



16ème législature

Question N° : 13911	De M. Frédéric Boccaletti (Rassemblement National - Var)	Question écrite
Ministère interrogé > Personnes handicapées		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > personnes handicapées	Tête d'analyse > Autonomisation des personnes handicapées par l'habitat	Analyse > Autonomisation des personnes handicapées par l'habitat.
Question publiée au JO le : 19/12/2023 Réponse publiée au JO le : 16/01/2024 page : 409 Date de changement d'attribution : 26/12/2023		

Texte de la question

M. Frédéric Boccaletti interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre des solidarités et des familles, chargée des personnes handicapées, sur l'autonomisation des personnes handicapées par l'habitat. Le placement en établissement spécialisé ne répond plus aujourd'hui de manière systématique aux attentes des personnes handicapées. Afin de répondre à cette demande croissante d'émancipation, les associations dédiées au handicap commencent à développer des dispositifs d'habitat partagé, qui permettent de conserver l'environnement d'un « chez soi » tout en bénéficiant sur place d'un accompagnement à leurs besoins (soins, aides aux actes de la vie quotidienne, aides techniques, etc.), financés par la mutualisation des leurs prestations compensatoires du handicap. Certaines associations ont ainsi fait l'acquisition de logements dans le cadre d'un prêt locatif pour logement social, qu'ils mettent à disposition de co-locataires en contrepartie d'un loyer éligible aux APL, donc à prix modéré. Dans le cadre d'une co-location, le loyer est plafonné sur la base d'un seul logement, quel que soit le nombre d'occupants dudit logement. Ce mode de calcul est très désavantageux pour l'association propriétaire du bien car il ne permet pas l'équilibre entre les dépenses d'investissement et les recettes plafonnées de loyer. Il l'interroge donc pour connaître les mesures envisagées pour modifier les modalités de calcul des seuils de plafonnement des loyers, concernant les logements partagés au bénéfice de personnes porteuses de handicap.

Texte de la réponse

L'aide personnalisée au logement (APL), instituée par la loi n° 77-1 du 3 janvier 1977 portant réforme de l'aide au logement, est réservée aux locataires des logements conventionnés. Ces conventions conclues entre les bailleurs et l'Etat précisent quels sont les engagements qui doivent être respectés par les bailleurs en matière de conditions de location des logements. Il s'agit notamment de fixer pour chaque opération, un loyer maximum à respecter. Le loyer maximum inscrit dans la convention APL est un élément essentiel dans la phase d'instruction de la demande d'agrément du porteur du projet. Pour l'obtention d'un financement de l'Etat (prêts et subventions), le porteur de projet doit présenter un plan de financement équilibré. L'opération est équilibrée si les loyers des logements inscrits dans la convention APL, déterminés en référence au loyer maximum de la convention et en fonction de la surface de chaque logement, permettent de couvrir les charges liées à la réalisation de l'opération. Il s'agit principalement du remboursement des emprunts contractés. Ce loyer maximum n'est pas défini en fonction du nombre d'occupants du logement. Ce principe explique que, dans le cas d'une colocation dans le cadre d'une sous-location par un organisme agréé pour porter des projets d'habitat inclusif à des personnes en perte d'autonomie en raison de l'âge ou

d'un handicap, telle qu'elle est prévue à l'article L.442-8-1-2 du code de la construction et de l'habitation, il est prévu que « le montant de la somme des loyers perçus de l'ensemble des colocataires ne peut être supérieur au montant du loyer applicable au logement en application de la convention prévue à l'article L. 353-2 CCH » (5ème alinéa de l'article L.442-8-4 du même code). Il n'est pas envisagé de modifier ces règles de fixation du loyer maximum applicable à un logement locatif social conventionné à l'APL, qui n'apparaît pas comme un frein au développement de l'habitat inclusif. Enfin, le Gouvernement est pleinement mobilisé aux côtés des acteurs pour continuer d'accompagner le développement de ce mode d'habiter. Ainsi, après avoir autorisé le financement des logements-foyer « habitat inclusif » par la subvention et le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) par décret n° 2023-431 du 2 juin 2023, pour permettre aux concitoyens en perte d'autonomie les plus modestes, de pouvoir, s'ils le souhaitent, choisir ce mode d'habiter, le Gouvernement suit avec attention les travaux menés dans le cadre de l'examen de la proposition de loi portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France, afin que soient levés les derniers freins au plein développement de l'habitat inclusif dans le parc social. Une des dispositions introduites dans cette proposition de loi prévoit notamment d'autoriser la sous-location de logements, au sein d'un projet d'habitat inclusif, aux salariés concourant à ce projet.