



ATELIER PARISIEN D'URBANISME — 17, BD MORLAND — 75004 PARIS — TÉL: 01 42 71 28 14 — FAX: 01 42 76 24 05 — <http://www.apur.org>

LOGEMENT ET HANDICAP À PARIS

L'accessibilité des personnes handicapées au logement

novembre 2005



ATELIER PARISIEN D'URBANISME - 17, BD MORLAND - 75004 PARIS - TÉL : 01 42 71 28 14 - FAX : 01 42 76 24 05 - <http://www.apur.org>

LOGEMENT ET HANDICAP À PARIS

L'accessibilité des personnes handicapées au logement

novembre 2005

Étude réalisée par par Hélène Joinet et Guylène Randal
Cartographie Christine Delahaye

Étude réalisée dans le cadre de la Convention entre la Région Ile-de-France
et l'Atelier Parisien d'Urbanisme pour l'année 2005
Article 2.1

Sommaire

Introduction	5
1. Définitions et éléments de cadrage	6
1.1 Accessibilité, adaptabilité et adaptation : trois notions clés	6
1.1.1 Le logement accessible	6
1.1.2 Le logement adaptable	6
<i>Encadré : les débats autour de l'adaptabilité : quel surcoût et quel impact en termes d'aménagement ?</i>	7
1.1.3 Le logement adapté	9
<i>Encadré : quel coût pour l'adaptation d'un logement ?</i>	9
1.2 Éléments de cadrage national : la loi du 11 février 2005	9
1.2.1. Promouvoir l'accessibilité et l'adaptation des logements	10
1.2.2. Création de deux nouvelles instances	10
1.3. Éléments de cadrage local	10
1.3.1. Le protocole relatif à l'accessibilité et à l'adaptabilité et la Mission Qualité Logement	10
1.3.2. Le PLH de Paris	11
1.3.3. La convention d'objectifs entre la Ville et l'OPAC	11
1.3.4. Le Site pour la vie autonome (SVA)	11
1.3.5. La convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides au logement	12
1.3.6. Le contrat de plan Etat-Région 2000-2006	12
1.4. Quelques spécificités du parc d'habitation parisien	12
1.4.1. Une majorité de petits logements	12
1.4.2. Un parc ancien, souvent difficile à adapter	13
1.4.3. Beaucoup d'acquisition, réhabilitation et petits programmes dans les nouveaux logements sociaux	13
1.4.4. Sécurité et accessibilité : deux chantiers antinomiques ?	13
2. Se loger dans le parc social	16
2.1. Obtenir un logement social	16
2.1.1. Les personnes handicapées inscrites au fichier parisien des demandeurs	16
2.1.2. L'attribution de logements sociaux aux personnes handicapées	19
2.2. Se maintenir dans le parc social	22
2.2.1. Les mutations d'appartements	22
2.2.2. Les travaux d'adaptation mis en oeuvre par le locataire	22
2.2.3. Encore peu de travaux d'accessibilité et d'adaptation réalisés par les bailleurs	23
2.3. Les résidences étudiantes et foyers de jeunes travailleurs	25
2.3.1. Des normes handicap particulièrement contraignantes pour les logements temporaires ?	25
2.3.2. Estimation du parc adapté	25
2.3.3. L'accueil des étudiants et jeunes travailleurs handicapés dans les résidences étudiantes et les FJT	26
3. Se loger dans le parc privé	32
3.1. Essai d'estimation du parc privé accessible et adaptable	32
<i>Exemple d'initiative : pour une « labellisation » des logements accessibles et adaptés dans le parc privé.</i>	32
3.2. Le vote des travaux d'accessibilité en copropriété	33
3.2.1. Un vote à la majorité simple pour faciliter les prises de décision	33
3.2.2. Des travaux d'accessibilité néanmoins difficiles à faire voter	33
3.3. L'ANAH "adaptation"	33
3.3.1. Philosophie de l'ANAH	33
3.3.2. Des demandes prioritaires et des aides majorées	33
3.3.3. Moins de 30 dossiers "adaptation" chaque année	34
3.3.4. Des aides qui profitent majoritairement aux propriétaires occupants modestes	34
3.4. Les aides de la Région	35
3.4.1. Soutenir financièrement l'accessibilité et l'adaptation des logements du parc privé	35
3.4.2. Des aides mobilisées très ponctuellement à Paris	35
<i>Encadré : l'aide à l'amélioration de l'habitat du CASVP</i>	36
<i>Encadré : la participation de l'ALGI au financement des travaux d'adaptation des logements</i>	37

