



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Projet résidences sociales

Question écrite n° 13326

Texte de la question

M. Stéphane Demilly interroge M. le ministre de la cohésion des territoires sur le statut juridique des projets de résidences sociales portés par des structures d'accompagnement de personnes en situation de handicap. En raison d'une carence en logements sociaux, nombre de travailleurs d'ESAT (établissement et service d'aide par le travail) et d'entreprises adaptées (EA) rencontrent en effet des difficultés pour se loger. C'est pour cela que certaines structures à but non lucratif ayant mission de service public et conventionnées avec l'État (à l'image de l'Association départementale de parents et amis de personnes handicapées mentales de la Somme (ADAPEI 80)) innovent en construisant des habitats diversifiés et adaptés aux situations des travailleurs en situation de handicap, afin de répondre aux besoins d'inclusion sociale de ces populations fragiles physiquement et psychologiquement. Ces résidences sociales constituent une formule intermédiaire entre le domicile isolé et l'hébergement collectif et ont pour finalité de favoriser l'autonomie de chaque résident. Elles sont destinées aux personnes autonomes ou semi-autonomes, travaillant en ESAT ou EA. Un conventionnement avec l'État pour ces résidences permettrait aux locataires de percevoir l'aide personnalisée au logement (APL) dans les conditions les plus favorables possibles et de faire bénéficier les logements concernés du statut juridique de logements sociaux. Dans le département de la Somme, les services de l'État ont cependant rejeté une demande de conventionnement pour un projet porté par l'ADAPEI80, celui-ci n'entrant pas dans le cadre juridique existant. Il demande donc les mesures que le Gouvernement envisage de prendre afin de rendre possible un conventionnement avec l'État pour ce type de projet innovant, reproductible, et à la dimension humaine et sociale incontestable. Ce dispositif complémentaire permettrait de favoriser le développement de logements sociaux sur le territoire national.

Texte de la réponse

L'association ADAPEI 80 envisageait de conventionner à l'aide personnalisée au logement (APL) une résidence sociale pour personnes en situation de handicap. Or, d'un point de vue juridique, le statut de résidence sociale n'est pas adapté à ce projet : une résidence sociale est en effet un logement-foyer généraliste, soumis à l'universalité des attributions, en vertu de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui dispose que les résidences sociales sont destinées de manière générale aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence. Ainsi, sauf cas particulier des résidences sociales agréées « foyers de jeunes travailleurs », les places en résidences sociales ne peuvent être attribuées en priorité à un public spécifique tel que les personnes handicapées. En outre, le statut de résidence sociale ne répond pas aux objectifs du projet dans la mesure où cette catégorie de structure constitue une solution temporaire pour les occupants, devant conduire à terme vers un logement ordinaire de droit commun. Néanmoins, le projet de l'association ADAPEI 80 aurait probablement pu s'inscrire dans la programmation de logements sociaux financés en prêt locatif social (PLS) ouvrant droit à un conventionnement à l'APL, si l'association s'était rapprochée en amont de la direction départementale des territoires et de la mer de la Somme (DDTM 80), le service déconcentré de l'État compétent en matière d'habitat. En effet, la délivrance d'un prêt locatif social (PLS) est notamment conditionnée par : - le non commencement

des travaux ; or l'association a pris contact avec la DDTM 80 après le démarrage des travaux ; - la souscription d'un prêt d'un montant minimum de 50 % du prix de revient de l'opération auprès des établissements de crédit ayant signé une convention annuelle de refinancement avec la caisse des dépôts et consignations. En tout état de cause, l'association n'aurait pas pu s'inscrire dans une démarche de construction et de location de logements sociaux de type prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou prêt locatif à usage social (PLUS). Seuls les organismes agréés par le ministère en charge du logement peuvent exercer des activités de maîtrise d'ouvrage pour la construction de logements locatifs sociaux. Bien que n'habitant pas dans un logement social, les locataires du programme de logements construits par l'association ADAPEI 80 pourront bénéficier de l'allocation logement, ce bénéfice n'étant pas conditionné à un conventionnement à l'APL. De manière plus générale, s'agissant de la question du logement des personnes en situation de handicap, le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales est fortement mobilisé. Les personnes handicapées font partie des publics mentionnés à l'article L. 411-1 du CCH qui sont prioritaires pour l'accès au logement social. Des moyens ont aussi été engagés pour améliorer la connaissance du parc locatif social accessible et/ou adapté aux personnes à mobilité réduite, avec l'introduction et l'exploitation à venir d'une variable dans le répertoire du parc locatif social (RPLS). En outre, il existe une diversité des produits de logement et d'habitat pouvant bénéficier aux personnes handicapées. Comme cela a été évoqué précédemment, des programmes de « logements-foyers pour personnes handicapées » peuvent être agréés en PLS. Les foyers de type « foyers d'hébergement » ou « foyers de vie ou occupationnels » sont d'ailleurs particulièrement adaptés aux travailleurs en situation de handicap d'établissements et services d'aide par le travail (ESAT) avec un accompagnement spécifique encadré. D'autres dispositifs existent pour les personnes en perte d'autonomie liée au handicap, selon leur degré d'autonomie, notamment si elles sont sous les plafonds de ressources réglementaires et si elles n'ont pas besoin d'un encadrement spécifique. De même, un agrément en logements locatifs sociaux peut être accordé aux organismes HLM, avec une demande d'agrément spécifique prévu par l'article 20 de la loi n° 2015-776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV), pour des logements construits ou aménagés spécifiquement pour des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Dans un tel programme, la priorité des attributions est accordée à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, sauf pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le préfet. L'attention doit être portée sur la nécessité de garantir pour tous les locataires, le caractère facultatif des services dispensés dans un tel programme, qui ne peuvent en aucun cas être liés au contrat de bail. L'article 129 (ex. 45 bis) de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) promulguée récemment, permet enfin de définir la notion d'habitat inclusif et de créer un forfait pour l'habitat inclusif qui sera bientôt mis en place et financé par la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). L'habitat inclusif sera destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes.

Données clés

Auteur : [M. Stéphane Demilly](#)

Circonscription : Somme (5^e circonscription) - UDI, Agir et Indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 13326

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [16 octobre 2018](#), page 9188

Réponse publiée au JO le : [18 juin 2019](#), page 5590