



Le logement et la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015

([JO du 29.12.15](#) / rectificatif : [JO du 16.1.16](#))

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| 1. Habitat collectif dédié aux personnes âgées : sécurisation du cadre juridique des résidences-services | 4 |
| 1.1. Encadrement de la fourniture de services en copropriété | 4 |
| 1.1.1.Services pour tous et services « à la carte » (services spécifiques individualisables ou non) | 4 |
| 1.1.1.1.Services pour tous (services spécifiques non individualisables) | 5 |
| 1.1.1.2.Services « à la carte » (service spécifiques individualisables)..... | 5 |
| 1.1.2.Choix du prestataire | 5 |
| 1.1.3.Obligation d’instituer un conseil syndical | 6 |
| 1.1.4.Mise en place d’un conseil des résidents..... | 6 |
| 1.2. Création d’un statut juridique pour les résidences-services | 6 |
| 1.2.1.Définition et objet des résidences-services | 6 |
| 1.2.2.Location d’un logement situé au sein d’une résidence-services (art. 15 / CCH : L.631-15 et L.631-16) | 7 |
| 1.2.3.Mise en place d’un conseil des résidents (art. 15 / CCH : L.631-14) | 7 |
| 2. Habitat collectif dédié aux personnes âgées : évolution des établissements sociaux et médico-sociaux | 7 |
| 2.1. Résidences autonomie : nouvelle appellation des logements-foyers | 7 |
| 2.1.1.Définition et objet des résidences autonomie | 8 |
| 2.1.2.Accès à un service d’aide et de soins à domicile..... | 8 |
| 2.1.3.Forfait autonomie | 8 |
| 2.1.4.Possibilité d’accueillir des jeunes ou des personnes handicapées..... | 8 |
| 2.2. Clarification de la tarification en établissement d’hébergement pour personnes âgées dépendantes | 8 |
| 3. Evolution des droits des personnes âgées et mesures diverses..... | 9 |
| 3.1. Attribution prioritaire de logements sociaux..... | 9 |
| 3.2. Réalisation de travaux d’adaptation sans l’accord du bailleur | 9 |
| 3.3. Logement intergénérationnel | 9 |
| 3.4. Programme local de l’habitat | 9 |
| 3.5. Réforme de l’allocation personnalisée d’autonomie..... | 9 |

La [loi du 28 décembre 2015](#) relative à l'adaptation de la société au vieillissement s'inscrit dans le processus de transition démographique engagé par la France et répond aux besoins entraînés par le vieillissement de la population¹, confrontée ou non à une perte d'autonomie. Elle a pour objectifs de permettre « *à l'ensemble des acteurs concernés de se projeter dans l'avenir en anticipant la perte d'autonomie, en la prenant mieux en charge lorsqu'elle survient, et en adaptant la société au vieillissement* » (cf. [exposé des motifs de la loi](#)).

Composé de 7 titres et 101 articles, le texte rappelle à titre préliminaire ([art. 1^{er} et 2](#)) le caractère impératif et prioritaire des politiques publiques relatives à l'adaptation de la société au vieillissement.

Il prévoit diverses dispositions visant à répondre à l'anticipation de la perte d'autonomie (titre [1^{er}](#)), l'adaptation de la société au vieillissement (titre [II](#)), l'accompagnement de la perte d'autonomie (titre [III](#)), la gouvernance des politiques d'autonomie (titre [IV](#)). Les titres [V](#) et [VI](#) sont, quant à eux, respectivement consacrés aux dispositions relatives aux Outre-mer et aux dispositions transitoires et finales.

Parmi les mesures consacrées au logement présentées ci-après, on distinguera celles concernant l'habitat collectif dédié aux personnes âgées (résidences services, établissements sociaux et médico-sociaux) de celles qui contribuent à l'évolution des droits des personnes âgées et à une meilleure prise en compte de leurs besoins.

¹ Aujourd'hui, 15 millions de personnes sont âgées de soixante ans et plus. En 2060, elles représenteront un tiers de la population française avec 24 millions de personnes (chiffres INSEE /voir l'étude d'impact et le rapport annexé à la loi du 28 décembre 2015).

1. 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 1965 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 locataires².

1.1. Encadrement de la fourniture de services en copropriété (art. 14 et 91 / loi du 10.7.65 : art. 41-2 à 41-7)

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) a créé, dans le code de la copropriété, un chapitre explicitement dédié aux résidences services. Dans ces copropriétés « dérogatoires », le règlement de copropriété peut étendre l'objet du syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble (propriétaires, locataires, usufruitiers), 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 code de l'action sociale et des familles est toutefois interdit.

