

## ACCES AU LOGEMENT ET SITUATION DE HANDICAP

REVENDEICATION DE L'APF – Octobre 2010

**Le logement constitue un droit fondamental : il permet de disposer d'un habitat et il conditionne l'ouverture à des démarches administratives essentielles pour un individu.**

**Comme véritable indicateur du développement humain utilisé par le Programme des Nations-Unies pour le Développement (PNUD), le droit au logement bénéficie d'une authentique reconnaissance juridique dans les textes internationaux ratifiés par la France et notamment la convention internationale de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées<sup>1</sup>.**

**L'APF exprime son attachement à l'ensemble des textes fondateurs reconnaissant le droit au logement et elle milite pour son effectivité dans une société inclusive, c'est-à-dire ouverte à tous et qui prend en compte les situations de handicap.**

## **L'APF constate :**

### **❖ Une offre de logements accessibles, adaptables et adaptés<sup>2</sup> insuffisante :**

- une grave crise du logement et a fortiori du logement accessible, adaptable et adapté ;

*Les personnes en situation de handicap et leur famille rencontrent de graves difficultés pour trouver un logement accessible, adaptable et adapté, tant dans le parc immobilier neuf qu'ancien<sup>3</sup>.*

- l'inadéquation entre l'offre et la demande dans le parc immobilier social public et privé, en raison d'un manque de recensement centralisé ;
- les exigences en matière d'accessibilité restent insuffisantes ;

*Pour les locaux d'habitation collectifs neufs, tout promoteur immobilier peut encore construire des bâtiments d'habitation dans lesquels aucun logement ne sera accessible à une personne se déplaçant en fauteuil roulant. En effet, aucune obligation d'ascenseur ne s'impose si le bâtiment comporte au plus 3 étages. Si le constructeur décide de mettre des garages ou des commerces en rez-de-chaussée dans ce type d'immeuble, aucun logement de cet ensemble ne sera accessible. Pour les maisons individuelles neuves destinées à la vente ou à la location - construites sur plusieurs niveaux, les promoteurs ou les propriétaires peuvent construire des logements sans aucune obligation d'inclure une chambre ou une salle de bains en rez-de-chaussée. Or, les personnes en situation de handicap ne seront pas toujours en mesure de s'équiper d'un dispositif adapté pour des raisons techniques, réglementaires ou financières. Aujourd'hui, des personnes en situation de handicap doivent se résigner à vivre - et dormir - dans leur salle de séjour ou aménager une chambre dans leur garage.*

---

<sup>1</sup> Notamment les articles 19 (autonomie de vie et inclusion dans la société) et 28 (niveau de vie adéquat et protection sociale)

<sup>2</sup> Voir en annexe 2 la distinction entre ces trois dimensions

<sup>3</sup> « Parmi les publics faisant un recours DALO (Droit Au Logement Opposable), on enregistre un nombre significatif de demandeurs dont le handicap physique nécessite la recherche d'un logement adapté. Il existe pourtant des aides mobilisables pour la réalisation de travaux tant dans le parc social que dans le parc privé. Par ailleurs les handicapés sont reconnus prioritaires dans l'attribution des logements locatifs sociaux, mais la mise en œuvre de cette priorité se heurte fréquemment à l'insuffisance des logements adaptés et à leur non-repérage au sein du stock. Des initiatives sont nécessaires pour améliorer le fonctionnement des outils ». Comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable (3<sup>ème</sup> rapport annuel, octobre 2009).

- le manque de mobilisation des bailleurs sociaux en termes d'adaptation des logements, malgré des dispositifs incitatifs ;

*Les bailleurs sociaux ont, pour certains, le plus grand mal à profiter de leur droit à s'exonérer de la taxe foncière lorsqu'ils procèdent à l'adaptation de leur parc locatif de plus de 15 ans. Une incitation forte doit être menée auprès de ces bailleurs pour les informer et les inciter à user en priorité de ce droit pour qu'ils adaptent au mieux les logements de leurs locataires en situation de handicap.*

*De même, certains bailleurs sociaux obligent leurs locataires en situation de handicap à «désadapter» leur logement en leur demandant une remise en état initial de leur logement adapté lorsqu'ils le quittent. Ces travaux s'avèrent parfois très onéreux.*

- d'énormes difficultés à obtenir l'autorisation de rendre accessibles les parties communes en copropriété ;
- la carence de places de stationnement ou de garages accessibles dans les bâtiments d'habitation collective ;
- l'absence de dispositifs d'urgence et adaptés quand l'ascenseur est en panne ou en travaux.

