

*milés à des terrains nus les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole. »*

Autrement dit, un terrain situé dans l'une des zones mentionnées à l'article L. 143-1 du Code rural et de la pêche maritime, mais qui supporterait une installation ou un équipement de nature à compromettre définitivement sa vocation agricole, échappera au droit de préemption.

Dès lors, se pose la question de savoir quel

type d'équipement ou d'installation peut priver définitivement un terrain de sa vocation agricole : la présence d'un bâtiment ou d'un équipement dont la démolition peut être envisagée, ne permet donc pas d'enlever toute vocation agricole à une parcelle de terrain nu.

Le législateur a donc beaucoup élargi le champ d'application du droit de préemption de la SAFER, en soumettant à ce dernier toute une catégorie de biens qui n'ont, en pratique, rien d'agricole et dont la vocation agricole relève de la théorie.

Les nouvelles obligations de notifications

qui incombent au notaire sont, de fait et corrélativement, elles aussi bien plus étendues qu'elles ne l'étaient avant l'entrée en vigueur du décret, et alourdissent les formalités préalables à la signature des actes : en effet, le champ d'application du droit de préemption de la SAFER étant désormais tentaculaire, il est fréquent qu'un propriétaire de terrain nu s'étonne d'entendre son notaire lui expliquer qu'il n'est pas possible de vendre librement son terrain, alors même que l'affectation de celui-ci lui semble très éloignée d'une quelconque vocation agricole...

# RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE PERSONNES ÂGÉES JEUNES LOGEMENT



PAR  
RAPHAËL LEONETTI  
ANA LEFORT  
JULIETTE MARION  
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER

DROIT PUBLIC IMMOBILIER



THÉMA : LE LOGEMENT

## CLAIR-OBSCUR SUR LE RÉGIME JURIDIQUE DES RÉSIDENCES INTERGÉNÉRATIONNELLES

Le développement de l'habitat intergénérationnel s'inscrit dans le cadre du mouvement global de renouvellement des modes d'habiter. Ce mouvement, renaissant au début des années 2000, est basé sur la volonté de recréer du lien social et de trouver des solutions alternatives pour habiter ensemble dans un contexte économique de montée exponentielle du prix des logements.

La forme la plus répandue et médiatique

de ces nouveaux modes d'habitat est l'habitat participatif qui fait l'objet d'une étude à part entière dans ces pages.

Ce n'est qu'à partir de la canicule de l'année 2003<sup>1</sup> que la problématique du vieillissement de la population et de la nécessité de proposer d'autres formes d'habitat pour les seniors font véritablement leur apparition dans ces réflexions. À partir de cette date, l'opinion publique et les pouvoirs publics prennent conscience que la popu-

1- Rappelons que la vague de chaleur de l'été 2003 a été à l'origine de 70 000 décès supplémentaires en Europe, dont 19 490 pour la France selon l'INSERM (Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale).

lation française est vieillissante et qu'il convient d'adapter l'habitat à ces évolutions démographiques<sup>2</sup>.

Dans ce contexte émergent différentes solutions parmi lesquelles : le logement intergénérationnel et l'habitat groupé intergénérationnel.

La première formule désigne l'hébergement, par des seniors, de jeunes souvent étudiants, dans leur propre logement en contrepartie de services et/ou de contributions financières. Cette démarche, présentée comme « *une solution innovante s'appuyant sur l'économie sociale et solidaire*<sup>3</sup> », est aujourd'hui en plein développement ; à tel point que le législateur, dans l'article 17 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, impose au gouvernement de lui remettre « *dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport relatif au logement en cohabitation intergénérationnelle afin de sécuriser et de favoriser les pratiques existantes* » et lui impartit l'examen du régime juridique entourant cette pratique.

La seconde formule combine habitat participatif et mixité générationnelle. Il s'agit d'un habitat conçu par un groupe de personnes, composé d'espaces privatifs et d'espaces communs, destiné à accueillir simultanément des personnes de divers âges et notamment des personnes âgées.

En parallèle de cette dynamique, on constate aujourd'hui que les opérateurs institutionnels du marché immobilier développent de nouveaux types de produits s'inspirant de cette volonté de solidarité intergénérationnelle : des résidences, composées à la fois d'espaces privatifs et d'espaces communs occupés à titre de résidence principale par des personnes âgées et des jeunes de moins de trente ans et proposant éventuellement des services à ses résidents.

À l'instar des actifs immobiliers résidentiels, ces résidences sont particulièrement

florissantes depuis plusieurs années en raison de l'intérêt que leur portent tant les investisseurs institutionnels que les investisseurs particuliers. Cet engouement s'explique, pour les premiers, par les taux de rendement proche de 5% que peuvent procurer ces produits d'investissement<sup>4</sup> et pour les seconds pour l'attractivité fiscale qu'elles représentent.

