

Personnes handicapées : l'accessibilité au logement



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer,
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

www.developpement-durable.gouv.fr

Sommaire

Droit au logement et aides financières

4 à 10

Comment faire valoir le droit au logement opposable (DALO) ?

Accès au logement : aides financières

Personnes handicapées : bénéficiaires prioritaires des logements sociaux

11 à 14

Comment sont recensés les logements accessibles ou adaptés disponibles ?

Comment les logements adaptés sont-ils attribués ?

Peut-on refuser la location d'un logement à une personne en raison de son handicap ?

Travaux d'accessibilité et d'adaptation : autorisations et aides financières

15 à 20

Des cas précis

Sur quels crédits d'impôt et déductions fiscales pouvez-vous compter ?

Sur quels prêts, subventions, aides personnelles pouvez-vous compter ?

Conception des bâtiments : les obligations des maîtres d'ouvrage

21 à 24

À chaque construction ses règles

Des dérogations sont-elles possibles ?

Pour en savoir +

25 à 27

Les organismes de financement

Les structures de conseil

Les associations

Les codes juridiques





LE LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES, CONDITION DE L'ÉGALITÉ DES CHANCES

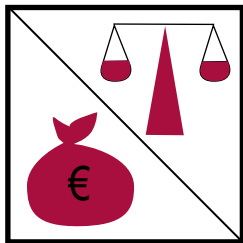
La loi du 11 février 2005 reconnaît l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Pilier essentiel de la loi, l'accessibilité doit répondre à toutes les situations de handicap et s'impose tout particulièrement au cadre de vie le plus quotidien, celui du logement.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, les textes d'application de cette loi ont ainsi rendu obligatoires des règles de construction et des prescriptions techniques qui imposent l'accessibilité des logements neufs mais aussi celle des logements existants dans lesquels sont réalisés des travaux.

Différents dispositifs incitatifs favorisent la mise en accessibilité et l'adaptation des logements existants :

- ➔ des déductions fiscales et des crédits d'impôt s'appliquent à certains travaux ou équipements ;
- ➔ des subventions, des aides personnelles et des prêts peuvent être consentis pour leur financement.

Démarches, aides, textes de référence et contacts utiles... Vous trouverez dans cette brochure tous les éléments pour faire valoir vos droits.



DROIT AU LOGEMENT ET AIDES FINANCIÈRES

Comment faire valoir le droit au logement opposable (DALO) ?

Le droit au logement opposable, introduit par la loi du 5 mars 2007, marque une avancée majeure dans le droit à un logement décent et indépendant pour les publics prioritaires et notamment pour les personnes présentant un handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée.

L'attribution d'un logement social est une priorité et un droit dont l'État est désormais le garant.



Le saviez-vous ?

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son état de santé ou de son handicap.



La commission de médiation a été créée pour examiner vos demandes.

Pour permettre l'effectivité du droit au logement, la loi a instauré la possibilité, pour les personnes qui ne peuvent pas, par leurs propres moyens, accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir, de faire un recours amiable devant une commission de médiation créée dans chaque département.

► Quelles sont ses missions ?

Elle est chargée d'examiner si la demande est prioritaire et urgente et, dans l'affirmative, de spécifier les caractéristiques que devra revêtir le logement pour être adapté aux besoins et aux capacités du demandeur.

► Quand pouvez-vous la saisir ?

Pour pouvoir saisir la commission de médiation, les personnes doivent :

- être de nationalité française ou résider sur le territoire français de manière régulière et permanente ;
- remplir les conditions d'accès au logement social.

Si vous n'obtenez pas de logement décent, vers quelle instance pouvez-vous vous tourner ?

Si la commission a reconnu le caractère prioritaire et urgent de la demande et que le demandeur n'a pas obtenu d'offre de logement correspondant à ses besoins et à ses capacités dans le délai imparti, le demandeur peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent.

L'État pourra alors être condamné à fournir ce logement sous peine de pénalités financières.

Le saviez-vous ?

À condition qu'elles soient logées dans un local manifestement sur-occupé ou non décent, les personnes présentant un handicap et les personnes ayant à leur charge une personne handicapée peuvent à tout moment déposer un recours amiable tendant à obtenir un logement auprès d'une commission de médiation.



