



15ème législature

Question N° : 22600	De M. Paul Molac (Libertés et Territoires - Morbihan)	Question écrite
Ministère interrogé > Personnes handicapées		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique > personnes handicapées	Tête d'analyse > Accès au logement des personnes en situation de handicap	Analyse > Accès au logement des personnes en situation de handicap.
Question publiée au JO le : 03/09/2019 Réponse publiée au JO le : 18/02/2020 page : 1326 Date de changement d'attribution : 01/10/2019 Date de signalement : 11/02/2020		

Texte de la question

M. Paul Molac attire l'attention de Mme la secrétaire d'État, auprès du Premier ministre, chargée des personnes handicapées, sur les faiblesses de l'article 18 de la loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a modifié l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation en instaurant l'obligation pour les constructeurs d'habitat collectif qu'au moins un vingtième des logements d'un immeuble collectif neuf soit rendu accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) alors que la loi du 11 février 2005 prévoyait l'application des normes d'accessibilité PMR à tous les logements neufs à vocation locative. Les autres logements, quant à eux, sont considérés comme des « logements évolutifs », c'est-à-dire transformables afin de permettre une adaptation des lieux aux normes d'accessibilité PMR. Mais, en réalité, il est difficile pour une personne à mobilité réduite de faire équiper son appartement pour l'adapter à ses besoins spécifiques afin de gagner en autonomie. En effet, elle doit les réaliser à ses frais ou, selon sa situation, avec une aide de la MDPH (prestation de compensation du handicap), des collectivités, de sa mutuelle ou de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) ; le propriétaire étant en droit d'exiger que le locataire remette le logement dans son état initial dans le cas où lesdits travaux constituent « une transformation du logement ». En outre, l'article 18 suscitait n'a pas modifié l'article R. 111-5 pour abaisser l'obligation d'installer un ascenseur aux immeubles de plus de trois étages (R+3) au lieu de quatre étages (R+4). Or il s'agit d'une demande récurrente formulée par les associations de personnes en situation de handicap qui permettrait d'accroître le parc de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite. En effet, la majorité des constructions privilégiées en dehors des grandes villes sont des immeubles de moins de quatre étages, donc sans obligation d'installation d'ascenseurs. De ce fait, ce type de logement neuf en immeuble collectif est inaccessible pour les personnes à mobilité réduite. Sachant qu'un Français sur trois aura plus de 60 ans en 2030, il semblerait judicieux de mieux prendre en compte, dans le même temps, les difficultés de déplacement quotidiennes des seniors, bien souvent comparables à celles des personnes à mobilité réduite et rendre obligatoire l'installation d'un ascenseur dans un immeuble comptant trois étages. En plus, ces aménagements, comme le sont les normes PMR applicables aux logements, peuvent profiter à tout public, car personne n'est à l'abri d'un accident de la vie. Toutes les difficultés d'accessibilité cumulées font qu'aujourd'hui de nombreuses personnes en situation de handicap peinent à obtenir un logement adapté à leur situation ; d'autant que l'AHH, même revalorisée à 900 euros leur permet difficilement d'accéder au parc locatif privé. Or le parc locatif social, qui ne compte que trop peu de logements adaptés aux normes PMR, fait qu'un grand nombre de personnes à mobilité réduite sont inscrites sur liste d'attente et doivent attendre de longs mois, voire des années, pour se voir attribuer un logement. Selon les



statistiques officielles, le nombre de personnes dites handicapées croît par an de 15 000 à la naissance, dont 7 500 avec des lésions sévères, et 1 500 atteintes de paraplégie ou de tétraplégie à la suite d'un accident. Par ailleurs, 160 000 personnes sont victimes d'AVC chaque année, 150 000 sont victimes d'infarctus, 90 000 sont victimes d'une fracture du col du fémur, tous ces accidents de la vie entraînant souvent une grande réduction de mobilité. Or la majorité des logements disponibles (30 millions au total), à l'achat ou à la location, sont des logements anciens, construits avant la mise en place des normes et par conséquent inaccessibles aux PMR : marches à l'entrée, ascenseur trop petit ou à demi étage, portes et couloirs trop étroits... De plus, si les normes PMR sont obligatoires dans les logements locatifs neufs ou en rénovation, il n'y a malheureusement pas de domaine de contrôle *a posteriori* de l'obligation d'accessibilité certifiant que les logements sont conformes. Toutes ces lacunes font qu'aujourd'hui encore, trop de personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite peinent à se loger alors même que l'accès au logement est un enjeu sociétal majeur et un droit universel. C'est pourquoi il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend mettre en œuvre afin de favoriser l'accessibilité au logement, qu'il appartienne au parc privé ou social, aux personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite.