Les initiatives privées dirigées à un public d'investisseurs ne sont pas les seules et on constate que les organismes HLM, en collaboration avec les collectivités publiques, cherchent à développer de plus en plus ce type de résidences, y voyant un fort intérêt tant pour la diversification de leurs actifs que pour la mixité sociale et générationnelle.

Devant cette pratique grandissante, les professionnels de l'immobilier ne manquent pas de s'interroger sur le régime juridique applicable à ces résidences intergénérationnelles.

Et il s'avère que le paysage est particulièrement brumeux ! En effet, en l'absence de cadre juridique spécifique à ce type de résidences, il est nécessaire de faire application d'une réglementation complexe, imbriquée, éparse et au surplus mal adaptée à nos résidences intergénérationnelles. Les lignes qui suivent ont donc pour objet de tenter d'éclaircir le paysage.

## 1 - L'INTERGÉNÉRATIONNALITÉ : UNE OFFRE DE LOGEMENT PERMETTANT DE RÉUNIR ET DE MÉLANGER UN PUBLIC JEUNE ET SENIOR

La résidence intergénérationnelle est une structure de logements qui permet de réunir au sein d'un même ensemble un public divers constitué à la fois de seniors et de jeunes.

L'intergénérationnalité induit la sélection des occupants sur le critère de l'âge.

Or cette pratique présente d'entrée une limite : l'incrimination pénale de discrimina-

tion posée à l'article 225-1 du Code Pénal<sup>5</sup> punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

Cette limite est néanmoins sans objet lorsque la loi prévoit elle-même l'attribution des logements à un public spécifique et donc autorise les bailleurs à sélectionner les occupants sur la base du critère de l'âge. Précisons que la liberté de sélection des occupants des logements pour les organismes HLM est d'autant plus encadrée que l'attribution des logements locatifs financés avec le concours de l'État se fait en principe par le biais de commission d'attribution<sup>6</sup> sur la base d'un ensemble de critères tel que le niveau de ressources, le patrimoine, la composition du ménage...<sup>7</sup>

Avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, aucun régime juridique ne traitait de la question de l'intergénérationnalité : c'est chose faite avec la résidence autonomie.

Néanmoins, l'inscription du projet dans cette qualification emporte de lourdes conséquences de sorte qu'il est nécessaire d'envisager comment assurer une mixité intergénérationnelle au sein d'une même structure en dehors de ce dispositif.

Cette question amène à développer deux raisonnements en parallèle : un premier négatif, ce qu'il n'est pas obligatoire de faire (A), et un second positif, ce qu'il peut être fait (B).

### A. CE QU'IL N'EST PAS OBLIGATOIRE DE FAIRE POUR DÉVELOPPER UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Les praticiens se sont interrogés sur la nécessité de développer des produits répondant à la fois au régime juridique des établissements médicaux ou médico-sociaux au sens de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles (ci-après CASF) pour pouvoir attribuer des logements à des personnes âgées, et des résidences universitaires au sens de l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation (ci-après CCH) pour pouvoir accueillir

2- Selon les projections de l'INSEE, un tiers des français auront plus de 60 ans en 2060 et les plus de 85 ans seront près de 5 millions contre 1,4 million actuellement.

3- Avis « Logement : un droit pour tous ? Permettre un accès effectif et non discriminatoire au logement » établi par la Commission Nationale Consultative des Droits de l'Homme, JO du 28 juin 2016 – numéro 149.

4- Propos de Nicolas LEPERE, Directeur Immobilier du Groupe du MACSF, recueilli par Sophie MICHELIN-MAZERAN ; Opérations Immobilières, le Moniteur, octobre 2016.

5- « Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de la particulière vulnérabilité résultant de leur situation économique, apparente ou connue de son auteur, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur perte d'autonomie, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation sexuelle, de leur identité de genre, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée. »

6- Article L. 441-1 ; L. 441-2 CCH.

7- Article L.441-1 alinéa 1<sup>er</sup>.

et réserver des logements à des personnes jeunes.

#### ■ Pour accueillir un public senior

S'il est bien évidemment possible de le faire, il n'est pas impératif de développer un projet d'établissement médical ou médico-social pour pouvoir accueillir un public senior dans un immeuble.

Les établissements médicaux ou médico-sociaux n'ont pas véritablement de définition, l'article L. 312-1 du CASF ne faisant qu'établir une liste des établissements ayant cette qualification. Parmi les établissements médico-sociaux d'hébergement pour personnes âgées (article L. 312-1 6° du CASF), on distingue les établissements accueillant surtout des personnes âgées non dépendantes (EHPA, aussi dénommés logements-foyers) 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 résidence autonomie. Le nouvel article L. 313-12 du CASF prévoit que « *sont dénommés résidences autonomie les établissements qui relèvent de façon combinée du 6° du I de l'article L. 312-1 du présent Code et de l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation et qui accueillent des personnes âgées dépendantes dans des proportions inférieures aux seuils mentionnés au I du présent article.* »

Le décret n° 2016-696 du 27 mai 2016 fixe ces seuils à :

- 15 % de résidents relevant des groupes iso-ressources (GIR) 1 à 3,
  - 10 % de résidents relevant des GIR 1 et 2.
- L'apport intéressant de ce texte est qu'il vise expressément un projet à visée intergénérationnelle, et prévoit que « 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 ou égales à 15 % de leur capacité d'accueil autorisée ».