▶ La démarche à suivre

Remplir le formulaire :

il est disponible en préfecture ou en mairie, doit être rempli de manière lisible et adressé au secrétariat de la commission de médiation. Il doit être accompagné de toutes les pièces justifiant votre situation.

▶ Les délais

➔ La commission se prononcera au plus tard 3 mois (6 mois dans les départements comportant une ville de plus de 300 000 habitants) après la délivrance d'un accusé de réception du recours.
Si la commission de médiation reconnaît le caractère prioritaire et urgent de votre demande de relogement, elle précisera les caractéristiques du logement à vous attribuer.

➔ Si au bout de 3 mois (6 mois dans les départements comportant une ville de plus de 300 000 habitants), vous n'avez pas reçu d'offre de relogement correspondant à vos besoins et à vos capacités de la part du bailleur auquel le préfet aura demandé de vous loger, vous pourrez introduire un recours contentieux, dans un délai maximum de 4 mois devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat qu'il désigne statuera, en urgence, dans un délai de 2 mois à compter du dépôt du recours contentieux.



Le saviez-vous ?

Vous pouvez vous faire assister dans votre démarche par un travailleur social du département ou du centre communal d'action sociale (CCAS) de votre commune ou par une association agréée par le préfet.

817
35

Le chiffre

Au 31 décembre 2008, **12 397** demandes de logement ou de relogement au titre du droit au logement opposable (soit 18,4 % du total) émanaient de personnes handicapées ou de familles avec un mineur logées dans un logement non décent ou sur-occupé.

Accès au logement : aides financières



Vous souhaitez louer un logement : quelles sont les aides dont vous pouvez bénéficier ?

► L'aide personnalisée au logement (APL)

Cette aide est destinée à alléger les dépenses des locataires des logements conventionnés.

Elle est accordée sous conditions de ressources, les ressources de toutes les personnes vivant habituellement dans le foyer étant prises en compte.

► L'allocation de logement familiale (ALF)

Cette aide vise plus particulièrement les familles, notamment monoparentales, et les jeunes ménages locataires.

Elle est accordée sous conditions de ressources, les ressources de toutes les personnes vivant habituellement dans le foyer étant prises en compte.

► L'allocation de logement sociale (ALS)

Sous conditions de ressources, elle peut être versée pour des logements non couverts par l'APL ou l'ALF.



Le saviez-vous ?

Taxe d'habitation et bénéficiaire de l'allocation adulte handicapé

Les bénéficiaires de l'allocation adulte handicapé sont exonérés de la taxe d'habitation de leur résidence principale, s'ils l'occupent et si leurs revenus de l'année précédente ne dépassent pas un certain montant.

Cette exonération concerne également les personnes de plus de 60 ans, les veufs, les contribuables atteints d'une infirmité ou d'une invalidité les empêchant de subvenir par leur travail aux nécessités de l'existence, les titulaires de l'allocation de solidarité aux personnes âgées ou de l'allocation supplémentaire d'invalidité. Les revenus de ces personnes ne doivent toutefois pas dépasser un certain montant (cf. article 1414 du code général des impôts).

Réduction de la taxe d'habitation

Les conseils municipaux peuvent décider, via l'adoption d'une délibération, d'instaurer un abattement de 10 % de la valeur locative des habitations des personnes :

- titulaires de la carte d'invalidité ;
- touchant l'allocation adulte handicapé ;
- bénéficiant de l'allocation supplémentaire d'invalidité ;
- atteintes d'une infirmité ou d'une invalidité les empêchant de subvenir par leur travail aux nécessités de l'existence ;
- occupant leur habitation avec des personnes citées ci-dessus.

Il convient de se renseigner auprès de sa mairie pour savoir si le conseil municipal a décidé d'utiliser cette possibilité de réduction de la taxe d'habitation.

(cf. alinéa II 3bis de l'article 1411 du code général des impôts).

Vous souhaitez acheter un logement : quelles sont les aides dont vous pouvez bénéficier ?

▶ Le prêt à taux zéro

Le prêt à taux zéro est un prêt complémentaire au prêt principal.

Il peut être accordé aux ménages sous conditions de ressources.

