



SERVICE ACCESSIBILITE UNIVERSELLE

Responsable : *Nicolas MERILLE*
Conseillère technique : *Stéphanie BAUNEZ*
Secrétaire : *Martine GABRILLARGUES*
Fax : 01.40.78.69.56

Destinataire : Madame Mélanie HERLAUT – SAVS SAMSAH 95.

Objet : Eléments pour répondre à la sollicitation relative à l'article 61 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et notamment à la procédure d'attribution de logements adaptés, à l'état des lieux du parc locatif ainsi que sur les critères permettant de désigner un logement adapté.

Bonjour,

Nous avons le plaisir de vous transmettre la pièce suivante pour répondre à la sollicitation susvisée.

Nous vous en souhaitons bonne réception.

A Paris le 06 août 2010,

Madame,

Vous voudrez bien nous excuser de cette réponse tardive.

Suite à votre sollicitation relative à l'article 61 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et notamment à la procédure d'attribution de logements adaptés, à l'état des lieux du parc locatif ainsi que sur les critères permettant de désigner un logement adapté, je vous transmets les éléments de réponse suivants.

◆ Concernant l'article 61 de loi du 25 mars 2009 :

L'article auquel vous faite référence a été codifié à l'article L.442-3-2 du Code de la construction et de l'habitation, stipule que :

*« Nonobstant les plafonds de ressources prévus à [l'article L. 441-1](#), **le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de [l'article L. 114](#) du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.***

Le loyer principal du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

Le locataire ayant refusé trois offres de relogement faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à [l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#) précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. Le délai est porté à dix-huit mois en cas de décès d'une personne handicapée à la charge du locataire.

L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-cinq ans. »

Cet article détermine les conditions d'attribution de l'aide à la mobilité accordée au locataire par le bailleur, prévue aux articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du même code.

Il s'agit de la situation dans laquelle un locataire occupe un logement adapté au handicap, alors que ce logement n'est plus occupé par une personne présentant une telle situation.

Dans ce cas le bailleur propose un nouveau logement et le locataire est déchu de son titre d'occupation et perd son droit au maintien dans les lieux. La perte du droit au maintien dans les lieux intervient après le refus de 3 offres de logement.

Service accessibilité universelle

Association des Paralysés de France : 17, boulevard Auguste Blanqui, 75013 Paris

E-mail : serviceaccessibilite@apf.asso.fr.

Blog: <http://accessibilite-universelle.apf.asso.fr/>

◆ Démarches à effectuer pour obtenir un logement social :

En matière d'attribution de logements sociaux, les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne handicapée bénéficient d'une priorité pour l'attribution de logements sociaux (loi n°2001-1247 du 21 décembre 2001 codifiée à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation)

Si la personne répond aux conditions d'accès au logement social (vous êtes majeur, résidant légalement sur le territoire français et vos ressources ne dépassent pas les plafonds), elle peut déposer une demande de logements auprès de différents organismes pour multiplier ses chances car chaque organisme établit ses priorités et le délai d'obtention d'un logement social est long.

La demande de logement HLM peut être effectuée :

- auprès de la mairie où vous souhaitez habiter ;
- auprès de la Préfecture ;
- auprès de chaque organisme HLM présents dans le quartier où vous souhaitez vous installer.

Le numéro départemental d'enregistrement « numéro unique » est donné par l'organisme qui enregistre le premier la demande en cas de demandes multiples.

Aucune attribution de logement ne peut être décidée, ni aucune candidature examinée par une commission d'attribution si la demande n'a pas fait l'objet d'un enregistrement et de la délivrance d'un numéro unique.

La personne peut se faire assister dans sa démarche par un travailleur social du département ou du centre communal d'action sociale (CCAS) de sa commune ou par une association agréée par le préfet et prendre contact avec la délégation départementale de l'APF de son département.

◆ Le droit au logement opposable

La loi n°2007-290 du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable (Dalo). Il est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir.

► De plus, en matière d'attribution de logements sociaux, les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne handicapée bénéficient d'une priorité pour l'attribution de logements sociaux (loi n°2001-1247 du 21 décembre 2001 codifiée à l'article L.441-1 du Code de la construction et de l'habitation)

► Les personnes pouvant bénéficier d'un droit au logement à compter du 1er décembre 2008:

Toute personne dépourvue de logement, menacée d'expulsion sans relogement, hébergée ou logée temporairement dans un établissement ou un logement de transition, logée dans des locaux impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux. **Sont également concernés les demandeurs** logés dans des locaux manifestement sur occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent, ayant au moins un enfant mineur, **présentant un handicap ou ayant au moins une personne handicapée à charge.**

La commission peut être également saisie sans condition de délai par toute personne qui sollicitant l'accueil dans une structure d'hébergement, un établissement ou logement de transition, un foyer logement ou une résidence hôtelière à vocation sociale n'a reçu aucune proposition adaptée à sa demande

Service accessibilité universelle

Association des Paralysés de France : 17, boulevard Auguste Blanqui, 75013 Paris

E-mail : serviceaccessibilite@apf.asso.fr.

