

Développement des RSS
Note commune SNRA/SYNERPA RSS
Suite à la présentation du rapport EHPA
Matignon, 25 octobre 2017

I - Une urgence : La prorogation du dispositif Censi-Bouvard

Ministère concerné : Economie et Finances

Voie : Législative PLF 2018 ou PLFR 2017

Rappel des faits

Le dispositif de défiscalisation dit « LMNP » ou « Censi-Bouvard » a été instauré par l'article 15 de la loi n°2009-431 du 20 avril 2009 de finances rectificative pour 2009.

L'article 69 de la loi n°2016-1917 du 29/12/2016 de finances pour 2017 a modifié le I de l'article 199 sexvicies du code général des impôts pour proroger le dispositif **jusqu'au 31/12/2017**.

Ce dispositif permet aux contribuables français qui réalisent un investissement immobilier dans le neuf en résidence meublée de réduire directement leur impôt d'un pourcentage du prix de revient de l'appartement.

Il complète le statut du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) qui utilise le principe de l'amortissement pour générer des revenus défiscalisés et permet de récupérer la TVA sur le montant de l'investissement.

Ce dispositif est essentiel tant à la revitalisation des villes moyennes qu'au développement des Résidences Services Seniors.

En effet, si dans le cas de la « vente en bloc » les investisseurs institutionnels sont peu intéressés par les villes de 20 000 à 100 000 habitants, en revanche, dans le cas de la « vente à la découpe », les particuliers se sont montrés très sensibles au dispositif de défiscalisation « Censi-Bouvard » qui génère des réductions d'impôts de 11% du montant hors taxe, sur 9 ans.

C'est ce dispositif qui a porté la première phase de développement des Résidences Services Seniors pour des particuliers désireux de demeurer et d'investir dans les villes moyennes. Soyons clairs, des villes comme Le Havre ou Limoges n'auraient pas vu émerger de résidences services seniors sans le Censi-Bouvard car les fonds d'investissements ont tendance à ne s'intéresser qu'aux métropoles.

La fin du dispositif Censi-Bouvard le 31/12/2017 va donc mettre un coup d'arrêt au développement des RSS au moment-même où l'une des priorités annoncées du futur projet de loi logement est précisément de favoriser la revitalisation des centres de villes moyennes.

Enfin nous souhaitons rappeler que le dispositif a été évalué positivement par les politiques publiques. Le « Rapport d'évaluation Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement pour les logements neufs destinés à la location meublée non professionnelle : dispositif Censi-Bouvard » (octobre 2015) reconnaît que « *le développement de différentes formes d'habitat avec services contribue également à l'adaptation de la société au vieillissement de la population.* »

Proposition du SYNERPA RSS et du SNRA

Le SNRA et le SYNERPA RSS proposent au gouvernement de présenter **un amendement au projet de loi de finances visant à proroger pour une durée de 4 ans le dispositif Censi-Bouvard, en l'alignant sur la prorogation du dispositif Pinel prévue par l'article 39 du PLF 2018.**

Il pourrait être créé un article additionnel après l'article 39 du PLF 2018 dont le contenu serait le suivant :

I- Le premier aliéna du I de l'article 199 sexvicies du code général des impôts est modifié comme suit :

« 2017 » est remplacé par « 2021 ».

II- Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

II - Adapter les règles d'urbanisme à la spécificité des Résidences Services Seniors

Ministère concerné : Cohésion des territoires

Voie : Législative (Projet de loi logement) ou réglementaire

Exposé

« Si la loi ASV permet une meilleure prise en compte du sujet du vieillissement dans les politiques d'urbanisme, **le défi se situe à présent dans l'intégration des RSS de nouvelle génération dans ces politiques. Or, pour l'heure, les règles d'urbanisme ne sont pas adaptées aux contraintes des RSS :**