Il sert à financer l'acquisition d'une résidence principale :

- ▶ la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, jamais occupé ;
- ▶ l'acquisition et/ou la transformation d'un local non destiné à l'habitation (bureaux, granges...) en logement ;
- ▶ l'acquisition d'un logement ancien, avec ou sans travaux, travaux qui doivent avoir pour objet la mise aux normes de surface et d'habitabilité du logement ;
- ▶ l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Les prêts à taux zéro sont distribués par les banques avec lesquelles l'État a passé une convention.

▶ Le prêt 1 % logement

Tout salarié d'une entreprise assujettie au 1 % logement peut demander un prêt pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien sous conditions.

La demande doit être adressée à l'entreprise, qui la transmettra au comité interprofessionnel au logement ou à la chambre de commerce et d'industrie qui reçoit la contribution du 1 % logement.

Aucune condition de ressources n'est imposée mais l'entreprise peut décider de refuser la demande de prêt en raison d'arbitrage politique (elle peut notamment décider d'allouer sa contribution financière à de la location de logements).



▶ Le pass-foncier du 1 % logement

Pour bénéficier du pass-foncier, le futur propriétaire doit disposer de ressources inférieures à un certain montant et être bénéficiaire d'une aide à l'accèsion sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales.

Un opérateur, désigné par le comité interprofessionnel du logement, la chambre de commerce et d'industrie ou la Caisse des dépôts et consignations après acquisition d'un terrain, conclut un bail assorti d'une promesse de vente du terrain avec le ménage accédant à la propriété. Lorsque le ménage a remboursé son emprunt pour la construction de son logement, il a le choix entre acheter le terrain ou prolonger le bail pour une durée déterminée.

▶ Le prêt sécuri-pass

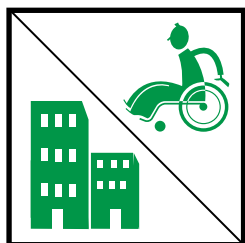
Ce prêt est destiné à aider les salariés des entreprises assujetties au 1 % logement qui ont de faibles revenus à rembourser leurs mensualités d'emprunt contracté pour le financement de leur résidence principale. Il s'agit en fait d'une avance des six prochaines mensualités.

▶ Le prêt conventionné et le prêt à l'accèsion sociale

Le prêt conventionné est accordé sans condition de ressources. Si les ressources de l'emprunteur sont inférieures à un certain montant, il peut bénéficier d'un prêt d'accèsion sociale garanti par l'État (PAS).

▶ Le prêt social de location-accession

Le prêt social de location-accession peut être accordé à tout organisme ou toute entreprise qui entreprend une opération de location-accession au profit de ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain montant.



PERSONNES HANDICAPÉES : BÉNÉFICIAIRES PRIORITAIRES DES LOGEMENTS SOCIAUX



Le saviez-vous ?

Les personnes en situation de handicap et les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap figurent parmi les bénéficiaires prioritaires des logements sociaux (cf. article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation).

Comment sont recensés les logements accessibles ou adaptés disponibles ?



Une mission dédiée

Une commission communale ou intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées doit être créée dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale de plus de 5 000 habitants.



Quel est son rôle ?

Cette commission communale ou intercommunale, composée de représentants de la commune, d'associations d'usagers et de personnes handicapées, est notamment chargée :

- ➔ de dresser le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant ;
- ➔ d'organiser un système de recensement de l'offre de logements accessibles et adaptés aux personnes handicapées. Ce recensement a pour objet d'améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande selon les types de logement et leur localisation.





Deux définitions clés

Qu'est-ce qu'un logement accessible ?

Les logements accessibles sont les logements respectant les nouvelles obligations du code de la construction et de l'habitation (articles R 111-18 et suivants), c'est-à-dire :

- qu'un cheminement extérieur et intérieur accessible permet d'atteindre la porte d'entrée du logement ;
- que la cuisine, le séjour, une chambre, un WC et une salle d'eau ont des caractéristiques dimensionnelles permettant leur utilisation ultérieure (moyennant des aménagements éventuels) par une personne handicapée.

Qu'est-ce qu'un logement adapté ?

Des aménagements sont parfois nécessaires pour adapter le logement aux besoins singuliers de la personne handicapée. Un logement est dit adapté lorsqu'il y a adéquation entre les capacités de la personne handicapée et les caractéristiques du logement pour que la personne puisse y vivre en toute autonomie.

Comment les logements adaptés sont-ils attribués ?



Quelle règle doivent suivre les gestionnaires ?

