

Quels changements pour le logement par la loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillissement (ASV) ?

Axes de la loi sur le logement

- Développer le logement intermédiaire : les résidences autonomes
- Adapter les logements aux enjeux du vieillissement
- Donner aux personnes âgées le choix du modèle d'habitat qui leur convient

Selon le rapport « Habitat et vieillissement » publié par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal paru en octobre 2015, différentes structures existent dans le secteur médicosocial pour l'accueil des personnes âgées. Parmi elles, les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sont les plus connues. Toutefois, les Résidences spécialisées EHPA regroupent également des établissements destinés à l'accueil de séniors peu ou pas dépendants. Ce sigle recouvre différentes structures, certes plus minoritaires mais également plus innovantes telles que les foyers-logements rebaptisés **résidences autonomes**. D'autres formes d'habitat existent tels que l'habitat regroupé. Cependant, elles sont peu encadrées dans le champ de l'accompagnement qu'elles proposent, contrairement aux résidences autonomes. Elles ne ressortent pas du secteur médico-social mais sont portées par des acteurs de l'habitat. Elles sont extrêmement variées, allant de la résidence collective au lotissement. L'idée principale qui anime l'habitat regroupé est celle d'une proximité des logements destinés aux seniors de façon à faciliter, voire à mutualiser en partie, l'apport des services de toutes natures que l'avancée en âge rend parfois nécessaire. Les **résidences services** intègrent cette catégorie de l'habitat et ont su s'adapter aux attentes de ce public.



Ces différentes formes d'habitat se sont vues réaffirmées et la tarification des EHPAD clarifiée grâce à la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015.

Les résidences autonomes

- Doivent faciliter l'accès de leurs résidents à des services d'aide et de soins à domicile
- Possibilité de bénéficier d'un forfait autonomie
- Possibilité d'accueillir des jeunes ou des personnes handicapées

L'article 10 de la loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement accorde une place particulière aux logements-foyers, nouvellement dénommés « résidences-autonomie ». Pour rappel, sont dénommées résidences autonomie les établissements qui relèvent de façon combinée du 6° du I de l'article L.312 du code de l'action sociale et des familles (CASF) et de l'article L.633 du code de la construction et de l'habitation et qui accueillent des personnes âgées dépendantes dans des proportions inférieures aux seuls mentionnés pour définir les EHPAD. Nous sommes actuellement en attente du décret fixant les seuils de répartition entre EHPAD/résidences-autonomie, et notamment le pourcentage d'accueil de GIR 1 à 3 en résidence-autonomie. Il est à noter que la loi n'a pas pour vocation de médicaliser les structures.

L'article 11 de la loi harmonise également la réglementation applicable au contrat liant le résident au gestionnaire et indique que la durée du contrat prévu est celle du contrat de séjour en application des dispositions du CASF. En outre, le règlement de fonctionnement tient lieu de règlement intérieur. La durée de votre contrat doit donc être à durée indéterminée. L'UNCCAS travaille actuellement à un contrat de séjour type vous permettant de prendre connaissance des principales dispositions à intégrer.

L'article 12 précise que la revalorisation de la redevance concerne également les établissements conventionnés au titre de l'APL et non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale, pour ce qui concerne les prestations qui ne sont pas prises en compte dans le calcul de la part de la redevance assimilable au loyer et aux charges locatives récupérables conformément aux conventions mentionnées à l'article L. 353-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 27 indique qu'il est conclu le contrat de séjour peut comporter une annexe, dont le contenu et les modalités d'élaboration sont prévues par décret, qu'il définit les mesures à prendre. La personne accueillie ou, le cas échéant, son représentant légal peut exercer par écrit un droit de rétractation dans les 15 jours qui suivent la signature du contrat, ou l'admission si celle-ci est postérieure, sans qu'aucun délai de préavis puisse être opposé. Par ailleurs, la résiliation du contrat par le gestionnaire de l'établissement ne peut intervenir que dans les cas suivants :

- En cas d'inexécution par la personne accueillie d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou de manquement grave ou répété au règlement de fonctionnement de l'établissement, sauf lorsqu'un avis médical constate que cette inexécution ou ce manquement résulte de l'altération des facultés mentales ou corporelles de la personne accueillie ;
- En cas de cessation totale d'activité de l'établissement ;
- Dans le cas où la personne accueillie cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement, lorsque son état de santé nécessite durablement des équipements ou des soins non disponibles dans cet établissement, après que le gestionnaire s'est assuré que la personne dispose d'une solution d'accueil adapté.