Inscrire le projet dans le régime de la résidence autonomie permet ainsi d'instituer une mixité générationnelle au sein d'un

même établissement. Néanmoins, le régime attaché à cette qualification est assez lourd de conséquences puisqu'il impose aux résidences autonomie « *une mission de de prévention concourant à préserver l'autonomie de leurs résidents, à organiser leur accès à des actions de prévention collectives et à faciliter, à leur demande, l'accès aux services d'aide et de soins* »<sup>8</sup>. Le régime de cette qualification juridique est développé plus amplement ci-après.

À notre sens, recourir à cette forme juridique pour développer une résidence intergénérationnelle n'est pas optimum pour deux raisons :

- D'une part, d'un point de vue social, mettre en place un établissement médical ou médico-social ne paraît pas opportun pour assurer l'intergénérationnalité. En effet, si la politique attachée à ces nouveaux établissements est bien de renforcer la solidarité intergénérationnelle, elle ne semble pas être d'entrer dans une assistance médicale ou médico-sociale même si les prestations imposées en résidence autonomie sont légères ;

- D'autre part, d'un point de vue pratique, il convient de noter que le statut d'établissement médical ou médico-social est dérogatoire et entraîne l'application d'un régime spécifique avec notamment obligation d'obtenir un agrément pour la création de la structure<sup>9</sup>.

Pour ces raisons, il serait plus opportun de se placer sur un secteur intermédiaire, entre l'institution médico-sociale et le logement indépendant.

#### ■ Pour accueillir un public jeune

Il n'est pas non plus impératif de développer une résidence universitaire pour accueillir un public jeune et/ou étudiant dans la résidence.

L'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation définissant la résidence universitaire<sup>10</sup> prévoit que « *cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. À titre exceptionnel,*

*cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs* ».

On comprend ainsi que sont qualifiables de résidence universitaire les établissements accueillant exclusivement des étudiants et à titre exceptionnel des enseignants et chercheurs.

Le fait que le texte utilise le terme « exceptionnel » pour un autre type de public, pourtant public « universitaire », laisse à penser que dès lors que la résidence accueillera une catégorie de personnes autre que celles visées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation, elle ne sera pas qualifiable de résidence universitaire.

Aussi, si l'opérateur souhaite développer une résidence universitaire il conviendra de l'inscrire dans un volume distinct du reste de l'établissement ; à défaut la qualification de résidence universitaire ne trouvera pas à s'appliquer dans la mesure où la résidence accueillera à la fois un public jeune et un public senior et donc non exclusivement étudiant.

### B. CE QU'IL PEUT ÊTRE FAIT POUR DÉVELOPPER UNE RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Compte tenu de leur différence de statut, il convient ici d'opérer une distinction entre les résidences « libres » et les résidences « sociales ».

#### ■ Pour développer une résidence intergénérationnelle « sociale »

On se place ici principalement dans le cas où le projet est porté par un organisme HLM, éventuellement en collaboration avec une collectivité publique.

On constate que les bailleurs sociaux assurent la mixité générationnelle au sein de ce type de structure de trois manières, cumulatives ou non :

- premièrement en adaptant la configuration des locaux au public recherché,
- deuxièmement en mélangeant les types de conventionnement,
- et troisièmement par le biais des droits de réservation.

8- Étude d'impact.

9- Article L. 313-1 du Code de l'action sociale et des familles.

10- Créée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Sur le premier point : précisons que cela ne peut concerner que le logement des personnes âgées dans la mesure où il semble difficile de démontrer qu'un public jeune nécessite un logement répondant à des normes spécifiques. L'idée pour pouvoir réserver certains logements de la résidence à des personnes âgées est de concevoir les logements afin qu'ils répondent aux besoins de cette tranche d'âge, notamment en les rendant accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques spécifiques du logement permettront d'affirmer qu'il n'est pas adressé à un public généraliste.

Par ailleurs, l'article R. 441-4 du Code de la construction et de l'habitation prévoit des règles d'attribution spécifiques pour ce type de logement. Ce dernier dispose que « *les logements sociaux construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes* ».

Il sera ainsi légalement admis que ces logements soient attribués en priorité aux personnes âgées.

Sur le deuxième point : même si ce n'est pas son objectif, le conventionnement permet d'influencer le type de public accueilli. La grande majorité des projets est financée par les organismes HLM sur la base des aides classiques à la production de logements locatifs sociaux accordées par l'État ; il s'agit notamment du prêt locatif social (PLS), du prêt locatif à usage social (PLUS) et du prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I). L'obtention de ces financements est subordonnée à la délivrance d'une décision favorable du ministre chargé de la construction et de l'habitation<sup>11</sup>, appelée couramment « agrément », et à la conclusion d'une convention aide personnalisée au logement « APL » avec l'État<sup>12</sup>.