Si ces copropriétés avec services (ou « résidences-services de 1ère génération ») offrent un cadre de vie adapté aux personnes âgées, elles connaissent des difficultés récurrentes de fonctionnement (conflit d'intérêt entre les prestataires de services et l'activité de syndic, charges importantes, freins à la vente, opacité de facturation des services et de la répartition des dépenses / cf. [étude d'impact](#)).

Afin de prévenir ces difficultés de fonctionnement et de renforcer la protection des personnes âgées, la loi du 28 décembre 2015 rénove le régime juridique des résidences services.

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). La mise à la disposition des prestataires, de parties communes, pour la fourniture de ces services, doit résulter d'une convention consentie à titre gratuit pour une durée de cinq ans au plus et renouvelable. Par ailleurs, ces copropriétés ne peuvent déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical et ne peuvent confier la fourniture de services à un prestataire ayant un lien avec le syndic ou l'un de ses proches pour éviter tout conflit d'intérêt. Enfin, un conseil des résidents, consulté pour avis sur les besoins de création ou de suppression de services, est créé.

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.

A cet effet, le syndic est tenu d'inscrire chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la mise en conformité du règlement avec les nouvelles règles issues de la loi du 28 décembre 2015. La décision de modifier le règlement de copropriété est prise à la double majorité (majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix / loi du 10.7.65 : art. 26).

1.1.1. 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 (auparavant inscrite à l'ancien [article 41-1 alinéa 2](#) de la loi du 10.7.65). La loi rappelle, en effet, que le statut de la copropriété est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne. Ces soins sont, en effet, exclusivement fournis par des établissements et des services sociaux et médicaux-sociaux ou par des établissements, des services ou des professionnels de santé relevant du code de la santé publique (loi du 10.7.65 : [art. 41-1](#)).

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.

Deux conventions sont ainsi conclues : une première entre la copropriété, représentée par le syndic et le prestataire choisi pour fournir les services qui profitent à tous (services spécifiques non individualisables), et une seconde entre le prestataire et chacun des copropriétaires qui souhaitent bénéficier d'autres services (services spécifiques individualisables). Dans le premier

² Consulter le [rapport de l'IGAS de février 2015 en partenariat avec le CGEDD](#) sur les résidences services avec personnes âgées

cas, tous les copropriétaires participent au paiement de ces services et dans le second, seuls ceux qui en ont demandés le bénéfice y contribuent.

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

Pour bénéficier de services collectifs, la copropriété doit au préalable modifier son règlement de copropriété pour étendre l'objet du syndicat à la fourniture de prestations ou de services à destination de l'ensemble des copropriétaires. La liste de ces prestations ou services sera définie par voie réglementaire (*décret à paraître*).

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}). Chaque trimestre, les copropriétaires participent au coût de ces services au titre des dépenses courantes de fonctionnement de la copropriété.

Les décisions relatives à la création ou à la suppression des services non individualisables sont prises à la double majorité (majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix / loi du 10.7.65 : art. 26).

La décision de suppression d'un service non individualisable doit être précédée d'un rapport sur l'utilité de ce service pour l'ensemble des résidents et sur les conséquences de la suppression de ce service sur l'équilibre financier de la copropriété. Ce rapport est communiqué aux copropriétaires avant la tenue de l'assemblée générale afin qu'ils puissent se prononcer sur la suppression du ou des services concernés.

Lorsque l'équilibre financier du ou des services spécifiques non individualisables est gravement compromis ou lorsque le déséquilibre financier du ou des services compromet l'équilibre financier de la copropriété, le juge statuant comme en matière de référé peut décider de la suspension ou de la suppression de ces services.

La saisine du Tribunal de Grande Instance (TGI) doit être précédée du vote par l'assemblée générale sur la suppression du ou des services concernés par le déséquilibre financier de la copropriété. Le TGI est saisi par les copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat.

1.1.1.2. 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). La décision est prise à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires / loi du 10.7.65 : art. 25) ou, le cas échéant, à la majorité simple (majorité des copropriétaires présents ou représentés / loi du 10.7.65 : art. 25-1).