Ce problème est abordé par l'article R 441-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Les logements sociaux construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes. »

Exemple

À travers la délibération n° 2007-162 du 18 juin 2007, la Haute Autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (Halde) a examiné le cas d'une mère de famille ayant un handicap et dont l'un des enfants est handicapé. Cette personne avait déposé, sans succès, des demandes de logement social depuis 1991 (OPAC et organisme public des HLM). Dans ses conclusions, la Halde considéra que le refus d'accorder un logement social ne pouvait être justifié que si cet OPAC et cet OPHLM avaient pris des mesures appropriées et proportionnées pour essayer de satisfaire cette demande. Dans le cas examiné par la Halde, ni l'OPAC ni l'OPHLM n'ont pu apporter des justifications suffisantes.

Sur quelles aides les gestionnaires de logements sociaux peuvent-ils s'appuyer ?

▶ **La déduction de la taxe foncière sur le bâti**

« Les dépenses engagées par les organismes d'habitations à loyer modéré, ou par les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap, sont déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties versée aux collectivités territoriales. » (article 1391 C du code général des impôts).

▶ **Les subventions à l'amélioration des logements locatifs sociaux**

Les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés chargées de réaliser ou de gérer des logements peuvent bénéficier de subventions lorsqu'ils réalisent des travaux d'accessibilité de l'immeuble et d'adaptation des logements aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées.

Le taux est, au plus, de 10 % du montant des travaux, le montant des travaux pris en considération ne pouvant dépasser 13 000 euros.

La liste des travaux éligibles est précisée par l'arrêté du 30 décembre 1987.



Peut-on refuser la location d'un logement à une personne en raison de son handicap ?



Le saviez-vous ?

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son état de santé ou de son handicap (cf. article premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).



Que faire en cas de refus ?

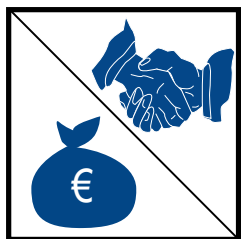
Si une personne s'est vue refuser la location d'un logement, elle peut saisir le tribunal d'instance et lui présenter des éléments de fait qui laisseraient supposer que le refus de location ait un lien avec son handicap et l'existence d'une discrimination directe ou indirecte.

Au vu de ces éléments, il incombera à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée. Le juge forgera sa conviction après avoir ordonné toutes les mesures d'instruction qu'il estimera utiles.



Le saviez-vous ?

Les faits consistant à opérer une distinction entre les personnes physiques en raison de leur état de santé ou de leur handicap et à refuser un bien ou un service, sont condamnés à 3 ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende au maximum (cf. articles 225-1 et 225-2 du code pénal). Le recours doit être exercé auprès du tribunal correctionnel.



TRAVAUX D'ACCESSIBILITÉ ET D'ADAPTATION : AUTORISATIONS ET AIDES FINANCIÈRES

L'accès au logement et sa mise en accessibilité nécessitent souvent la réalisation de travaux : construction de rampes d'accès, de nouvelles pièces de vie, etc.

Des cas précis

Les travaux d'accessibilité doivent-ils respecter les règles d'urbanisme ?

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a veillé à faciliter les travaux d'accessibilité.

La loi prévoit que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, généralement le maire, peut accorder, en cas de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant, des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme (cf. article L 123-5 du code de l'urbanisme).

Le dossier de permis de construire doit être accompagné d'une note justifiant la pertinence des travaux par rapport à l'amélioration de l'accessibilité (cf. article R 431-31 du code de l'urbanisme).

Un délai supplémentaire d'un mois est octroyé pour instruire cette demande qui sort de l'ordinaire.





Les travaux d'accessibilité dans les copropriétés peuvent-ils être autorisés ?

La demande de travaux d'accessibilité doit être effectuée auprès du syndic de la copropriété.

Elle sera examinée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Une majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à cette assemblée générale est nécessaire pour :

- ➔ décider de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- ➔ autoriser certains copropriétaires à effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (cf. article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée).

Sur quels crédits d'impôt et déductions fiscales pouvez-vous compter ?



Le bénéfice d'une TVA à 5,5 %

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement ou d'entretien réalisés jusqu'au 31 décembre 2010, sur des logements achevés depuis au moins deux ans, sont soumis au taux de TVA réduite (cf. article 279-0 bis du code général des impôts).