En principe, l'attribution de ces logements financés par l'État se fait sur la base d'un

ensemble de critères relatifs aux conditions de ressources.

Toutefois, il existe différents types de conventionnement APL :

- les conventions APL du logement social ordinaire classique (annexe I à l'article R. 353-1 du CCH pour les organismes HLM),
- les conventions APL pour les foyers de personnes âgées ou souffrant de handicap,
- et les conventions APL pour les résidences sociales pour les jeunes travailleurs, personnes en difficulté sociale et économique ou les migrants.

Dès lors, il est possible d'introduire l'inter-générationnalité recherchée en mélangeant au sein d'une même structure des logements pour lesquels ont été conclues différentes conventions APL, soit une pour chaque type de public accueilli : les familles, les jeunes travailleurs, les étudiants et les personnes âgées...

Il convient de noter que le conventionnement en logement-foyer, catégorie dont font partie les résidences sociales<sup>13</sup>, implique une configuration spécifique du bâtiment en conformité avec la définition du logement-foyer posée à l'article L. 633-1 du CCH. En conséquence, le bâtiment devra comprendre des espaces privatifs et des espaces communs affectés à la vie collective. Néanmoins, même lorsque le projet n'est pas conventionné sur cette base, on constate que les projets de résidence inter-générationnelle impliquent la présence d'une salle commune afin de favoriser la vie en collectivité et le mélange des publics.

Sur le dernier point : les organismes HLM sollicitent également l'aide des collectivités locales, des établissements publics, d'Action logement, la Caisse d'allocations familiales, des organismes à caractère désintéressé... etc. Ces aides peuvent consister notamment en l'apport d'un terrain, d'un financement ou encore une garantie financière pour l'emprunt contracté par le bailleur social.

En contrepartie, le bailleur social peut consentir des droits de réservation. Le dispositif de réservation consiste pour le titu-

laire de ce droit à bénéficier de la faculté de présenter des candidats à la commission d'attribution, même si celle-ci reste décisionnaire.

Les bénéficiaires des droits de réservation, associés au projet, permettent d'assurer la mixité générationnelle recherchée en veillant à présenter un public mixte et à adapter les candidatures qu'ils présentent en fonction de l'occupation actuelle de la résidence.

#### ■ Pour développer une résidence inter-générationnelle « libre »

On se place ici dans l'hypothèse où le porteur du projet est un opérateur privé du marché immobilier tel qu'un promoteur ou un investisseur institutionnel.

L'attribution des logements à un public ciblé peut être assurée en concevant la résidence au regard des critères posés pour les structures ouvrant droit à la réduction d'impôt du dispositif dit « Censi-Bouvard ». Ce dispositif permet l'octroi d'une réduction d'impôt sur le revenu pour les personnes physiques qui acquièrent jusqu'au 31 décembre 2017<sup>14</sup>, au sein de certaines structures, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement ou un logement achevé depuis au moins quinze ans ayant fait l'objet ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation, en vue de sa location meublée.

Parmi les structures en question figurent les résidences avec services pour personnes âgées dans lesquelles le gestionnaire des services a reçu l'agrément qualité et les résidences avec services pour étudiants lorsque le public étudiant représente 70 % des occupants.

Ces dispositifs permettent ainsi légalement d'attribuer les logements aux publics visés, même si seuls les investisseurs personnes privées pourront bénéficier des avantages fiscaux qui en découlent.

Précision étant faite que la qualification de résidence avec services nécessite la mise en place des différentes prestations de ser-

11- Article R. 331-3 CCH.

12- Article R. 331-6 CCH.

13- Article L. 633-1 CCH.

14- Prorogé jusqu'à cette date par la ministre du Logement en juillet 2016.

vices énumérées à l'article L. 261 D 4° du Code général des impôts (CGI), c'est-à-dire le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle<sup>15</sup>.

Ainsi, la mixité intergénérationnelle serait assurée en concevant une résidence mêlant 70 % d'étudiants avec 30 % de personnes âgées et offrant des services prévus à l'article L. 261 D 4° du Code général des impôts (CGI).

## 2 – LA QUALIFICATION JURIDIQUE DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

S'il n'existe pas à ce jour de cadre juridique spécifique pour la résidence intergénérationnelle, on peut considérer que sa qualification dépend des critères suivants : la configuration de l'immeuble (présence d'une salle commune afin de favoriser la vie en collectivité), la typologie de public accueilli, et les services éventuellement fournis aux résidents.

La combinaison de ces critères permet de déterminer le ou les qualifications juridiques applicables au cas par cas, et les contraintes qui en découlent.

