



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

résidences services

Question écrite n° 58775

Texte de la question

Mme Monique Rabin attire l'attention de Mme la ministre des affaires sociales et de la santé sur les difficultés financières rencontrées par certains propriétaires de résidence service seniors qui doivent régler des prestations qu'ils n'utilisent pas. Les préconisations du rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées rédigé par la direction général de la cohésion sociale qui a été remis au Gouvernement en janvier 2014 font état de la nécessité de dissocier les charges de copropriété classiques gérées par un syndic et les prestations pour le résident. En effet, le problème réside dans le fait que les charges de copropriété et les prestations sont liées au logement et non à l'occupant ce qui aboutit à des situations dramatiques pour les propriétaires qui se voient obligés de régler des prestations fixes dont ils ne bénéficient pas, soit parce que le résident est placé en maison de retraite ou décédé, soit parce qu'il n'y a pas d'occupant. En conséquence, elle lui demande quelles mesures elle entend prendre pour supprimer cette situation afin que ces résidences services puissent répondre à un besoin croissant de notre société de logements adaptés à une population vieillissante et autonome. Elle lui demande également quelles mesures peuvent être prises dans l'immédiat afin qu'un nouveau cadre juridique favorable et équitable puisse s'appliquer aux résidences services déjà existantes.

Texte de la réponse

La question des charges afférentes aux services dans les résidences services et, en particulier, la dissociation entre charges de copropriété et services spécifiques fait l'objet de dispositions nouvelles qui figurent dans le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement, qui a été adopté en première lecture par l'assemblée nationale le 17 septembre 2014. Sont notamment prévues des dispositions instituant une distinction entre services individualisables et non individualisables avec, en sus, l'instauration d'un contrat de services conclu entre le gestionnaire des services et le résident distinct de la relation entre le copropriétaire et le syndic. Ces évolutions visent à garantir une répartition plus précise et plus juste des charges relatives aux services en fonction de leur consommation réelle, conformément aux préconisations du rapport sur l'habitat collectif des personnes âgées rédigé par la direction générale de la cohésion sociale en 2013. Ces nouvelles dispositions devraient être de nature à remédier aux problèmes et difficultés soulevés par madame la députée concernant les futures résidences services. La question reste néanmoins posée de l'évolution des actuelles résidences-services 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. Afin d'avoir une meilleure visibilité sur l'impact de cette réforme sur les résidences services fonctionnant sur l'ancien modèle, le Gouvernement a demandé à l'inspection générale des affaires sociales (IGAS) et au conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) de diligenter un audit conjoint des structures existantes. Cet audit devrait permettre d'objectiver les difficultés que l'ensemble de ces résidences, ou certaines d'entre elles, rencontreraient si des mesures transitoires prévoyaient leur basculement progressif vers le nouveau modèle défini par le projet de loi. Ainsi, il sera possible de prévoir un dispositif équilibré offrant une meilleure protection aux propriétaires sans freiner le développement de ces résidences services qui participent pleinement à l'adaptation de notre société au vieillissement de sa population.

Données clés

Auteur : [Mme Monique Rabin](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (9^e circonscription) - Socialiste, écologiste et républicain

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 58775

Rubrique : Personnes âgées

Ministère interrogé : Affaires sociales

Ministère attributaire : Affaires sociales, santé et droits des femmes

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 30 septembre 2014

Question publiée au JO le : [1er juillet 2014](#), page 5358

Réponse publiée au JO le : [21 octobre 2014](#), page 8784