Les ascenseurs spécialement conçus pour le déplacement d'une personne handicapée sont également soumis au taux de TVA à 5,5 %. Ces ascenseurs peuvent être verticaux ou inclinés circulant le long d'un mur (cf. article 30-0-C de l'annexe IV du code général des impôts).



Le crédit d'impôt pour l'installation d'ascenseur ou d'autres adaptations

Les contribuables peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées (cf. article 200 quater A et article 18 ter de l'annexe IV du code général des impôts).

Le crédit d'impôt s'élève à 25 % des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spéciaux.

► **Quelles sont les conditions pour l'obtenir ?**

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, pour une période de cinq années consécutives comprises entre le 1^{er} janvier 2005 et le 31 décembre 2010 :

- la somme de 5 000 euros pour une personne seule ;
- la somme de 10 000 euros pour un couple.

Cette somme est majorée de 400 euros par personne à charge.

Il convient de noter que si le contribuable perçoit des aides ou des subventions pour l'installation ou le remplacement d'équipements spéciaux ou pour l'acquisition d'ascenseur, celles-ci sont déduites du montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt.



Le saviez-vous ? (notamment pour les personnes non imposables)

Si le solde de votre impôt sur le revenu est négatif après la prise en compte de votre crédit d'impôt, le Trésor public vous envoie un chèque du montant de ce solde.

La déduction de SHON

La surface hors œuvre nette (SHON) d'une construction est réduite de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements



aux personnes handicapées (cf. article R 112-2 du code de l'urbanisme).

La SHON est à la base de toutes les taxes locales.

Cette disposition est applicable à tous les logements des bâtiments d'habitation collective récemment construits et donc respectant les nouvelles prescriptions du code de la construction et de l'habitation.

Sur quels prêts, subventions, aides personnelles pouvez-vous compter ?



La prestation de compensation du handicap (PCH)

En vertu de l'article L 245-3 du code de l'action sociale et des familles, la prestation de compensation peut être affectée à des charges liées à l'adaptation du logement de la personne handicapée.

Le montant de la prestation peut s'élever au maximum à :

- ➔ 100 % pour la tranche de travaux prévus de 0 à 1 500 € ;
- ➔ 50 % pour la tranche de travaux prévus au-delà de 1 500 €.

Le montant maximal qui peut être attribué à une personne handicapée au titre du volet aménagement du logement de la prestation de compensation est de 10 000 € sur 10 ans.

Le montant de la prestation est déterminé en fonction des besoins personnels évalués après examen de la situation. Il est réalisé par l'équipe pluridisciplinaire de la maison départementale des personnes handicapées.

▶ Qui contacter ?

Les maisons départementales des personnes handicapées (MDPH)

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA)

L'allocation personnalisée d'autonomie est affectée à la couverture de toutes les dépenses concourant à l'autonomie de la personne. Cette enveloppe globale peut servir au financement d'aides techniques et d'adaptation du logement, de dépenses de transport ou d'aides à domicile.

Les bénéficiaires sont les personnes âgées de plus de 60 ans, sous certaines conditions de ressources, qui ont des difficultés à réaliser les gestes de la vie quotidienne (cf. articles R 232-1 à R 232-6 du code de l'action sociale et des familles).

▶ Qui contacter ?

Les conseils généraux des départements

Les subventions de l'Anah

L'Agence nationale de l'habitat (Anah) peut accorder des subventions.

Elle subventionne à hauteur de 70 % dans la limite de 8 000 € HT par logement :

- ➔ les propriétaires occupants qui envisagent de réaliser des travaux d'accessibilité et d'adaptation de leur résidence principale, sous conditions de ressources majorées ;
- ➔ les propriétaires bailleurs ou les locataires avec l'accord exprès de leur bailleur, sans condition de ressources.

Elle subventionne également les syndicats de copropriétaires à hauteur de 70 %, dans la limite de 15 000 € HT de travaux par accès.

Par ailleurs, les propriétaires peuvent être subventionnés pour financer une assistance à maîtrise d'ouvrage s'ils font appel à un professionnel pour des études techniques et diagnostics préalables.