### A. LA OU LES QUALIFICATIONS JURIDIQUES APPLICABLES

#### ■ En raison de la présence de locaux communs affectés à la vie collective

Même si le projet de résidence intergénérationnelle n'est pas développé ou conventionné comme un logement-foyer, il ressort que la plupart de ces immeubles comprennent à la fois des espaces privatifs et des espaces communs afin de favoriser la vie en commun des différentes générations.

Cette configuration du bâti fait entrer la résidence dans la qualification juridique de logement-foyer. En effet, le logement-foyer est défini à l'article L.633-1 du CCH comme « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs

meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. »

L'article R. 633-1 du même Code précise que : « les locaux communs affectés à la vie collective mentionnés à l'article L. 633-1 sont des locaux accessibles, dans les conditions définies par le règlement intérieur, et le cas échéant par le contrat, à toute personne logée dans l'établissement, et affectés à des activités tels que les services socio-éducatifs, les services de soins, la restauration, les activités d'animation, de formation ou de loisirs. »

À la lecture de ces dispositions, nous comprenons qu'un logement-foyer réunit au sein d'une même structure :

- des logements privatifs meublés ou non,
- et des locaux accessibles à toute personne logée dans l'établissement et affectés à la vie commune de la résidence permettant le développement d'activités collectives.

Dès lors, il nous semble que l'intégration au sein de la structure d'une salle commune conduit à la qualification de logement-foyer.

La qualification de logement-foyer en soi n'implique aucune conséquence. C'est lorsque ces structures accueillent un public spécifique visé à l'article L. 633-1 du CCH qu'un statut particulier, découlant des articles L. 633-2 et suivants du CCH, dit protecteur s'appliquera. Les publics visés par les textes sont les personnes âgées, des personnes handicapées, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

En l'espèce, les résidences intergénérationnelles accueillent à la fois des personnes âgées et des étudiants. En conséquence, le régime protecteur du CCH, dont nous développons le régime ci-après, s'applique.

#### ■ En raison du public accueilli

Eu égard au fait que la résidence intergénérationnelle accueille des personnes âgées, on peut se demander si elle ne serait pas qualifiable d'établissement social ou médico-social au sens de l'article L. 312-1 6° du CASF mentionné ci-dessus même si au-

cune prestation socio-médicale n'est fournie. Plus précisément, l'immeuble étant un logement-foyer destiné à accueillir des personnes âgées, on peut se demander si la résidence ne serait pas qualifiable de résidence autonomie.

Au-delà de la liste des établissements de l'article L. 312-1 du CASF, la jurisprudence permet de dégager des critères de qualification d'établissement social ou médico-social et partant permet de faire la distinction entre les établissements accueillant des personnes âgées qui relèvent de cette catégorie et ceux qui n'en relèvent pas. La jurisprudence est venue poser comme critère déterminant pour la qualification de ces établissements la notion de dépendance et de besoin du résident par rapport à la structure<sup>16</sup>.

Ainsi, si les personnes accueillies demeurent indépendantes et utilisent librement les services proposés par la résidence, sans en être dépendant, l'établissement ne pourra être qualifié d'établissement social ou médico-social.

Dans le cas où la structure accueillerait des personnes dépendantes, elle risquerait de basculer dans la qualification de résidence autonomie. Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant sur le public accueilli, et notamment sur le niveau de dépendance des personnes âgées, afin de ne pas s'insérer dans ce dispositif qui implique de lourdes conséquences (voir ci-après).

#### ■ En raison des services fournis aux résidents

L'article L. 633-13 du Code de la construction et de l'habitation définit la résidence service comme « un ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables ». La définition de la résidence-services repose donc sur trois critères cumulatifs :

- un ensemble d'habitations,
- lequel est constitué de logements autonomes,
- et au sein duquel les occupants bénéficient de services spécifiques non individualisables.

Contrairement au logement-foyer, cette

15- Précisons que trois des prestations mentionnées à cet article devront être fournies pour que les loyers soient soumis à la TVA au taux intermédiaire de 10 %, et partant qu'ils ouvrent droit à déduction.  
16- Conseil d'État, 14 mai 1982, Association internationale pour la conscience de Krishna, req. n° 31102.

définition n'exige pas la présence d'espaces communs bien qu'elle ne l'exclut pas.

Cette définition particulièrement large trouvera donc à s'appliquer dès lors que les occupants bénéficieront de services non individualisables<sup>17</sup>, dont la liste reste encore à fixer par décret. Par services non individualisables, on entend les services qui « *bénéficient par nature à l'ensemble des occupants*<sup>18</sup> ». Le décret n° 2016-1737 du 14 décembre 2016 détermine les catégories de services spécifiques non individualisables. Aux termes du nouvel article R. 631-27 du CCH, il s'agit de :

- l'accueil personnalisé et permanent des résidents et de leurs visiteurs,
- la mise à disposition d'un personnel spécifique attaché à la résidence, le cas échéant complétée par des moyens techniques, permettant d'assurer une veille continue quant à la sécurité des personnes et à la surveillance des biens,
- le libre accès aux espaces de convivialité et aux jardins aménagés.