- Le processus administratif n'est pas adapté aux RSS puisque leur catégorie d'établissement ne figure pas au sein des formulaires. A ce jour, en effet, lorsqu'un promoteur dépose une demande de permis de construire, il a le choix de se présenter en tant que « foyer logement » (ce qu'elles ne sont pas) ou en tant qu'« établissement recevant du public », qui est donc soumis aux normes incendie « type J ». Or, en tant que structure qui n'accueille pas majoritairement des personnes âgées dépendantes, une résidence services n'est pas placée sous le régime de « type J » et peut répondre aux simples normes « habitation ». (...) **[Le] constat est qu'il manque une catégorie au sein de ce protocole administratif.**
- Les normes environnementales reposent sur une certaine contradiction : tous les établissements recevant du public doivent disposer d'espaces collectifs climatisés. Les résidences seniors estiment que sur de nombreux territoires, il est également indispensable d'équiper tous les logements de climatiseurs. Or, excepté dans le sud, les normes environnementales rendent généralement cela impossible...Elles priment donc sur les normes sanitaires.
- En terme architectural, les RSS sont contraintes de disposer du même nombre de places de stationnement que n'importe quelle construction neuve alors que les seniors ne partagent pas les mêmes habitudes que les autres générations. **Dès lors pourquoi lier le nombre de places au nombre de logements dont dispose la résidence ? »**
(Rapport EHPA, septembre 2017, page 49)

Proposition du SYNERPA RSS et du SNRA

Le SNRA et le SYNERPA RSS souhaitent pouvoir exposer ensemble cette situation au Cabinet du ministre de la Cohésion des territoires pour obtenir par voie législative ou réglementaire les évolutions nécessaires.

Ces évolutions sollicitées n'impliquent aucune dépense publique.

III - Intégrer la restauration et l'animation dans la liste des services non-individualisables constitutifs des RSS de 2^{ème} génération

Ministères concernés : Cohésion des territoires, Solidarités et santé

Voie : Réglementaire (modification du décret n°2016-1737 du 14 décembre 2016)

Exposé

Les résidences services seniors définies à l'article 15 de la loi n°1775-2016 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement, dites de « nouvelle génération », sont **des ensembles immobiliers au sein desquels les services non individualisables sont délivrés par un gestionnaire qui assure l'entretien et l'exploitation des locaux de services de la résidence (accueil, conciergerie, salle de restaurant, salle d'animation, cuisine, etc.) et délivre des services aux habitants de la résidence.**

C'est pourquoi le législateur a procédé à une distinction entre les résidences services seniors en copropriété, définies à l'article 14 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement et les résidences services seniors dites de « nouvelle génération », définies à l'article 15 de la même loi.

En effet, les résidences services seniors définies à l'article 14 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement se caractérisent par l'inclusion du coût du financement des services non individualisables dans les charges de copropriété. Par conséquent, une définition restrictive des services non individualisables permet de limiter, pour les copropriétaires, le coût de ces services.

Or, dans les résidences services seniors de « nouvelle génération », c'est bien le gestionnaire qui supporte le coût du financement des services non individualisables et non les copropriétaires.

Dès lors, une définition plus large des services non individualisables délivrées dans les résidences services seniors dites de « nouvelle génération » serait sans conséquence sur les copropriétaires de la résidence.

Pourtant, la liste de services non individualisables définie par le décret n° 2016-1737 du 14 décembre 2016 est identique à celle définie par le décret n° 2016-1446 du 26 octobre 2016 relatif aux résidences-services en copropriété pris en application de l'article 14 de la même loi.

Les résidences services seniors de « nouvelle génération » ont vocation à accueillir des personnes avancées en âge et à leur offrir différents services pour assurer leur sécurité, leur bien-être, mais aussi prévenir leur perte d'autonomie.

C'est pourquoi de nombreuses résidences services seniors souhaitent inclure, dans leurs services non individualisables, des animations (gymnastique douce, atelier mémoire...) pour maintenir le lien social et prévenir la perte d'autonomie liée à l'âge et à l'isolement.

De même, ces résidences services seniors souhaitent mutualiser une partie des coûts inhérents au fonctionnement du service de restauration afin que le prix unitaire des repas pris à la carte, soit financièrement accessible à tous les résidents et ainsi, prévenir les risques de malnutrition puis de dénutrition.