#### ❖ **Des financements partiels et difficiles à obtenir :**

- les surcoûts indirects résultant d'une surface supplémentaire éventuelle pour permettre la circulation en fauteuil roulant et/ou la présence d'une tierce personne ne sont pas pris en compte :

*Ce supplément de surface nécessaire entraîne des surcoûts incontestables (loyers, charges, impôts locaux, taxes fiscales etc.). De plus, les personnes en situation de handicap paient des impôts et/ou taxes sur les balcons, terrasses, caves ou parkings qui leurs sont souvent inaccessibles dans la quasi-totalité des logements existants.*

- l'inégalité de traitement en matière d'accès aux prêts bancaires et aux assurances qui y sont liées :

*Les personnes en situation de handicap qui souhaitent accéder à la propriété d'un logement se voient appliquer, le plus souvent, une surprime alors que celle-ci n'est pas toujours justifiée ni proportionnée par rapport au risque considéré d'emblée comme aggravé en raison du handicap.*

- le montant maximum attribuable au titre de l'aménagement du logement par la prestation de compensation est largement sous évalué :

*Le plafond de l'enveloppe dédiée aux aménagements de logement est fixé à 10.000 euros maximum sur 10 ans. Or, à titre indicatif, l'achat et l'installation d'une plateforme élévatrice coûte au moins 15.000 euros ! Le montant de l'élément « aménagement du logement » de la prestation de compensation ne permet donc pas de réaliser toujours l'intégralité des travaux nécessaires pour adapter le logement.*

*Et l'on constate que certaines aides complémentaires se réduisent de manière drastique : action logement (ex. 1% logement), aides de l'ANAH (agence nationale de l'habitat), les fonds départementaux gérés par les maisons départementales des personnes handicapées, des fonds sociaux des CPAM.*

## L'APF revendique :

### ❖ L'augmentation de l'offre de logements accessibles, adaptables et adaptés :

- l'application stricte de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain<sup>4</sup>, notamment avec le quota de 20 % de logements sociaux dans les communes de 3 500 habitants et plus, ce qui permettrait d'augmenter l'offre de logements sociaux et par conséquent de logements accessibles et adaptés aux personnes en situation de handicap ;
- une révision des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, en intégrant les critères liés au droit au logement opposable pour les personnes en situation de handicap ;
- une réelle application du principe de conception universelle - tel que l'expose la convention internationale du droit des personnes handicapées - et l'application de l'article 41 de la loi du 11 février 2005 prévoyant d'ici 2008 la réalisation d'une étude sur les impacts financiers des mises en accessibilité des logements ;
- le recensement des logements existants pouvant être rendus accessibles, adaptables et adaptés en prenant en compte ou en recherchant les solutions techniques pour y parvenir ;
- l'application des dispositifs législatifs et réglementaires<sup>5</sup> permettant aux bailleurs sociaux de rendre accessibles des logements existants en exonérant entièrement le montant des travaux de leur taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements de plus de 15 ans ;
- l'aménagement de places réservées, adaptées et disponibles systématiquement dans tous les bâtiments d'habitation collective pour le stationnement des véhicules des personnes en situation de handicap ;
- une révision de la réglementation pour garantir effectivement dans toute construction neuve des logements accessibles et adaptables, y compris pour toutes les maisons neuves ;
- l'obligation de mise en accessibilité des parties communes pour les bailleurs sociaux ou les syndicats de copropriété lorsqu'une personne accède à un logement de l'immeuble, qu'il soit locataire ou propriétaire ;
- des procédures renforcées des financements publics afin qu'ils soient véritablement et réellement subordonnés au respect des règles d'accessibilité ;
- l'intervention effective des ascensoristes dans l'heure, en vertu d'une obligation réglementaire qui exigerait qu'une clause d'intervention soit insérée dans chaque contrat entre propriétaire et ascensoriste (y compris en indiquant l'intervention éventuelle des pompiers). Dans le cadre de la mise en conformité du parc des ascenseurs, l'ensemble des conséquences impactant la vie des personnes en situation de handicap doivent être financées dans son intégralité (déménagement temporaire, ...).