Les services non individualisables étant très larges, on peut supposer que beaucoup de résidences intergénérationnelles entreront dans cette catégorie, d'autant plus que ce statut ne prévoit aucune restriction quant à la nature du public accueilli.

## B. LES CONSÉQUENCES LIÉES À CES QUALIFICATIONS JURIDIQUES

En fonction des caractéristiques que présentent la résidence développée, elle pourra relever cumulativement d'un ou de plusieurs régimes. Les conséquences liées à ces qualifications juridiques concernent notamment le régime locatif et la mise en place de procédures de concertation. Nous vous présentons ici les grandes lignes de ces régimes.

### B. 1. LE RÉGIME DU LOGEMENT-FOYER

#### ■ Le régime locatif

Un régime spécifique est applicable afin de protéger les personnes logées dans ces établissements lorsqu'ils relèvent du statut protecteur. Le contrat conclu entre le résident et le gestionnaire – propriétaire est un contrat de résidence. Ce contrat est

qualifié de contrat sui generis, et l'article L. 633-2 du CCH précise les mentions impératives qu'il doit contenir.

Le contrat précise notamment sa date de prise d'effet, ses modalités et conditions de résiliation, le montant acquitté, l'ensemble des prestations comprises dans ce montant ainsi que les prestations annexes proposées et leur prix, le montant du dépôt de garantie, la désignation des locaux et équipements à usage privatif dont la personne logée à la jouissance ainsi que les espaces collectifs mis à disposition.

Ce contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée.

#### ■ La représentation des résidents

L'article L. 633-4 du CCH prévoit que « *dans chaque établissement sont créés un conseil de concertation et un comité des résidents* ».

Le conseil de concertation réunit des représentants du propriétaire, du gestionnaire et des locataires résidents. Il est réuni une fois par an afin d'être consulté notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Le comité de résidents est constitué exclusivement de résidents élus par leurs pairs. Il représente les personnes logées dans le foyer au sein du conseil de concertation.

## B. 2. LE RÉGIME DE LA RÉSIDENCE SERVICES

#### ■ Le régime locatif

Lorsque l'immeuble est qualifié de résidence-services, s'appliquera le régime de bail locatif classique<sup>19</sup>, auquel s'ajoutera notamment lorsque le bailleur est également le gérant fournissant les services spécifiques non individualisables : la définition des services non individualisables, une possible clause de résiliation de plein droit en cas de non-paiement des services,

l'obligation de distinguer aux termes de la quittance le détail des sommes versées par le locataire au titre du loyer, des charges et des services non individuels...etc.

Ces dispositions n'ont pas vocation à figurer dans le contrat de location conclu entre le résident et le propriétaire non gérant de la résidence dans la mesure où, dans ce cas, les services sont offerts par le gérant ou un prestataire. De ce fait, il n'est pas nécessaire de traiter de la question des services spécifiques non individualisables dans le contrat de bail.

Précision étant faite que les locataires et sous-locataires HLM sont soumis au régime spécifique du bail HLM, c'est-à-dire la loi du 6 juillet 1989 dans ses dispositions prévues en son article 40 I et III pour les logements conventionnés ainsi qu'aux plafonds de ressources réglementaires (Article L. 442-8-2 du Code de la construction et de l'habitation). On se demande alors comment s'harmoniseront en pratique les dispositions propres au statut locatif du secteur HLM et les dispositions de la résidence services.

#### ■ La représentation des résidents

Lorsque le bailleur est aussi le gérant fournissant les services non individualisables, l'article L. 631-14 du CCH prévoit que « *les personnes demeurant à titre de résidence principale dans la résidence constituent le conseil des résidents* ». Cette instance consultative permet notamment de mettre en place un espace de discussion entre les résidents et le gérant. Elle est également chargée de relayer auprès de ce dernier les demandes et propositions des résidents.

Le conseil des résidents doit être réuni au moins une fois par an ; à charge pour le gérant de communiquer dans ce cadre des informations relatives au nombre et à la situation comptable des services non individualisables afin que les résidents émettent un avis sur le besoin de créer ou de supprimer un service.

Enfin, pour ce qui concerne les établissements soumis à la copropriété, l'article L. 631-16 CCH écarte expressément les

17- Compte tenu de la légèreté des exigences sur la configuration de la structure, seul ce critère semble véritablement déterminant dans la qualification des résidences-services.

18- Article L. 631-13 CCH.

19- Article L. 631-14 du CCH

dispositions de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque le bailleur ne fournit pas les services non individualisables, dans ce cas, et uniquement lorsque l'établissement est soumis au statut de la copropriété, c'est l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965 qui trouve à s'appliquer. Il prévoit la création du conseil des résidents, instance consultative chargée de relayer les demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires.

L'objet est ainsi le même, seuls les interlocuteurs changent.