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. Il doit, dans ce cas, préciser les modalités de répartition des charges liées à ces parties communes (loi du 10.7.65 : art. 41-2). Les conditions d'utilisation de ces parties communes sont fixées dans une convention à titre gratuit conclue pour une durée de cinq ans au plus et renouvelable (loi du 10.7.65 : art. 41-3). La convention doit répondre aux exigences du code civil en matière de prêt à usage (CC : art. 1875 à 1891).

La convention de mise à disposition des parties communes doit faire l'objet d'un vote en assemblée générale, à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires / loi du 10.7.65 : art. 25) ou le cas échéant à la majorité simple (majorité des copropriétaires présents ou représentés / loi du 10.7.65 : art. 25-1). Ce vote est distinct de celui relatif au choix du prestataire.

La durée des contrats de prestation de services conclus avec chaque copropriétaire ne doit pas excéder celle de la convention de mise à disposition des parties communes (loi du 10.7.65 : art. 41-4).

Fin de la mise à disposition de parties communes (art. 14 / loi du 10.7.65 : art. 41-5)

La copropriété peut décider de revenir sur sa décision de prêter à titre gratuit des parties communes à un prestataire. Cette décision, prise à la double majorité (majorité des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix / loi du 10.7.65 : art. 26), est notifiée par le syndic aux prestataires concernés. Elle entraîne la résiliation de plein droit des conventions de prêt et de fourniture de services conclues avec les prestataires (loi du 10.7.65 : art. 41-5).

1.1.2. Choix du prestataire (art. 14 / loi du 10.7.65 : art. 41-6)

Le prestataire des services individualisables ou non ne peut être le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ni ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ni les entreprises dans le

capital desquelles les personnes physiques mentionnées précédemment détiennent une participation ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont préposées.

Lorsque le syndic est une personne morale, l'interdiction d'être prestataire est étendue aux entreprises dans lesquelles le syndic détient une participation et aux entreprises qui détiennent une participation dans le capital du syndic.

1.1.3. Obligation d'instituer un conseil syndical (art. 14 / loi du 10.7.65 : art. 41-6)

Comme auparavant, la copropriété avec services doit avoir un conseil syndical. Elle ne peut toujours pas déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical (loi du 10.7.65 : [art. 41-6](#) ; auparavant, cette obligation figurait à l'article 41-2).

L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques par une décision prise à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires / loi du 10.7.65 : art. 25). Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne son avis sur les projets des conventions (choix du prestataire et affectation de parties communes).

Le conseil syndical surveille l'exécution de ces conventions et présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.

1.1.4. 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](#)).

Cette instance consultative relaie les demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires.

Le conseil des résidents est réuni par le syndic avant la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. L'ordre du jour de cette assemblée lui est communiqué. Le conseil des résidents peut également se réunir de sa propre initiative, dans un local mis à sa disposition à cet effet par le syndic.

Le syndic communique au conseil des résidents les comptes rendus de l'assemblée générale ainsi que toutes les informations relatives aux services fournis dans la résidence, afin qu'il émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné ; il rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le syndic et adressé à tous les résidents et aux copropriétaires en même temps et selon les mêmes modalités que l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le compte rendu des réunions du conseil des résidents des trois années précédentes est remis à toute personne intéressée préalablement à la signature d'un contrat de bail d'habitation ou à la cession d'un lot dans la résidence.

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

« Dans les résidences services de deuxième génération qui se sont développées à partir des années 2000, la part des propriétaires résidents est minime (moins de 5 %). On y distingue clairement trois acteurs : le propriétaire du logement, qui est souvent un investisseur souhaitant bénéficier de dispositifs fiscaux avantageux³, le résident locataire et l'exploitant de la résidence qui gère les services offerts aux résidents, possède ou loue les locaux affectés aux services et assume le risque de vacance des logements. Ces résidences pourraient même évoluer vers un modèle de mono-propriété, dans lequel l'ensemble des lots appartiennent au même investisseur institutionnel. Elles se sont jusqu'à présent développées dans le cadre du droit commun de la copropriété qui ne prend pas en compte leur spécificité. On dénombre aujourd'hui entre 300 et 400 résidences de deuxième génération et ce modèle est en forte croissance ». (Rapport Sénat, 4 mars 2015, n°322, p.83)

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.

1.2.1. 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 catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation (*à paraître*).

Les services spécifiques individualisables peuvent être souscrits par les occupants auprès de prestataires. Le délai de préavis préalable à la résiliation de ce contrat ne peut excéder un mois.