Exemples de travaux recevables par l'agence : les travaux d'accessibilité de l'immeuble en cheminements extérieurs (rampe, élargissement du portail, revêtements de sol...), en parties communes (élargissement des couloirs, adaptation d'un ascenseur, aménagement des boîtes aux lettres...) et d'aménagement intérieur du logement (élargissement des portes, modification de murs, rampe, suppression de ressauts...).

▶ Qui contacter ?

Les délégations départementales de l'Anah

La subvention et le prêt du 1 % logement

Les personnes handicapées ou âgées, locataires ou propriétaires, qui ont besoin de faire réaliser des travaux d'adaptation pour demeurer dans leur domicile peuvent obtenir un prêt (au taux maximum de 1 % hors frais de dossier) ou une subvention.

Aucune condition de ressources n'est imposée.

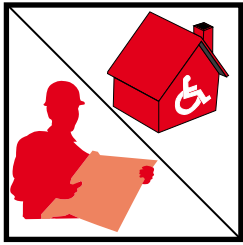
Le montant de ce prêt ou de cette subvention est de 9 600 euros par logement, dans la limite de 50 % du coût des travaux.

En cas de travaux spécifiques de logements pour personnes handicapées physiques, ce prêt peut être abondé de 16 000 euros supplémentaires, dans la limite de 50 % du coût des travaux.

Un taux de 60 % est applicable pour les propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du prêt à l'accession sociale. Le prêt du 1 % logement est cumulable avec les subventions de l'Anah.

▶ Qui contacter ?

L'association pour le logement des grands infirmes (ALGI) qui peut instruire les demandes et verser les aides



CONCEPTION DES BÂTIMENTS : LES OBLIGATIONS DES MAÎTRES D'OUVRAGE

À chaque construction ses règles

En application de la loi du 11 février 2005, un ensemble de textes réglementaires a été adopté, fixant des obligations d'accessibilité pour les bâtiments d'habitation (décret du 17 mai 2006 et arrêté du 1^{er} août 2006 modifié par l'arrêté du 30 novembre 2007).

Des prescriptions techniques, définies en concertation avec les associations de personnes handicapées, sont applicables aux opérations de construction de bâtiments d'habitation collective et de maisons individuelles dont les demandes de permis de construire ont été déposées à compter du 1^{er} janvier 2007.

Les bâtiments d'habitation collective neufs

Les bâtiments d'habitation collective et leurs abords doivent être conçus pour être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Sur quels éléments portent les prescriptions techniques ?

- l'accès extérieur du bâtiment
- le stationnement
- les portes d'accès
- les parties communes
- les portes d'entrée
- les circulations intérieures de tous les logements



Dans les logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur, une unité de vie — à savoir une chambre, un séjour, une cuisine, une salle d'eau et des toilettes — doit être aménagée pour être utilisée par les personnes handicapées, y compris les personnes se déplaçant en fauteuil roulant.

L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les bâtiments d'habitation collective comportant quatre étages ou plus ou accueillant des logements situés au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.

Il convient de noter que tous les logements, y compris ceux situés à des étages non accessibles (lorsque le bâtiment ne dispose pas d'un ascenseur), doivent présenter des caractéristiques minimales d'accessibilité visant à améliorer leur qualité d'usage pour tous (largeur des circulations et des portes des pièces, hauteur des dispositifs de commande, etc.). Ces caractéristiques minimales ne sont toutefois pas adaptées aux besoins des personnes se déplaçant en fauteuil roulant.



Les bâtiments d'habitation collective existants

Les travaux réalisés doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes. Les obligations d'accessibilité aux bâtiments d'habitation collective neufs, sont également applicables aux surfaces ou volumes créés dans des bâtiments existants.

Si, lors de travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collective, ou à l'occasion de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination, le coût des travaux réalisés dépasse le seuil de 80 % de la valeur du bâtiment, des obligations d'accessibilité sont imposées à différentes parties du bâtiment :

- ➔ les parties communes, intérieures ou extérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- ➔ les logements où sont réalisés les travaux doivent être rendus accessibles.

Les maisons individuelles neuves



Le saviez-vous ?

L'obligation d'accessibilité n'existe que pour les maisons individuelles construites pour être louées ou mises à disposition ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage. Elles doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

▶ L'obligation d'accessibilité concerne :

- ▶ les circulations extérieures ;
- ▶ le logement ;
- ▶ le cas échéant, une place de stationnement automobile.