### B. 3. LE RÉGIME DES RÉSIDENCES AUTONOMIE

À titre liminaire, rappelons que la résidence autonomie relève de manière simultanée de la qualification de logement-foyer et de la qualification d'établissement médico-social aux termes de l'article L. 313-12 du CASF.

#### ■ Le régime locatif

La loi du 28 décembre 2015 a clarifié les règles applicables en la matière. Le contrat liant le résident et le gestionnaire est un contrat de résidence au sens de l'article L. 633-2 dont la durée est celle du contrat de séjour au sens des articles L. 311-4 ou L. 342-1 du CASF. Autrement dit, le contrat est un contrat de résidence d'une durée indéterminée. Les clauses et mentions prévues pour le contrat de résidence pourront être insérées dans le contrat de séjour.

Pour ces établissements, le règlement de fonctionnement prévu dans les établissements sociaux et médico-sociaux tient lieu de règlement intérieur.

#### ■ Les missions de prévention de la perte d'autonomie

Les résidences autonomie proposent à leurs résidents des prestations minimales, individuelles ou collectives, qui concourent à la prévention de la perte d'autonomie : le décret du 27 mai 2016 en définit la liste, qui figure dans une nouvelle annexe insérée au CASF.

Il s'agit :

- de prestations d'administration générale : notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie et l'élaboration et le suivi du contrat de séjour, de ses

annexes et ses avenants,  
- de la mise à disposition d'un logement privatif adapté pour recevoir la télévision et installer le téléphone,  
- de la mise à disposition et de l'entretien de locaux collectifs,  
- de l'accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci,  
- de l'accès à un service de restauration, de blanchisserie, de moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement, à un dispositif de sécurité apportant au résident 24 h / 24 h une assistance par tous moyens et lui permettant de se signaler,  
- et enfin, de prestations d'animation de la vie sociale dans l'enceinte ou à l'extérieur de l'établissement.

On parle de prestations sociales qui doivent obligatoirement être fournies dans le cadre de ces résidences.

Précision étant faite que l'exercice des missions de prévention donne lieu, sous réserve de la conclusion d'un contrat pluriannuel mentionné à l'article L. 313-11 du CCH, à une aide dite « forfait autonomie », allouée par le département.

### C. LA CONCILIATION DES RÉGIMES

Le modèle de résidence intergénérationnelle que nous étudions pourrait relever simultanément de différents régimes : du logement-foyer, de la résidence services et de la résidence autonomie. En effet, dans la mesure où les critères d'appartenance à chacun des statuts sont larges, il semble que ces derniers peuvent se superposer sur une même résidence.

#### ■ Avertissements

La qualification de logement-foyer apparaît être une qualification « systématique » pour les projets de résidences intergénérationnelles dans la mesure où l'intergénérationnalité semble impliquer la présence d'une salle commune afin de faire vivre le projet. L'application du régime protecteur est néanmoins variable.

Son application est impérative lorsque la résidence intergénérationnelle n'est qualifiable que de logement-foyer ou, si la résidence relève de plusieurs qualifications,

que le régime n'est pas exclu par le régime d'une autre qualification (voir ci-après).

Précisons d'ailleurs qu'il n'est pas incompatible avec le régime locatif des organismes HLM et le conventionnement APL puisque les conventions APL type logements-foyer mentionnent expressément la mise en place d'un contrat de résidence entre le gestionnaire/propriétaire et le résident.

On constate alors l'inadéquation de ce régime avec le projet développé dans les résidences intergénérationnelle. En effet, les dispositions protectrices du CCH visent des établissements pratiquant de l'hébergement (séjour de courte durée) alors que nos résidences intergénérationnelles constituent une forme d'habitation principale et durable.

Précisons tout de même que le régime protecteur pourra être exclu si les logements sont meublés. En effet, l'article L. 633-5 du CCH prévoit que les dispositions du régime protecteur ne s'appliquent pas « aux logements meublés soumis au chapitre II du présent titre ».

#### ■ La conciliation du régime du logement-foyer avec le régime de la résidence services

L'article L. 633-5 du CCH permet de faire prédominer un régime sur l'autre. Cet article dispose que « les dispositions du présent chapitre (celui du régime protecteur du Code de la construction et de l'habitation applicable aux logements-foyer) ne s'appliquent pas (...) aux résidences avec services dont les personnes logées sont titulaire d'un bail d'habitation ».

Aussi, la conclusion d'un bail d'habitation, permet d'exclure l'application du régime protecteur du CCH ; et partant conduit à ne faire application que du régime de la résidence services.

#### ■ La conciliation du régime de la résidence autonomie avec le régime de la résidence services

Lorsque le projet de résidence est qualifiable de résidence autonomie, le socle de prestations imposées peut conduire à faire basculer la résidence dans le régime de la résidence services.

À notre sens, le régime d'établissement social ou médico-social étant dérogatoire,

il prédomine sur le régime de la résidence services.