³ Les propriétaires de logements au sein de résidences-services qui louent leur bien peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu en vertu du dispositif dit « Location meublée non professionnelle » (LMNP) ou « Censi-Bouvard » prévu par l'article 199 sexvicies du code général des impôts.

1.2.2. 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 : [L.631-15](#)).

Le contrat de location doit ainsi préciser les services spécifiques non individualisables fournis au locataire et peut contenir une clause résolutoire prévoyant la résiliation de plein droit du contrat en cas de non-paiement de ces services. Cette clause peut produire effet dans les conditions prévues à l'article [24](#) de la loi du 6 juillet 1989.

Le bailleur et le locataire sont tenus, respectivement, de fournir et de payer les services non individualisables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit lorsque le locataire en fait la demande.

Lorsque la résidence est située dans le champ d'application de l'encadrement des loyers (loi du 10.7.65 : [art. 17](#)), la fourniture de services spécifiques individualisables ou non donnant lieu à paiement par le locataire ne peuvent constituer une caractéristique du logement justifiant un complément de loyer.

La quittance de loyer doit porter le détail des sommes versées par le locataire en distinguant notamment le loyer, les charges et les services non individualisables.

Lorsque le gérant, également bailleur de la résidence-services, fournit les services non individualisables, ces mêmes règles s'appliquent ([art. 15](#) / CCH : [L.631-16](#)).

1.2.3. Mise en place d'un conseil des résidents (art. 15 / CCH : L.631-14)

Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents. Cette instance consultative a notamment comme objectif la mise en œuvre d'un espace de discussion entre les résidents et le gérant de la résidence-services. Elle relaie auprès de ce dernier les demandes et les propositions des résidents.

Le conseil des résidents est réuni au moins une fois par an, à l'initiative du gérant ou à celle des résidents.

Le gérant communique au conseil les informations relatives au nombre et à la situation comptable des services spécifiques non individualisables fournis dans la résidence, afin que le conseil émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné ; il rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le gérant de la résidence et adressé à tous les résidents. Les comptes rendus des réunions du conseil des résidents des trois années précédentes sont remis à toute personne intéressée préalablement à la signature du contrat de location.

Lorsque le gérant, également bailleur de la résidence-services, fournit les services non individualisables, ces mêmes règles s'appliquent ([art. 15](#) / CCH : [L.631-16](#)).

2. 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 Code de l'action sociale et des familles (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.

2.1. 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. Celles dont l'autorisation arrive à l'expiration avant cette date bénéficient d'un délai supplémentaire de deux ans pour être conforme à la loi (soit jusqu'au 1^{er} janvier 2023 /art. [89](#)).

Ces mesures ne s'appliquent pas en Guadeloupe, en Guyane, à la Réunion et en Martinique et à Mayotte ([art. 84](#)).

2.1.1. Définition et objet des résidences autonomie (art. 10 / CASF : [L.312-1 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 (*à paraître*). Elles relèvent à la fois de la réglementation sociale et médico-sociale (CASF : [L.312-1 6°](#)) ainsi que de celle relative au logement (CCH : [L.633-1 et suivants](#)).

Les résidences autonomie proposent à leurs résidents des prestations minimales, individuelles ou collectives, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie dont la liste sera définie par voie réglementaire (*décret à paraître*). Ces prestations, qui peuvent être mutualisées et externalisées, peuvent également être proposées à des non-résidents.

2.1.2. 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. La possibilité d'accueillir de nouveaux résidents remplissant les conditions de perte d'autonomie de la grille nationale AGGIR (Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources / CASF : L.232-2) doit être prévue dans le projet d'établissement sous réserve de la conclusion d'une convention de partenariat entre un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et un professionnel ou un établissement de la santé, notamment d'hospitalisation à domicile. Le contenu minimal des conventions de partenariat sera fixé par décret (*à paraître*).

2.1.3. 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).

Un contrat pluriannuel (CASF : [L.313-11](#)) doit être conclu.

Les dépenses prises en charge par le forfait autonomie ainsi que les conditions dans lesquelles le département fixe le montant du forfait seront précisées par décret (*à paraître*).

2.1.4. 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*).

Les places de l'établissement occupées par ces personnes ne sont pas prises en compte pour déterminer les seuils applicables pour retenir la qualification d'établissements d'hébergement pour personnes âgées (CASF : [L.313-12 I](#)), ni pour déterminer le nombre de places de l'établissement éligibles au forfait autonomie (cf. § « [forfait autonomie](#) »).