Blog: <http://accessibilite-universelle.apf.asso.fr/>

Si la personne est déjà attributaire d'un logement social, l'organisme d'habitation à loyer modéré n'a pas l'obligation d'examiner en priorité sa demande de nouveau logement plus appropriée à ses besoins spécifiques. Ainsi elle ne peut pas mettre en avant cette priorité.

Dans ce cas, la personne peut compléter ses démarches en adressant un courrier à l'organisme à loyer modéré en leur demandant d'installer des mesures appropriées à sa situation et en leur indiquant que les dépenses engagées 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.

► La procédure :

→ A compter du 1er décembre 2008, les personnes entrant dans l'une des catégories reconnues prioritaires par la loi peuvent déposer une demande auprès de la commission de médiation sans condition de délai.. Celle-ci désignera les demandeurs qu'elle reconnaît prioritaires, c'est-à-dire satisfaisant aux critères cités plus haut, et auxquels un logement doit être attribué en urgence. Elle détermine les caractéristiques de celui-ci pour chaque demandeur, en tenant compte de ses besoins et de ses capacités. Elle lui notifie par écrit sa décision, qui doit être motivée. Elle peut faire toute proposition d'orientation des demandes qu'elle ne juge pas prioritaires. Ensuite, la commission transmet au représentant de l'Etat dans le département la liste des demandeurs auxquels doit être attribué un logement en urgence.

→ A compter du 1 janvier 2012, toute personne qui n'a pas reçu de réponse à sa demande de logement social dans le délai fixé par arrêté préfectoral, pourra saisir la commission de médiation départementale.

► Les conditions préalables pour engager un recours "LOGEMENT" :

La commission de médiation peut être saisie par toute personne qui remplit les conditions d'accès au logement social (plafonds de ressources, titre de séjour) :

1. Dès l'expiration d'un délai fixé par le préfet dans chaque département en fonction des circonstances locales. Cela implique d'avoir :

Déposé une demande de logement social
+
Enregistré sa demande : n°unique
+
Renouvelé sa demande tous les ans
+
Ne pas avoir reçu de réponse adaptée à sa demande

2. Sans délai, à condition d'être :

- dépourvue de logement ;
- menacée d'expulsion sans relogement ;
- logée dans des locaux impropres à l'habitation, insalubres ou dangereux ;
- hébergée ou logée temporairement dans un établissement ou un logement de transition logée dans un logement suroccupé ou indécent, et ayant au moins un enfant mineur ou, présentant un handicap ou une personne handicapée à charge.

Service accessibilité universelle

Association des Paralysés de France : 17, boulevard Auguste Blanqui, 75013 Paris

E-mail : serviceaccessibilite@apf.asso.fr.

Blog: <http://accessibilite-universelle.apf.asso.fr/>

◆ Concernant l'état des lieux de l'offre du logement accessible:

Au terme de l'article L. 2143-3¹ du Code général des collectivités territoriales, les commissions communales et intercommunales pour l'accessibilité (CCA-CIA) ont pour mission d'organiser un système de recensement de l'offre de logements accessible. Ceci pour assurer une meilleure articulation entre l'offre et la demande.

Pour mener à bien cette mission il est nécessaire que les bailleurs sociaux participent aux travaux de la CCA-CIA.

Pour un tel recensement des solutions ingénieuses sont développées dans certains départements avec un système appelé ADALOGIS qui a notamment été mis en place dans le département de la Drôme (<http://pact26.adalogis.fr/>).

Vous trouverez des informations sur les expériences du PACT-ARIM dans le guide pratique « *Handicap et accessibilité* », APF, 2010, page 31, que vous trouverez sur le blog: <http://accessibilite-universelle.apf.asso.fr/>.

◆ Concernant les critères pour désigner un logement adapté:

Il faut distinguer deux types de logements pour identifier leurs caractéristiques :

► **Logements « accessibles »**

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
- qu'une « l'unité de vie » (la cuisine, le séjour, une chambre, un WC et une salle d'eau) comporte des caractéristiques minimales d'accessibilité (moyennant des aménagements éventuels par une personne handicapée).

► **Logements « adaptés »**

Des aménagements sont parfois nécessaires pour adapter le logement aux besoins singuliers de la personne en situation de handicap afin qu'elle puisse réaliser avec la plus grande autonomie possible, les activités domestiques essentielles, dans son logement.
Cette adaptation nécessite de prendre contact avec un organisme spécialisé comme l'ANAH et/ou un technicien de compensation du handicap (ergothérapeute, technicien visuel ou auditif) pour évaluer les besoins de la personne concernant l'adaptation du logement et dresser une liste de préconisations

En espérant avoir répondu à vos attentes, je vous prie de recevoir, Madame, nos cordiales salutations associatives.

Stéphanie BAUNEZ
Conseillère technique
Service accessibilité universelle

¹ L'article 46 de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.