Texte de la réponse

La loi pour l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) dans sa disposition relative au logement évolutif (article 64), vise à répondre à toutes les formes de handicap survenant à tous les stades de l'existence, notamment à l'occasion de la perte d'autonomie et du vieillissement. Cette mesure a ainsi vocation d'élargir la problématique de l'accessibilité du cadre bâti à tous les publics, qu'ils soient handicapés ou qu'ils perdent leur autonomie au cours de leur vie. Elle répond par ailleurs aux souhaits du public qui ne se trouve pas en situation de handicap d'adapter leurs logements à leur besoin, tout en garantissant une réversibilité de l'aménagement intérieur, à moindre coût. Elle permet également de donner plus de latitude aux concepteurs et constructeurs de bâtiments pour répondre mieux à la diversité des besoins en introduisant le dispositif de logement évolutif. 20 % des logements devront rester accessibles dès la livraison et 80 % seront donc évolutifs. Ces logements évolutifs sont prévus visitables par des personnes handicapées. A cette fin, une partie de l'intérieur du logement (salon, cabinets d'aisance et cheminements afférents), sera systématiquement accessible. Enfin, les parties communes des bâtiments d'habitations collectifs (BHC), ainsi que l'accès depuis l'extérieur, doivent permettre l'accessibilité. En s'assurant que les aménagements réalisés sont modifiables par le biais de travaux simples, les textes d'application garantissent par ailleurs que l'intérieur du logement pourra évoluer vers une configuration totalement accessible. Les personnes en situation de handicap conserveront ainsi le libre choix de leur logement. L'évolutivité du logement permettra de répondre au mieux aux différentes attentes spécifiques, ce que la réglementation actuelle ne prévoyait pas. Les décrets et arrêtés d'application ont été pris au 1er et au 2nd semestre 2019. En complément de cette mesure, l'obligation d'installer un ascenseur a été étendue aux immeubles de trois étages et plus au lieu de quatre étages et plus auparavant. Cette disposition, rendue effective via le décret n° 2019-305 du 11 avril 2019 est entrée en vigueur le 1er octobre 2019 augmente ainsi le nombre de logements directement accessibles ou évolutifs mis sur le marché. De plus, le Gouvernement et Action Logement accompagnent la transformation des salles de bain existantes en finançant leur mise en accessibilité pour les salariés en situation de handicap et les retraités. Près de 200 000 salles de bains pourront être rendues accessibles dans les années à venir. Dans le secteur spécifique du logement social, la prise en compte des besoins des personnes handicapées est soutenue par plusieurs dispositifs : - l'exonération de Taxe Foncière sur la propriété bâtie (TFPB) pour tous les travaux liés à l'accessibilité, - le traitement des personnes en situation de handicap comme étant un public prioritaire pour l'accès au parc social, - l'obligation de s'engager sur une politique d'inclusion des personnes handicapées via des objectifs concrets inscrits dans les conventions d'utilité sociale. La connaissance du parc locatif des bailleurs se retrouve renforcé ce qui facilite l'orientation de leurs politiques patrimoniales en fonction des demandes de logements qui leur sont faites. Enfin, concernant le respect de la réglementation, l'Etat s'appuie sur un réseau national de contrôleurs au sein des directions départementales des territoires. Présents dans chaque département, ils réalisent par sondage des visites de contrôle pour veiller à ce que les bâtiments d'habitation neufs respectent le code de la construction et de l'habitation. En outre, lorsque les opérations sont importantes, les maîtres d'ouvrage doivent faire appel à des professionnels indépendants du constructeur, les contrôleurs techniques,



qui s'assurent que les projets sont conformes aux règles de construction et ce, de la phase de conception à la livraison de l'ouvrage.