Et enfin, la durée du délai de préavis applicable à la résiliation du contrat par le gestionnaire de l'établissement est prévu par décret. Elle ne peut être inférieure à la durée maximale du délai de préavis applicable à la résiliation du contrat à la demande de la personne accueillie ou de son représentant légal. Les autorisations des résidences-autonomie qui viennent à échéance avant la date butoir de la mise en place des prestations sociales (soit au plus tard le 1er janvier 2021) sont prorogées jusqu'à deux ans après cette date. Ces établissements procèdent à l'évaluation externe au plus tard un an après l'échéance prévu à l'article L.312-8 du CASF. Cette évaluation porte notamment sur leur capacité à mettre en œuvre les prestations minimales. Au cours de cette durée, l'établissement communique les résultats d'une évaluation interne au sens de l'article L.318 du même code.

Les résidences services

La loi introduit dans le code de la construction et de l'urbanisme (CCH) des dispositions applicables aux résidences services dites de « deuxième génération » dont les occupants sont essentiellement locataires.

La loi rénove le régime juridique des résidences services. Elle opère une distinction entre les services dont peuvent bénéficier l'ensemble des copropriétaires (services spécifiques non individualisables) et ceux choisis individuellement par eux (services spécifiques individualisables). La mise à disposition des prestataires, des parties communes pour la fourniture de ces services, doit résulter d'une convention de cinq ans au plus et renouvelable. (Mesures applicables aux résidences dont le règlement de Co propriété est publié à partir du 28 juin 2016.

La Loi rappelle que le statut de co propriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et accompagnement exclusivement lié à la personne. Par ailleurs, elle a permis la mise en place de conseils des résidents.

Adaptation des logements

Suite à la promulgation de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, l'Agence Nationale pour l'Information sur le logement a publié un rapport en janvier 2016 évoquant les différentes évolutions notables concernant le logement des personnes âgées.

Habitat collectif dédié aux personnes âgées : sécurisation du cadre juridique des résidences-services

Outre la modification du chapitre IV bis de la loi du 10 juillet 1968 relatif aux résidences services, souvent appelées « résidences services de première génération », la loi du 28 décembre 2015 introduit dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) des dispositions applicables aux résidences services dites « de deuxième génération », dont les occupants sont essentiellement locataires.

Encadrement de la fourniture de services en copropriété (art. 14 et 91 / loi du 10.7.56 : art. 41-2 à 41-7)

Le règlement de copropriété peut étendre, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. L'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L.312-1 du CASF est toutefois interdit.

La loi opère ainsi une distinction entre les services dont peuvent bénéficier l'ensemble des copropriétaires (services spécifiques non individualisables) et ceux choisis individuellement par eux (services spécifiques individualisables).

Ces nouvelles mesures s'appliquent aux résidences dont le règlement de copropriété est publié à partir du 28 juin 2016 (art.91). Celles dont le règlement de copropriété est publié avant cette date restent soumises à l'ancienne réglementation (loi du 10.7.65 : art. 41-1 à 41-5) jusqu'à leur mise en conformité.

Services pour tous et services « à la carte » (services spécifiques individualisables ou non)

Les copropriétés qui offrent des prestations et des services à leurs occupants ne peuvent être qualifiées d'établissement hébergeant des personnes âgées. Elles se situent donc hors du champ



d'application de la législation sociale et médico-sociale (CCH : L.633-5) comme la rappelle la loi du 28 décembre 2015 qui maintient cette exclusion.

Les occupants de logements en copropriété peuvent bénéficier de services collectifs au sein de leur résidence avec la possibilité d'opter pour la fourniture complémentaire de certaines prestations.

Services pour tous (services spécifiques non individualisables / art.14 / loi du 10.7.65 : art.41-1 et 41-4)

Les dépenses liées à la fourniture de ces services sont réparties entre les copropriétaires en fonction de leur utilité (loi du 10.7.65 : art. 10 al 1^{er}).

Services « à la carte » (services spécifiques individualisables / art.14 * loi du 10.7.65 : art.41.2, 41-3, 41-4 et 41-6)

L'assemblée générale, sur proposition du conseil syndical, choisit les prestataires appelés à fournir les services spécifiques individualisables (loi du 10.7.65 : art. 41-4).

Mise à la disposition de parties communes (art.14 / loi du 10.7.65 : 41-2, 41-3 et 41-4)

Le règlement de copropriété peut prévoir d'affecter certaines parties communes (jardin, piscine, salle de repas) à la fourniture de services spécifiques individualisables.

Mise en place d'un conseil des résidents (art.14 / loi du 10.7.65 : art.41.7)

Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence (copropriétaires, locataires, occupants à titre gratuit...) constituent le conseil des résidents (loi du 10.7.65 : art.41-7).

Création d'un statut juridique pour les résidences-services (art.15 / CCH : L.631-13 à L.633-16)

Afin d'encadrer au plan juridique ces nouvelles résidences, une section spécifique leur est désormais consacrée dans le code de la construction et de l'habitation (CCH : L.631-13 à L.633-16). Ces dispositions concernent les contrats de location conclus à compter du 30 décembre 2015.