Les maisons individuelles doivent notamment comporter une unité de vie aménagée pour les personnes handicapées : séjour, cuisine, toilettes et, sauf pour les maisons réalisées sur plusieurs étages, chambre et salle de bains.

Des dérogations sont-elles possibles ?

Qu'appelle-t-on dérogation aux prescriptions d'accessibilité ?

▶ Qui peut l'accorder ?

Le préfet peut accorder une dérogation à l'une des prescriptions d'accessibilité imposées par la nouvelle réglementation, après avoir recueilli l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité dans laquelle siègent quatre représentants des associations de personnes handicapées.



▶ Quels sont les bâtiments pouvant être concernés par ces dérogations ?

- ➔ uniquement les bâtiments d'habitation collective existants.

▶ Quels sont les motifs pouvant être invoqués ?

- ➔ l'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment ;
- ➔ la préservation du patrimoine architectural ;
- ➔ les caractéristiques du bâtiment ;
- ➔ lorsqu'il y a déséquilibre entre les bénéfices et les inconvénients résultant de la mise en accessibilité.

Qu'appelle-t-on dérogation liée à une obligation de relogement de la personne handicapée ?

Lorsque la dérogation demandée par le maître d'ouvrage d'un bâtiment d'habitation collective existant porte sur une mesure qui aurait amélioré significativement le niveau d'accessibilité du bâtiment où habite une personne handicapée, comme c'est le cas de la construction d'une rampe d'accès pour une personne en fauteuil roulant, le propriétaire du logement occupé par cette personne handicapée doit, à la demande de la personne handicapée, lui proposer une offre de relogement.

Cette obligation n'est imposée qu'aux propriétaires qui possèdent plus de 500 logements locatifs dans le département.

L'offre de relogement doit correspondre aux besoins et aux possibilités de la personne handicapée.

POUR EN SAVOIR +

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat Délégation ministérielle à l'accessibilité

Tour Voltaire

92055 La Défense Cedex

www.developpement-durable.gouv.fr/accessibilite

► **Les organismes de financement**

Pour en savoir plus sur les aides financières dont vous pourriez bénéficier, vous pouvez contacter :

Agence nationale de l'habitat (Anah)

www.anah.fr

Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

www.developpement-durable.gouv.fr

Maison départementale des personnes handicapées (MDPH)

www.cnsa.fr

Service d'action sociale des conseils généraux



► Les structures de conseil

Pour vous informer sur vos droits, vous pouvez contacter :

Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

www.anil.org

Centre d'information et de conseil sur les aides techniques (CICAT)

www.fencicat.fr

Centre local d'information et de coordination (CLIC)

www.clic-info.personnes-agees.gouv.fr

Fédération nationale des Pact

www.pact-habitat.org

► Les associations

Pour vous aider dans vos démarches, vous pouvez contacter :

Association française contre les myopathies (AFM)

www.afm-france.org

Association pour le logement des grands infirmes (ALGI)

algi.asso.fr

Association des paralysés de France (APF)

www.apf.asso.fr

Comité national pour la promotion sociale des aveugles et amblyopes (CNPSAA)

www.cnpsaa.fr

Fédération nationale des accidentés de la vie (FNATH)

www.fnath.org

Groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques (GIHP)

www.gihpnational.org

Union nationale des amis et familles de malades psychiques (UNAFAM)

www.unafam.org

Union nationale des associations de parents et d'amis de personnes handicapées mentales (UNAPEI)

www.unapei.org

Union nationale pour l'insertion sociale du déficient auditif (UNISDA)

www.unisda.org

► **Les codes juridiques**

Pour connaître les textes officiels, vous pouvez consulter :

Légifrance, le service public de la diffusion du droit

www.legifrance.gouv.fr



Parution : mai 2010

Réf : DICOM/DMA/BRO/09003

Rédaction : MEEDDM/Délégation ministérielle à l'accessibilité

Conception graphique et réalisation : MEEDDM/SG/DICOM/DIE

Illustrations : STOMP

Impression : IME



Brochure imprimée sur du papier certifié écolabel européen
www.eco-label.com



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie,
du Développement durable et de la Mer,
en charge des Technologies vertes
et des Négociations sur le climat

Délégation ministérielle à l'accessibilité
Tour Voltaire
92055 La Défense Cedex
Tél. 01 40 81 21 22

