



16ème législature

Question N° : 5526	De Mme Marie-Pierre Rixain (Renaissance - Essonne)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Habitats inclusifs	Analyse > Habitats inclusifs.
Question publiée au JO le : 14/02/2023 Réponse publiée au JO le : 24/10/2023 page : 9466 Date de changement d'attribution : 21/07/2023		

Texte de la question

Mme Marie-Pierre Rixain appelle l'attention de M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur le financement des espaces de vie partagée au sein d'habitats inclusifs. L'habitat inclusif est une nouvelle solution de logement adaptée à des parcours de vie rendus difficiles par un handicap ou une dépendance notamment. Il constitue une alternative aux établissements spécialisés en ce que les habitants jouissent d'espaces privatifs, tout en partageant des espaces communs et un projet de vie sociale. Les espaces de vie partagée (salon, cuisine, salle à manger ou autres) qui accueillent les activités que le projet conduit à mettre en commun sont au cœur du concept d'habitats inclusifs aujourd'hui très sollicités par les habitants qui y trouvent un espace de liberté et d'autonomie, mais aussi de sociabilité. Or la conception de ces habitats est complexifiée par la problématique du financement des espaces de vie partagée qu'ils comprennent. En effet, le propriétaire-bailleur n'a actuellement pas la possibilité de refacturer, directement ou indirectement, aux habitants de ces logements et dans des conditions qui restent abordables à ceux qui disposent de ressources modestes, le coût d'investissement et de fonctionnement associé à ces espaces communs. D'autant que dans certains cas, comme à Gometz-le-Châtel et Briis-sous-Forge, les espaces de vie partagée ne le sont qu'avec une partie des habitants du logement global. Dans leur rapport remis au Gouvernement, en 2020, MM. Denis Piveteau et Jacques Wolfrom relevaient déjà que la prise en charge complexe, notamment dans le logement locatif social, des coûts d'entretien et de fonctionnement des espaces communs dédiés à la vie partagée constituait un frein important sur lequel il fallait agir prioritairement. Pour cela, ils recommandaient de couvrir par un mécanisme analogue à celui des « charges récupérables » les coûts de fonctionnement des espaces communs dédiés à la vie partagée et de majorer en conséquence l'APL versée dans ces habitats. Il s'agit là d'enjeux de fond qui doivent trouver une solution à court terme pour les projets en construction comme à long terme afin de ne pas freiner le développement des habitats inclusifs appelés à se multiplier sur le territoire national. Aussi, elle lui demande quelle réponse peut-être rapidement déployée par ses services.

Texte de la réponse

L'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles dispose que l'habitat inclusif peut être notamment constitué soit dans des logements-foyers dénommés « habitat inclusif », soit dans des logements locatifs sociaux ordinaires dits « article 20 loi ASV », mentionnés au troisième alinéa du III de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation et pour lesquels une autorisation spécifique permet d'attribuer prioritairement tout ou partie des logements d'un immeuble à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. S'agissant des logements « article 20 loi ASV », il est prévu à l'article L.281-1 du code de la construction et de l'habitation que

leur location puisse s'accompagner de la mise à disposition non exclusive de locaux collectifs résidentiels situés dans le même immeuble ou groupe d'immeubles, pour la mise en œuvre du projet de vie sociale et partagée. Ces locaux sont mis à la disposition de l'ensemble des locataires de l'immeuble et leur utilisation ne peut donc ni être soumise à facturation spécifique ni être réservée à certains locataires. Le financement de ces locaux peut d'ailleurs déjà être pris en compte dans le calcul du loyer maximal de la convention APL au titre des marges locales. En l'état actuel du droit, si des projets d'habitat inclusif nécessitent d'avoir des espaces partagés définis comme des espaces de vie communs, à l'extérieur des logements, strictement réservés à certains locataires, et affectés à la vie collective desdits locataires, il n'est donc pas possible de les réaliser en logement ordinaire. Pour remédier à cette limite, la proposition de loi portant mesures pour bâtir la société du bien vieillir en France, en cours d'examen en première lecture à l'Assemblée nationale, prévoit dans son article 13 la possibilité de louer des locaux communs dans les logements ordinaires pour mettre en œuvre un projet de vie sociale et partagée dans un habitat inclusif. S'agissant des logements-foyers « habitat inclusif », il est déjà permis aux porteurs de projets d'introduire des espaces partagés considérés comme des locaux communs affectés à la vie collective au sens de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, dont le coût d'utilisation est compris dans la redevance définie à l'article R. 353 156 du même code.