4. Les structures et formes d'hébergement spécifiques	38
4.1. Les structures d'hébergement médicalisées	38
4.1.1. Les Maisons d'accueil spécialisées (MAS)	38
4.1.2. Les Foyers d'accueil médicalisés (FAM)	40
4.2. Les structures d'hébergement non médicalisées	40
4.2.1. Les foyers de vie	40
4.2.2. Les foyers d'hébergement pour travailleurs handicapés.	40
4.3. Les appartements associatifs gérés par les SAS et les SAVS	44
4.4. Les Unités de Logements et Services	44
4.4.1. Les ULS, une alternative à la vie en institution	44
4.4.2. Une capacité d'accueil d'une quinzaine de logements en 2004	44
4.4.3. De nouvelles livraisons en perspective : développer les ULS, un objectif municipal	45
4.5. L'hébergement au sein de familles d'accueil	47
<i>Encadré : l'offre d'hébergement proposée par les structures de soins en psychiatrie adulte</i>	47
4.6. Bilan : une offre insuffisante	50
4.6.1. Tableau récapitulatif sur l'offre parisienne et régionale	50
4.6.2. Une demande en partie satisfaite hors de Paris	50
4.6.3. Une forte demande	50
4.6.4. Une mobilité résidentielle entravée	51
5. Propositions de pistes d'action	52
5.1. Mieux connaître l'offre de logements accessibles, adaptables et adaptés	52
5.1.1. Recenser les logements accessibles : un chantier qui s'impose et une obligation légale	52
<i>Encadré : le fichier géré par l'ALGI depuis 1974</i>	52
5.1.2. Une connaissance encore embryonnaire des bailleurs et des réservataires	53
5.1.3. Prévoir un recensement continu	53
<i>Exemple d'initiative : une base de données des logements adaptés en Lorraine</i>	54
5.1.4. Développer la démarche des diagnostics accessibilité	54
<i>Exemple d'initiative : action partenariale FNAIM-Pact Arim au service des personnes en situation de handicap</i>	55
5.1.5. Vers une labellisation des logements accessibles, adaptables et adaptés ?	55
<i>Exemple d'initiative : un double label « Habitat Grand Axe » expérimenté dans le cadre de l'OPAH du Pays Yonnais</i>	56
5.1.6. Mieux suivre le critère handicap dans la gestion des demandes et des attributions	56
5.2. Mieux connaître la demande des personnes handicapées	57
5.2.1. Mieux qualifier les demandes de logement pour améliorer les attributions	57
<i>Exemple d'initiative : une bourse au logement pour rapprocher l'offre et la demande dans la Drôme</i>	57
5.2.2. Promouvoir le travail en réseau entre structures d'hébergement à l'échelle de la Région	58
5.2.3. Travailler en amont avec les associations et les professionnels qualifiés	58
5.2.4. Quelques demandes récurrentes	59
5.3. Accroître l'offre dans sa diversité	59
5.3.1. Créer de nouvelles structures d'hébergement médicalisées et non médicalisées	59
5.3.2. Développer les unités de logements adaptés, les plateformes de services et autres appartements associatifs	59
5.3.3. Veiller à l'accessibilité et l'adaptabilité des logements neufs	60
5.3.4. Créer plus de logements adaptés	60
<i>Exemple d'initiative : dans l'existant, des travaux d'adaptation facilités dans le Calvados</i>	61
5.3.5. Prendre en considération les caractéristiques de l'environnement	63
5.3.6. Mettre en place de nouveaux outils opérationnels	63
<i>Exemple d'initiative : le Programme d'Intérêt Général de l'Indre</i>	64
Conclusion	65
Annexes	66
Annexe 1 : Quelques chiffres sur la population handicapée à Paris	67
Annexe 2 : Fiches techniques	69
Annexe 3 : Liste des personnes contactées	73

Introduction

L'accès au logement est une question parmi les plus cruciales rencontrées par les personnes handicapées en raison du faible nombre de logements adaptés aux situations de handicap, tant dans le parc privé que dans le parc social.

Consacrée à la situation parisienne, la présente étude vise à évaluer l'offre de logements accessibles, adaptables et adaptés et l'état des besoins. Elle s'efforce aussi de proposer des pistes pour favoriser l'augmentation de l'offre.

Cette étude prend place dans une période de transition marquée par la récente loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », la révision du schéma départemental pour l'autonomie et l'intégration des personnes handicapées et par la mise en place de nouveaux outils et dispositifs, telle que la Maison départementale des personnes handicapées.

Les enjeux liés à la question du logement sont souvent décisifs pour une personne handicapée : libre choix du lieu de vie, maintien dans l'habitat, préservation de l'autonomie, etc. On dénombre à Paris 65 000 personnes handicapées bénéficiant d'une reconnaissance administrative définie par un taux d'invalidité ou d'incapacité.

Inscrite au programme de travail de l'APUR pour l'année 2005, la présente étude est destinée aux services de la Ville et de la Préfecture de Paris dans le cadre de la préparation du schéma départemental pour l'autonomie et l'intégration des personnes handicapées à Paris. Cette étude est également souhaitée par le Conseil Régional et figure, à ce titre, dans la convention signée entre la Région Ile-de-France et l'APUR. Son avancement a donné lieu à des échanges suivis avec la Ville de Paris, la Région et l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IAURIF).