Définition et objet des résidences-services (art.15 / CCH : L.631-13)

La loi du 28 décembre 2015 définit la résidence-services comme un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les services spécifiques individualisables peuvent être souscrits par les occupants auprès de prestataires.

Location d'un logement situé au sein d'une résidence-services (art.15 / CCH : L.631-15 et L.631-16)

La location d'un logement situé dans une résidence-services est soumise par principe à la loi du 6 juillet 1989. Elle répond également à l'application de règles spécifiques (CCH : L631-15).

Habitat collectif dédié aux personnes âgées : évolution des établissements sociaux et médico-sociaux

Parmi les établissements médico-sociaux d'hébergement pour personnes âgées (EHPA) soumis au CASF, on distingue les établissements accueillant surtout des personnes âgées non dépendantes (EHPA dénommés foyers-logements) de ceux accueillant, dans un cadre médicalisé, des personnes âgées en perte d'autonomie (EHPAD).

La loi du 28 décembre 2015 transforme les logements foyers en résidences autonomie et clarifie la tarification en EHPAD.



Résidences autonomie : nouvelle appellation des logements-foyers (art.10, 84 et 89)

Les logements-foyers changent d'appellation pour devenir des résidences autonomie destinées à l'accueil des personnes âgées non dépendantes mais aussi des personnes dépendantes dans des proportions inférieures à un seuil fixé par décret (à paraître). Les résidences autonomie doivent se mettre en conformité avec ces nouvelles règles au plus tard le 1^{er} Janvier 2021.

Définition et objet des résidences autonomie (art.10 / CASF : L.312-6° ; L.313-11 / CCH : L.633-1 et s.)

Les résidences autonomie sont des établissements qui accueillent des personnes âgées dépendantes dans des proportions inférieures à des seuils fixés par décret. Elles relèvent à la fois de la réglementation sociale et médico-sociale (CASF : L.312-1 I 6°) ainsi que de celle relative au logement (CCH : L633-1 et suivants.)

Accès à un service d'aide et de soins à domicile (art.10)

Les résidences autonomie facilitent l'accès de leurs résidents à des services d'aide et de soins à domicile.

Forfait autonomie (art.10 / CASF : L. 14-10-10 et L.313-11)

Les résidences autonomie peuvent bénéficier d'une aide du département appelée « forfait autonomie » au titre de l'exercice de leur mission de prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées dans la limite des crédits attribués à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).

Possibilité d'accueillir des jeunes ou des personnes handicapées (art.10)

Dans le cadre d'un projet d'établissement à visée intergénérationnelle, les résidences autonomie peuvent accueillir des personnes handicapées, des étudiants ou des jeunes travailleurs, dans des proportions inférieures à un seuil fixé par décret (à paraître).

Attribution prioritaire de logements sociaux (art.20 / CCH : L.441-2)

La loi du 28 décembre 2015 modifie les règles d'attribution pour permettre aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à un handicap de bénéficier, par priorité, d'un logement social adapté.

Réalisation de travaux d'adaptation sans l'accord du bailleur (art.16 / loi du 6.7.89 : art.7 f)

La loi du 28 décembre 2015 introduit un régime dérogatoire pour les locataires en perte d'autonomie ou en situation de handicap souhaitant réaliser, à leur frais, des travaux d'adaptation.

Logement intergénérationnel (art.17)

La cohabitation intergénérationnelle permet la mise à disposition d'une chambre à moindre coût, à un jeune par une personne âgée en échange de quelques services.

Programme local de l'habitat (art.18 / CCH : L.302-1)

Les objectifs de la politique d'adaptation de la société au vieillissement de la population sont définis par la loi dans le rapport annexé à l'article 2. Il prévoit entre autre que les outils de programmation en matière de logement, dont le programme local de l'habitat (PLH), prennent en compte de la problématique de l'habitat des « âgés » à la fois en milieu urbain et en milieu rural.

Réforme de l'allocation personnalisée d'autonomie (APA / art. 41 à 45 et 93)

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA) s'adresse aux personnes âgées de 60 ans ou plus, résidant à domicile ou en établissement. Elle participe à la prise en charge des personnes en perte d'autonomie, en leur permettant de bénéficier des aides nécessaires à l'accomplissement des actes



de la vie courante. L'APA à domicile a pour objectif de permettre à son bénéficiaire de continuer à vivre chez lui malgré sa perte d'autonomie : prise en charge des dépenses inscrites dans un plan d'aide, comme la rémunération d'une aide à domicile, du matériel (installation de téléassistance...), des travaux pour l'aménagement du logement...