien à domicile, est soumise à agrément. Or, aux termes de l'article L. 7232-3 du même code, pour que l'agrément soit délivré, il faut que cette activité soit exercée à titre exclusif, ce qui n'est généralement pas le cas puisque les prestations de services à la personne qui sont fournies viennent en complément de la location d'appartements. Gérées par deux sociétés distinctes, les activités de location et de prestations de services ne sont pas rentables, l'établissement d'accueil étant dès lors dans l'incapacité de se maintenir. Pour ce motif, ces résidences sont donc actuellement privées d'agrément et dans le même temps, de l'avantage fiscal lié et prévu au 2°) de l'article L. 7233-2 du code du travail, alors que la loi prévoit par ailleurs des exceptions à la condition d'exclusivité, les activités multiples étant notamment autorisées pour les résidences-services. Enfin il est difficile de savoir à quelle catégorie il convient de rattacher une telle structure s'agissant de la TVA. L'activité est pour le moment apparentée, par défaut, aux prestations para-hôtelières, bien que cela soit inadapté puisqu'elles supposent qu'un certain nombre de prestations, prédéfinies, soient fournies, conditions qui ne correspondent pas du tout au concept d'un établissement qui a pour vocation de permettre aux résidents âgés de conserver un maximum d'autonomie. À l'heure où l'adaptation de la société au vieillissement de la population est au cœur de nos préoccupations, avec comme priorité affichée le maintien à domicile, il nous faut soutenir les initiatives d'entrepreneurs privés qui, sans faire appel à des investisseurs extérieurs et en dehors de toute recherche d'optimisation fiscale ou d'aides publiques, répondent à un besoin réel de personnes modestes qui ne peuvent pas devenir propriétaires, en leur proposant justement ce maintien à domicile par la voie de la location d'un appartement dans un milieu encadré. Aussi elle lui demande si le Gouvernement entend résoudre cette carence législative et ainsi créer un statut qui corresponde à la réalité de l'activité de ce type de résidence locative avec

services, au bénéfice de nos territoires mais surtout des personnes âgées.

Texte de la réponse

La loi no 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) a modifié le régime juridique applicable aux résidences services en copropriété afin d'assurer une meilleure protection des consommateurs âgés. Ainsi, les catégories de services non individualisables pouvant faire l'objet d'une tarification forfaitaire sont désormais strictement définies par le décret no 2016-1446 du 26 octobre 2016 relatif aux résidences-services en copropriété. Il s'agit des prestations d'accueil, de sécurité et d'accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés. Tous les autres services sont considérés comme individualisables et, donc, tarifés en fonction de la consommation effective de chaque résident. Ces évolutions visent à garantir une répartition plus précise et plus juste des charges relatives aux services en fonction de leur consommation réelle. La situation est néanmoins différente pour les résidences-services dont le règlement de copropriété a été publié avant le 28 juin 2016 fonctionnant sur le modèle d'un syndic gérant lui-même les services, dont les dépenses sont comptabilisées en charges communes, indépendamment de la consommation réelle des services. En effet, l'article 91 de la loi précitée prévoit que ces résidences services restent régies par l'ancienne législation. Cependant, le syndic a l'obligation d'inscrire chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété avec les nouvelles dispositions prévues par la loi ASV. La décision de procéder à la modification du règlement de copropriété doit être prise à la majorité des deux tiers. Cette disposition transitoire a été prise suite au rapport de la mission IGAS/CGEDD de février 2015 afin de ne pas menacer le fonctionnement et l'équilibre économique de ces résidences services qui, pour un certain nombre d'entre elles, ont éprouvé leur modèle. Ainsi, l'objectif a été de prévoir un dispositif équilibré offrant une meilleure protection aux propriétaires (qui peuvent passer au nouveau modèle si un grand nombre d'entre eux constate des dysfonctionnements) sans freiner le développement de ces résidences services qui participent pleinement à l'adaptation de notre société au vieillissement de sa population. Par ailleurs, l'article 15 de la loi ASV définit un régime juridique général des résidences services dans le code de l'habitation et de la construction qui distingue également les catégories de services non-individualisables pouvant faire l'objet d'une tarification forfaitaire et les catégories de services individualisables tarifées en fonction de la consommation effective de chaque résident. Seul le contrat d'abonnement aux services non individualisables peut être lié au contrat de bail si le bailleur et le prestataire est une même personne physique ou morale. Le décret no 2016-1737 du 14 décembre 2016 déterminant les catégories de services spécifiques non individualisables pouvant bénéficier aux occupants des résidences-services prévue à l'article L.631-13 du code de la construction et de l'habitation définit les catégories de services dits non individualisables dont la liste est identique à celle prévue dans le décret du 26 octobre 2016 précité concernant les résidences services en copropriété. Ainsi, tous les décrets d'application de la loi ASV relatifs aux résidences services ont été publiés et permettent ainsi la pleine mise en œuvre des nouvelles dispositions légales.

Données clés

Auteur : [Mme Cécile Untermaier](#)

Circonscription : Saône-et-Loire (4^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 90980

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : Affaires sociales, santé et droits des femmes

Ministère attributaire : Affaires sociales et santé

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [10 novembre 2015](#), page 8111

Réponse publiée au JO le : [7 février 2017](#), page 981