2.2. Clarification de la tarification en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD/ [art. 57 à 62](#) / CASF : [L.342-2](#) / décret n° [2015-1868](#), n° [2015-1873](#) et arrêté du [30.12.15](#))

Le contrat conclu entre un EHPAD et un résident doit contenir un minimum de prestations appelée « socle de prestations ».

Une liste de ces prestations est désormais fixée par le [décret n° 2015-1868 du 30 décembre 2015](#). On distingue les prestations d'administration générale, celles sur l'accueil hôtelier, la restauration et l'animation de la vie sociale.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le taux d'évolution des tarifs en EHPAD non habilités à recevoir des bénéficiaires de l'aide sociale (établissements dits « commerciaux ») est désormais basé sur celui des retraites et des charges des gestionnaires d'établissements ([décret n°2015-1873 du 30.12.15](#)). Ainsi, l'évolution de ces tarifs est limitée à + 0,61 % pour l'année 2016 ([arrêté du 30 décembre 2015](#)).

Les prix proposés par les EHPAD seront affichés courant 2016 sur le site www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr.

3. Evolution des droits des personnes âgées et mesures diverses

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

L'attribution prioritaire de logements sociaux aux personnes de ressources modestes ou défavorisées participe à la mise en œuvre du droit au logement et à la satisfaction de leurs besoins (CCH : [L.441](#) et [L.441-1](#)).

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 (CCH : [L.441-2](#) modifié). Pour certains logements construits ou aménagés spécifiquement, il est possible de déroger aux objectifs et aux priorités définies par la loi (personnes défavorisées ou qui rencontrent des difficultés particulières de logement).

Pour les logements sociaux hors contingent préfectoral, cette attribution prioritaire nécessite l'autorisation spécifique du préfet. Les modalités d'octroi de cette autorisation seront définies par décret (*à paraître*).

Pour les logements sociaux du contingent réservé au préfet, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie.

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

Les locataires de logements occupés à titre de résidence principale (vide ou meublé) ne peuvent pas, en principe, réaliser de travaux de transformation dans leur logement sans l'accord écrit de leur propriétaire.

À défaut, ils s'exposent au moment de leur départ à devoir remettre le logement dans l'état initial ou, à laisser au bailleur, le bénéfice de ces transformations sans pouvoir réclamer l'indemnisation pour les frais engagés (loi du 10.7.89 : [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.

Ces travaux font l'objet d'une demande écrite du locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de quatre mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation.

Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise en l'état des lieux.

La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat (*à paraître*).

3.3. 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. Engagements réciproques sans contrepartie financière sauf en matière de charges si les parties le décident, ce contrat n'est pas un bail, ni un contrat de travail. Dans les 12 mois suivant la promulgation de la loi, le Gouvernement remettra au Parlement un rapport relatif au logement en cohabitation intergénérationnelle afin de sécuriser et de favoriser les pratiques existantes. Il vise à examiner l'opportunité d'adapter le régime de la convention d'occupation précaire aux caractéristiques de la cohabitation intergénérationnelle. Un examen de la pertinence des dérogations aux règles relatives à la taxe d'habitation et au versement des allocations sociales sera réalisé afin de ne pas pénaliser l'hébergeant ou l'hébergé.

3.4. 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 la problématique de l'habitat des « âgés » à la fois en milieu urbain et en milieu rural. Le PLH doit indiquer, au titre des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, « les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants » (CCH : [L.302-1](#)).

3.5. 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 la téléassistance...), des travaux pour l'aménagement du logement...

Toutes les personnes qui remplissent les conditions peuvent en bénéficier quels que soient leurs revenus. En revanche, le montant d'aide attribué dépend des revenus. Une participation progressive est demandée à la personne bénéficiaire de l'APA au-delà d'un certain niveau de revenus. En fonction du niveau de perte d'autonomie, un plan d'aide adapté à la situation est établi par une équipe médico-sociale du conseil départemental. Désormais, il s'agit d'une évaluation globale de la situation et des besoins de la personne, y compris en matière d'aides techniques ou de travaux d'adaptation du logement. Une information plus précise et plus complète sur l'ensemble des aides mobilisables sera également donnée aux bénéficiaires de l'APA.

Les bénéficiaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées sont désormais exonérés de participation financière.

En savoir plus

- [Habitat Actualité n° 148](#) / Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015
- [Loi du 28 décembre 2015](#) relative à l'adaptation de la société au vieillissement / [étude d'impact et rapports](#)
- Site dédié aux personnes âgées <http://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/>
- Guide sur « [L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées](#) »