



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Logements à destination d'un public âgé - ESUS

Question écrite n° 13535

### Texte de la question

M. Romain Grau attire l'attention de M. le ministre de l'économie et des finances sur l'élargissement des opérateurs pouvant réaliser des logements dans le cadre du décret du 3 mai 2017, n° 2017-760. La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement et portant diverses dispositions relatives aux modalités d'instruction des demandes de décision favorable pour le financement de logements sociaux tend à favoriser et à inciter la production de logements en direction d'un public âgé. Aujourd'hui ce secteur d'activité dépend quasi exclusivement d'initiatives et d'opérateurs publics ou associatifs. Or de nouveaux opérateurs, notamment labellisés entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) proposent des formes d'habitat répondant aux exigences du rapport du docteur Ladoucette « La santé mentale et le bien-être des personnes handicapées » et aux exigences de la loi susvisée. Pour favoriser la production de logements en direction de ce public, un décret est venu préciser les procédures d'instruction, de financement et de simplification en modifiant et clarifiant le code de la construction et de l'habitation. Mais ce décret n° 2017-760 du 3 mai 2017 réserve ces mesures à un public restreint à savoir l'État, les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et les bailleurs sociaux. Ainsi, les acteurs privés sont exclus de ce dispositif et notamment les ESUS. Ceci restreint les capacités de production de logements en direction des personnes âgées en voie de dépendance malgré une forte demande, qui va s'accroître demain. Il souhaitait savoir si les dispositifs prévus par le décret du 3 mai 2017 ne pourraient pas bénéficier aux acteurs de l'économie sociale et solidaire et notamment aux entreprises solidaires d'utilité sociale, permettant ainsi d'augmenter le nombre de porteurs de projets et pouvant répondre à une demande importante des citoyens.

### Texte de la réponse

En application des dispositions issues de l'article 20 de la loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) et de son décret n° 2017-760 du 3 mai 2017, les commissions d'attribution des logements (CAL) peuvent désormais, à titre dérogatoire, attribuer prioritairement à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap tout ou partie des logements locatifs sociaux appartenant à des programmes dédiés à ces publics et ayant bénéficié de l'autorisation spécifique prévue à l'article R. 331-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Toutefois, ces dispositions soulevaient des difficultés d'application pour les maîtres d'ouvrage ne disposant pas de CAL pour l'attribution de leurs logements. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) a donc permis de clarifier les conditions d'application de ces dispositions, en établissant clairement la possibilité pour les opérateurs privés de porter des programmes de logements locatifs sociaux au titre de l'article 20 de la loi ASV. Ainsi, l'article L. 441-2 du CCH (7ème alinéa du III), tel que modifié par l'article 109 de la loi Elan, étend aux bailleurs autres que les organismes HLM, et aux bailleurs privés en particulier, l'obligation de disposer d'une autorisation spécifique octroyée par le préfet de département (ou délégué des aides à la pierre) dès lors qu'un programme de logements sociaux est réservé prioritairement en tout ou partie à un public dédié (personnes en perte d'autonomie liées à l'âge ou au handicap ou jeunes de moins de trente ans). En application de l'article R. 331-6 du CCH, cette autorisation spécifique est intégrée à la décision

favorable d'agrément du logement social prévue à l'article R. 331-3 du CCH. Il convient de rappeler, qu'aux termes des articles R. 331-14 et R. 331-18 du CCH, les maîtres d'ouvrage privés ne peuvent pas bénéficier, pour le financement de leurs opérations de construction ou d'acquisition de logements sociaux, de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou de prêt locatif à usage social (PLUS), mais sont éligibles au prêt locatif social (PLS). Le cadre juridique actuel permet ainsi aux entreprises solidaires d'utilité sociale de contribuer à répondre à l'enjeu du vieillissement de la population, en développant des opérations de logements locatifs sociaux agréées au titre de l'article 20 de la loi ASV, sous réserve d'un montage conforme à la législation et réglementation en vigueur (financement en PLS, respect des conditions de l'arrêté du 5 mai 2017 relatif à diverses dispositions concernant l'attribution de prêts et de subventions pour la construction, l'acquisition, l'acquisition-amélioration et la réhabilitation d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'État des logements ou des logements-foyers à usage locatif, qui liste les pièces à fournir en vue de l'obtention de l'autorisation spécifique (présentation du projet social, part des logements dédiés, modalités d'identification des locataires, adaptation des logements, caractère facultatif des services pour les locataires qui ne peuvent en cas être liés au contrat de bail...). De manière plus générale, s'agissant de la question globale du logement des personnes âgées et des personnes handicapées, 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 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). Il existe une diversité de produits de logement et d'habitat pouvant bénéficier aux personnes âgées et aux personnes handicapées. Par exemple, des programmes de « logements-foyers pour personnes handicapées » ou de « logements-foyers pour personnes âgées » peuvent être agréés en PLS par des opérateurs privés. S'agissant des évolutions législatives récentes en la matière, l'article 129 de la loi Elan permet de définir la notion d'habitat inclusif et de créer un forfait pour l'habitat inclusif qui sera financé par la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA). L'habitat inclusif est 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. L'habitat inclusif peut être développé dans des logements ordinaires, privés ou sociaux, mais pas dans les logements-foyers pour personnes handicapées qui sont des établissements sociaux et médico-sociaux au sein desquels un accompagnement spécifique est déjà prévu. Un forfait est créé pour l'habitat inclusif des personnes âgées et des personnes handicapées pour le financement du projet de vie sociale et partagée. Il peut être attribué pour toute personne handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie résidant dans un habitat répondant aux conditions qui seront fixées dans un cahier des charges national. Le montant, les modalités et les conditions de versement de ce forfait au profit de la personne morale chargée d'assurer le projet de vie sociale et partagée seront fixés par décret. Enfin, de nouvelles dispositions visent notamment à favoriser le maintien des personnes âgées dans leur logement. L'article 117 de la loi Elan permet en effet de définir le cadre de la cohabitation intergénérationnelle solidaire au sein du code de l'action sociale et des familles : elle permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans, une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires. Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire en précisera le cadre général et les modalités pratiques. La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenues entre les parties et le contrat peut prévoir, en complément, la réalisation sans but lucratif de menus services par la personne de moins de trente ans.

## Données clés

**Auteur :** [M. Romain Grau](#)

**Circonscription :** Pyrénées-Orientales (1<sup>re</sup> circonscription) - La République en Marche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 13535

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Économie et finances](#)

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

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [23 octobre 2018](#), page 9484

**Réponse publiée au JO le :** [18 juin 2019](#), page 5592