ASSEMBLÉE NATIONALE

15 novembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4406)

Adopté

AMENDEMENT

N ° AS174

présenté par
le Gouvernement

ARTICLE ADDITIONNEL

APRÈS L'ARTICLE 36 BIS A, insérer l'article suivant:

I. – À l'intitulé du chapitre I^{er} du titre VI du livre VI du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et à Saint-Martin » sont supprimés.

II. – L'article L. 661-1 code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « , à Mayotte et à Saint-Martin » sont remplacés par les mots : « et à Mayotte », et après la référence : « du titre II », sont insérés les mots : « , des chapitres I *bis* et III du titre III » ;

b) La deuxième phrase est complétée par les mots : « et collectivités territoriales » ;

2° Le second alinéa est supprimé.

III. – Aux A du I et du III de l'article 84 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015, les mots : « 10, en tant qu'il concerne les résidences autonomie, à » sont remplacés par les mots : « 12 et ».

VI. – Le II s'applique dans les conditions suivantes :

1° Les gestionnaires mentionnés à l'article L. 633-2 du code de la construction et de l'habitation établissent, dans un délai de trois mois à compter de la publication de la présente loi, un règlement intérieur conforme aux dispositions du chapitre III du titre III du livre VI ;

2° Dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, une proposition de contrat est remise à toute personne logée dans un établissement défini à l'article L. 633-1, ou à son représentant légal ;

3° Les conseils de concertation et les comités de résidents définis à l'article L. 633-4 sont mis en place dans un délai d'un an à compter de la publication de la présente loi.

V. – Le III entre en vigueur six mois après la publication de la présente loi.

VI. – Jusqu'au 31 décembre 2025, sous réserve de la conclusion d'un contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens, les projets de création, de transformation ou d'extension des résidences autonomie mentionnées au III de l'article L. 313-12 du code de l'action sociale et des familles sont exonérés de la procédure d'appel à projets prévue au I de l'article L. 313-1-1 du même code.

Le président du conseil départemental, le président de l'assemblée de Guyane ou le président du conseil exécutif de l'assemblée de Martinique dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande de l'établissement pour se prononcer sur une demande d'autorisation.

L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet. La décision de rejet est motivée dans les conditions fixées à l'article L. 211-2 du code des relations entre le public et l'administration.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement vise à permettre aux collectivités territoriales et aux autres acteurs du secteur de développer des solutions d'habitat intermédiaire en métropole et en outre-mer. Les départements font face à des situations très hétérogènes quant aux besoins en logement ou hébergement spécifiques permettant aux personnes âgées ou en situation de handicap de choisir une solution alternative entre le logement totalement indépendant et l'établissement médico-social. Le Gouvernement entend déployer une politique volontariste en faveur de la prévention de la perte d'autonomie et investit notamment en outre-mer où les territoires, sont soumis à un vieillissement accéléré.

La mesure répond au double objectif suivant :

- de développement en outre-mer d'autres formes d'habitats à la main notamment des collectivités territoriales que cela soit les résidences autonomie, les logements-foyers habitat inclusif que la cohabitation intergénérationnelle solidaire ;
- de simplification en exonérant les résidences autonome de la procédure d'appel à projets pendant la durée du plan d'aide à l'investissement du Ségur de la santé soit jusqu'en 2025 permettant ainsi de favoriser leur développement partout sur le territoire.

En premier lieu, la réglementation relative aux logements-foyers issue du code de la construction et de l'habitation (CCH) est rendue progressivement applicable en outre-mer afin d'y permettre le développement de l'ensemble des logements-foyers, en particulier les résidences autonomie et les logements-foyers habitat inclusif conformément aux recommandations du rapport du Sénat de mars 2021 intitulé « Bien vieillir chez soi : c'est possible aussi ! ».

En effet, le droit actuel (l'art L. 661-1 CCH) prévoit que l'art. L. 633-1 CCH qui définit les logements-foyers ne s'applique pas outre-mer avec pour conséquence que :

- Les relations bailleurs/résidents dans l'ensemble des logements-foyers existants (conclusions de contrats, édictons de règlements intérieurs, constitutions des comités de résidents et conseils de concertation...) ne sont pas sécurisées.

- Les résidences autonomie ne peuvent y être créées, car l'art. L. 313-12 CASF qui les régit renvoie à l'article L. 633-1 CCH.

- Les logements-foyers habitat inclusif ne peuvent y être créées, car l'art. L. 281-1 CASF qui les régit renvoie à l'article L. 633-1 CCH.

En outre, l'article 84 la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement écarte l'application des dispositions relatives aux résidences autonomie dans certaines collectivités ultramarines. Il est proposé de modifier le A du I ainsi que le A du III de cet article pour ouvrir la possibilité en Guadeloupe, en Guyane, à La Réunion, à Mayotte et en Martinique de proposer des résidences autonomie.

En deuxième lieu, il s'agit d'étendre à l'outre-mer, dans les départements précités, l'application de la cohabitation intergénérationnelle solidaire qui a été consacrée par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et qui permet à des personnes de plus de 60 ans de louer ou de sous-louer une partie de leur logement à un jeune de moins de 30 ans, dans l'objectif de renforcer le lien social et de faciliter l'accès au logement à un jeune. Cette solution de logement peut notamment être mise en œuvre par un centre communal d'action sociale (CCAS), comme à Agde pour favoriser la mise en relation de travailleurs saisonniers et de seniors disposant d'une solution de logement.

En troisième lieu, les présentes dispositions visent à favoriser le développement de l'offre de résidences autonomie en métropole et en outre-mer (suivant l'enquête EHPA de 2015, déjà 436 résidences autonomies sont possédées par des collectivités territoriales ou des CCAS). Cette offre, plus accessible financièrement qu'un établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) avec un tarif hébergement trois fois moins élevé, s'apparentent davantage à un véritable domicile pour les personnes âgées qu'un EHPAD puisque la résidence propose des logements autonomes ainsi que des services qui leurs permettent de rester indépendantes tout en intégrant un environnement moins isolé, plus sécurisé et garantissant dans certains cas une prise en charge sociale. Afin de favoriser l'accroissement de cette offre, il est prévu de la dispenser de la procédure d'appel à projets pendant la durée du plan d'aide à l'investissement prévu par le Ségur, soit jusqu'au 31 décembre 2025, pendant une période où il sera nécessaire de développer fortement et rapidement ce type d'habitat intermédiaire.