<sup>4</sup> loi du 13 décembre 2000, dite « loi SRU »

<sup>5</sup> loi du 21 décembre 2001 visant à accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap et l'article 1391 C du code général des impôts : sur l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les bailleurs sociaux rendant accessibles les cheminements extérieurs et intérieurs d'un logement (possibilité de déduire du montant des travaux le calcul du montant de la taxe foncière.) (*Bulletin officiel des impôts du 15 octobre 2002*).

### ❖ **L'accès plus facile à un logement accessible et adapté :**

- l'application du droit au logement opposable afin de passer d'une obligation de moyens à une obligation de résultats ;
- la mise en place d'un fichier commun général de l'offre et de la demande dans chaque département, en intégrant les critères de la loi DALO qui désignent les personnes en situation de handicap parmi les publics prioritaires, tel que le propose le comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable<sup>6</sup> ;
- le recensement systématique des logements accessibles et des logements adaptés par les bailleurs sociaux et en lien avec les commissions communales et intercommunales pour l'accessibilité.

### ❖ **L'amélioration des dispositifs de financement :**

- l'accès aux prêts immobilier des personnes en situation de handicap par l'application du principe de non discrimination<sup>7</sup> et la transparence des critères retenus conduisant à une décision de surprime ou de refus d'assurance ;
- le financement intégral de l'ensemble des dépenses directes et indirectes liées aux coûts d'aménagements du logement - en s'appuyant sur des dispositifs de conseils experts et individualisés prenant en compte le projet de vie de la personne - en prévoyant des clauses spécifiques en cas de changement de logement. Ce financement doit s'inscrire à la fois dans le cadre du droit commun - dont les politiques de rénovation des logements - que dans le cadre de la prestation de compensation ;
- la prise en compte d'une quote-part (fiscale ou budgétaire) compensant les surcoûts générés par l'obligation de disposer de surfaces supplémentaires dans son logement pour des raisons de circulation.

---

<sup>6</sup> Proposition n°30 du 3<sup>ème</sup> rapport annuel du comité de suivi de la mise en œuvre du droit au logement opposable, octobre 2009.

<sup>7</sup> Le respect du principe de non discrimination implique l'application des règles assurantielles à savoir proportionnalité du taux d'assurance aux risques et mutualisation du risque.

## DEFINITIONS

---

### **Logement « accessible »**

Les logements dits « accessibles » représentent des unités de vie comportant des caractéristiques minimales d'accessibilité conformément aux seuils réglementaires.

Cela signifie que ces caractéristiques minimales d'accessibilité permettent la circulation d'une personne en fauteuil roulant ainsi que l'utilisation des équipements.

Ici, pour le logement neuf, l'accessibilité est une règle de droit commun.

### **Logement « adaptable »**

Issue de la réglementation précédente, la notion d'adaptable exprime l'idée de prévoir dès la construction, la mise en accessibilité d'un lieu dans un avenir indéterminé, grâce à des travaux simples et peu coûteux. Par exemple, ce peut-être le fait de prévoir une trémie pour la pose dans le futur, d'un ascenseur.

Hormis quelques exceptions réglementaires, la notion d'adaptable est vouée à disparaître puisque l'esprit et la lettre de la loi du 11 février 2005 invite à ce que tout logement dans le neuf soit accessible.

### **Logement « adapté »**

La notion de logement adapté correspond à une unité de vie qui convient à la situation singulière d'une personne en situation de handicap en fonction de la typologie de sa ou ses déficiences.

Par exemple, un appartement, en plus d'offrir des caractéristiques minimales d'accessibilité, pourra voir tous ses équipements utilisables par un gaucher, car la personne en situation de handicap ne peut se servir de son bras droit en raison de sa déficience.

Ici, pour le logement adapté, nous sommes dans le domaine de la compensation individuelle, et non du droit commun de la construction.