Or, en excluant les animations et l'accès à la restauration de la liste des services non individualisables, leur coût ne peut plus être mutualisé entre tous les résidents. Ces services vont donc devenir plus onéreux pour ceux qui en bénéficient, ce qui pénalise avant tout les résidents dont les revenus sont les moins élevés.

A ce titre, il convient de souligner que lors de l'examen au Sénat du projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement, **le sénateur Georges Labazée, co-rapporteur du projet de loi d'adaptation de la société au vieillissement au Sénat déclarait en séance :**

« Ainsi, pour un service de restauration, les coûts d'entretien du réfectoire sont supportés par l'ensemble des occupants, tandis que chaque repas est facturé individuellement. C'est la règle ! Ce mode de fonctionnement est la condition de la viabilité financière des services offerts et correspond à l'esprit dans lequel les résidences-services se sont créées. »

Proposition du SYNERPA RSS et du SNRA

Le SNRA et le SYNERPA RSS sollicitent la modification de la liste des services non individualisables inscrite au décret n°2016-1737 du 14 décembre 2016 en y ajoutant :

- L'accès au service de restauration, à l'exception de la consommation du repas (qui constitue un service individualisable)
- L'accès aux animations et activités collectives organisées par la résidence.

Ces ajouts seraient conformes à l'intention du législateur et favoriseraient le déploiement d'actions de prévention de la perte d'autonomie des résidents au sein de ces nouvelles résidences services seniors.

IV – Ouvrir le dialogue entre Départements et opérateurs et lever les freins à l’ouverture de nouvelles RSS

Ministères concernés : Solidarités et santé, Travail, Cohésion des territoires

Voie : Interprétation réglementaire de l'article L.7232-4 du code du travail

Exposé

Le V de l'article 15 de la loi n°1775-2016 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a créé l'article L.7232-4 du code du travail. Cet article, considérant que la délivrance de services d'assistance aux personnes âgées ou handicapées faisait partie du modèle reconnu désormais par la loi mais que celle-ci requiert normalement une autorisation délivrée par le Conseil départemental au sens de l'article L.313-1-1 du code de l'action sociale et des familles, accorde une dérogation. Cette dérogation consiste à considérer que la résidence est autorisée si elle applique le cahier des charges de l'autorisation tel que défini par le décret du 22 avril 2016 et figurant à l'annexe 3-0 du code de l'action sociale et des familles.

« Par dérogation à l'article L.313-1-1 du code de l'action sociale et des familles, les résidences-services mentionnées au 5° de l'article L. 7232-1-2 du présent code qui gèrent des services d'aide à domicile rendus aux personnes mentionnées à l'article L. 7231-1 qui y résident sont autorisées au titre de l'article L. 313-1-2 du code de l'action sociale et des familles, sous réserve du respect du cahier des charges national prévu à l'article L. 313-1-3 du même code. »

Selon cet article L.7232-4 du code du travail, les Résidences Services Seniors en création n'ont donc pas à demander d'autorisation aux Conseils départementaux et ceux-ci n'ont pas la faculté de la lui refuser sauf à démontrer que la Résidence ne respecte pas le cahier des charges du 2 avril 2016.

Malgré cela, certains Départements refusent de délivrer une autorisation à des Résidences Services Seniors en création pour d'autres motifs que celui prévu par l'article L. 7232-4 du code du travail.

Proposition du SYNERPA RSS et du SNRA

Afin d'éviter des contentieux inutiles retardant l'ouverture des Résidences Services Seniors, le SNRA et le SYNERPA RSS sollicitent des ministères concernés (Ministère des Solidarités et de la Santé, Ministère du Travail et Ministère de la Cohésion des Territoires), un courrier donnant la juste interprétation de l'article L. 7232-4 du code du travail.

Ceci afin que les gestionnaires de Résidences Services Seniors en création puissent joindre ce courrier à leur dossier de présentation aux Conseils départementaux concernés.