

Sécuriser le développement de l'offre de résidences services

Depuis une trentaine d'années, s'est développée la commercialisation d'immeubles, soit par accession à la propriété de lots, soit par la location de lots, en offrant un logement non meublé, ainsi que des services plus ou moins diversifiés. Elles prennent différentes appellations : « résidences-services » ou « avec services », « résidences du troisième âge », « résidences pour personnes âgées », « résidences-retraite », « résidences seniors ». Ces résidences services s'adressent à des âgés autonomes, valides et semi-valides, de plus de 60 ans, qui désirent vivre en appartement ou en maison, tout en profitant de la convivialité et de la sécurité assurées par les équipes en place. Le nombre de résidences services en activité est estimé à 350 aujourd'hui et son doublement est prévu d'ici 2015.

Dans un contexte de développement de ces structures utiles, la loi veille à maîtriser et à rendre plus transparentes les charges pour les résidents. Afin de renforcer les droits des résidents, locataires ou propriétaires, cinq orientations sont ainsi poursuivies.

Pour les résidences services qui seront désormais ouvertes, le modèle des résidences avec services « à la carte » devient obligatoire : la mutualisation ne sera plus possible. C'est elle qui entraînait le scandale des services à payer, quand bien même ils n'avaient pu être consommés à cause du placement de la personne âgée dans un établissement médicalisé. Cette obligation de payer des services non consommés plongeait dans la détresse des héritiers dans l'incapacité de trouver acquéreur pour un bien grevé de telles charges, même pour l'euro symbolique. **Un contrat de services obligatoire est donc mis en place pour les services individualisables, distinct des charges de copropriété.**

L'interdiction est faite aux syndicats de prester des services pour éviter les conflits d'intérêts.

Par ailleurs, la majorité nécessaire dans les assemblées de copropriétaires à la suppression des services est abaissée. Et l'information lors des assemblées de copropriétaires sur l'utilisation effective des services est renforcée.

Enfin, pour les résidences services locatives, un conseil des résidents est créé, avec une obligation de remise des comptes-rendus des réunions à tout futur locataire ou copropriétaire.

Pour les résidences services déjà existantes, une mission conjointe de l'Inspection générale des affaires sociales et du Conseil général de l'environnement et du développement durable examinera les conditions dans lesquelles le nouveau cadre juridique pourrait s'appliquer aux résidences services déjà existantes.