### 3 – L'EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Une fois la résidence mise en place, il convient de s'intéresser à l'exploitation de celle-ci. Le propriétaire de la résidence pourra assurer lui-même la gestion de la résidence ou la confier à un exploitant spécialisé. La spécificité de la gestion des organismes HLM amène à faire une distinction entre les résidences dites sociales et les résidences dites libres.

#### A. L'EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE « LIBRE »

Le propriétaire peut exploiter en direct la résidence et ainsi être à la fois le bailleur et fournir les services aux résidents soit directement soit par l'intermédiaire d'un prestataire de service. Dans ce cas, le propriétaire et le gestionnaire de la résidence sont confondus et il n'existe aucun intermédiaire entre les résidents et le propriétaire.

Il peut aussi être envisagé de confier l'exploitation de la résidence à un exploitant spécialisé. Le propriétaire consentirait la mise à disposition « des murs » de la résidence à l'exploitant en vue de la sous location des logements aux résidents visés par le projet. En pratique, il semblerait que la mise à disposition de la résidence par le propriétaire des murs prenne le plus souvent la forme d'un bail commercial<sup>20</sup>.

Néanmoins, depuis peu, les investisseurs institutionnels ont tendance à conserver à la fois la propriété des « murs » et la gestion du bien. Cette réunion propriété/fonds de commerce au sein de la même main permet à l'investisseur de capter toute la création de valeur du bien, qui n'est alors plus uniquement un bien immobilier dans son patrimoine mais également un actif à exploiter.

Une telle liberté, entre exploitation directe et exploitation déléguée, n'est toutefois pas envisageable pour les investisseurs particuliers. En effet, l'octroi des bénéfices fiscaux est conditionné à la mise en location

du bien auprès de l'exploitant de la résidence ; le non-respect de cet engagement entraînant la remise en cause de l'avantage fiscal. Dans ce cas de figure, les espaces communs seraient loués à l'exploitant par la copropriété et les logements privatifs par chacun des propriétaires.

#### B. L'EXPLOITATION DE LA RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE « SOCIALE »

La question de l'exploitation directe et déléguée se pose en d'autres termes pour les organismes HLM.

En effet, en principe, la sous-location d'un logement locatif financé par des aides de l'État est interdite en application des dispositions de l'article L. 442-8 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit qu'il est interdit de sous-louer « sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 € ».

Toutefois, l'article L. 442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que, par dérogation, les organismes HLM peuvent louer, meublés ou non, des logements, entre autres, à « des organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ».

Cet article habilite donc les organismes HLM à louer des logements d'habitation à organismes spécifiques déclarés en vue de les sous-louer à titre temporaire :

- à des personnes âgées ;
- à des personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du Code de l'action sociale et des familles ;
- à des personnes de moins de trente ans.

En revanche, le texte reste silencieux sur un certain nombre de points, et notamment sur le point de savoir quels peuvent être les « organismes déclarés » chargés de la sous-location ou ce qu'il convient d'entendre par une sous-location « à titre temporaire ». Dans le cas présent, on peut donc se poser la question de savoir si une association peut être entendue comme un

« organisme déclaré », dès lors que celle-ci a été déclarée en préfecture.

Il est indiqué sur le site du Ministère que les dispositions relatives à la sous-location prévues par les articles L. 442-8 et L. 442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent :

- « Aux organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale », en application des dispositions de l'article L. 365-1 et L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation ;
- « Aux organismes déclarés ayant pour objet de sous-louer à titre temporaire à des personnes de moins de trente ans ».

Nous comprenons ainsi que les « organismes déclarés » visés par les dispositions de l'article L. 442-8-1 du Code de la construction et de l'habitation concerne aussi bien les organismes agréés pour l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale que les organismes non agréés. Autrement dit, l'organisme en question, chargé de sous-louer les logements, ne serait pas tenu juridiquement d'obtenir un agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale prévu par l'article L. 365-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce qui pourrait alors conduire à considérer qu'une association chargée de sous-louer de tels logements pourrait ne pas être agréée mais simplement déclarée en préfecture, à condition que son objet social soit très précis sur les missions de gestion pour lesquelles elle est constituée et ainsi déclarée.

Enfin, il est à noter que lorsque la structure bénéficie d'un conventionnement APL de type logement foyer, soit les foyers des personnes âgées ou handicapées et les résidences sociales pour jeunes travailleurs, personnes en difficulté sociale et économique, migrants, la convention APL devra être régularisée entre l'État (ou le délégataire), le propriétaire, et le gestionnaire.

20 - Voir en ce sens Dossier « Résidences-services : panorama juridique, fiscal et administratif », Actes pratiques & ingénierie immobilière, revue trimestrielle LexisNexis Jurisclasseur, avril-mai-juin 2016 ; Dossier « 10 questions sur les résidences-services : des actifs particuliers », Opérations immobilières, Le Moniteur