Du point de vue méthodologique, ce travail se fonde en grande partie sur des entretiens menés auprès de services administratifs, d'associations liées au handicap ou à l'habitat, de bailleurs sociaux, de gestionnaires d'établissements et de foyers et, plus largement, d'usagers et de personnes qualifiées dans le domaine du handicap. L'étude a également donné lieu à des exploitations statistiques spécifiques : le fichier parisien des demandeurs de logements sociaux a ainsi fait l'objet d'une analyse approfondie et un bilan des attributions a été réalisé. Pour répondre à une demande récurrente, les différentes aides financières relatives aux travaux d'adaptation et d'accessibilité ont fait l'objet de développements particuliers : elles sont passées en revue et détaillées dans leur mode de fonctionnement et leur niveau de mobilisation (à Paris et en Ile-de-France).

L'étude s'ouvre donc sur une première partie de cadrage général rappelant les contours des notions de logements « accessibles », « adaptables » et « adaptés » ainsi que la législation en vigueur et les récents dispositifs mis en place sur le territoire parisien et régional.

Elle se poursuit en analysant les questions de l'accès au logement et du maintien dans les lieux au sein du parc social (deuxième partie) et du parc privé (troisième partie).

La quatrième partie de l'étude est consacrée aux structures d'hébergement spécifiques (médicalisées, non médicalisées, appartements associatifs, etc.). La présentation de cette offre tente de dépasser le cadre strictement parisien pour aborder l'offre francilienne de façon plus globale.

Enfin, la cinquième et dernière partie propose des pistes d'action en vue d'accroître et d'améliorer l'offre, que ce soit dans le parc social, dans le parc privé ou pour les structures d'hébergement spécifiques. Comment améliorer la connaissance de l'offre et celle de la demande pour obtenir une meilleure adéquation entre l'offre et la demande ? Comment accroître l'offre dans sa diversité ? Telles sont les problématiques situées au cœur de ce dernier chapitre.

1. Définitions et éléments de cadrage

1.1 Accessibilité, adaptabilité et adaptation : trois notions clés

1.1.1 Le logement accessible

L'accessibilité fait l'objet d'une définition inscrite dans le code de la construction et de l'habitation¹. Est réputé accessible "tout établissement offrant la possibilité dans des conditions normales de fonctionnement, de pénétrer dans l'établissement, d'y circuler, d'en sortir et de bénéficier de toutes les prestations offertes au public ».

Les adaptations inscrites dans le cadre de la loi concernent principalement les personnes handicapées motrices². Doivent être accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant : les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les logements situés dans ces bâtiments, les ascenseurs³ (au moins un par batterie d'ascenseurs), les locaux collectifs affectés aux ensembles résidentiels et une partie des places de stationnement (au moins 5% des places de stationnement réservées aux résidents ou aux visiteurs doivent être accessibles avec un cheminement praticable). Dès la construction, les circulations et les portes des logements doivent permettre le passage de personnes en fauteuil roulant.

La maison individuelle et le logement collectif ancien échappent à ces obligations. Les maisons individuelles ne font l'objet que de préconisations. Cependant, lors de la demande de permis de construire, une notice expliquant les dispositifs d'accessibilité doit être fournie.

La loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 destinée à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public marque une étape importante dans l'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti et du transport. L'accessibilité fait désormais partie des règles de construction, au même titre que l'isolation, la sécurité, l'hygiène.

Signalons que le protocole relatif à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements aux personnes en situation de handicap établi en 1994 entre la Mairie de Paris, La Fédération parisienne du bâtiment et le Conseil régional de l'ordre des architectes comprend des demandes et des recommandations techniques pour l'accessibilité des personnes sourdes et malvoyantes et que les décrets d'application à paraître suite à la loi du 11 février 2005 s'intéresseront probablement à l'accessibilité des personnes atteintes d'un handicap sensoriel.

1.1.2 Le logement adaptable

Le décret du 4 août 1980 a renforcé les règles d'accessibilité par celles d'adaptabilité. Cette nouvelle réglementation a remplacé le système de quota ou de pourcentage de logements dits adaptés à l'origine et instauré la généralisation de l'adaptabilité des logements compris dans les bâtiments d'habitation collectifs.

L'adaptabilité est le complément logique et obligatoire de l'accessibilité. Elle vise à permettre le plein usage du logement : l'adaptabilité renvoie à la possibilité technique d'adapter, par des travaux simples (et peu coûteux), un logement aux besoins particuliers d'une personne handicapée circulant en fauteuil roulant. Ces travaux doivent au moins permettre une utilisation de la cuisine, du séjour, d'une chambre, d'une salle de bain et de toilettes. Par travaux simples, on entend généralement des travaux n'emportant pas modification des structures, des gaines et des réseaux communs des bâtiments et / ou du nombre de pièces principales.

¹ Les articles R. 111-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le décret n°80-637 du 4 août 1980 et l'arrêté du 24 décembre 1980 définissent la notion d'accessibilité.

² Signalons que le protocole relatif à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements aux personnes en situation de handicap établi en 1994 entre la Mairie de Paris, La Fédération parisienne du bâtiment et le Conseil régional de l'ordre des architectes comprend des demandes et des recommandations techniques pour l'accessibilité aux personnes sourdes et malvoyantes et que (témoins lumineux) et malvoyantes (annonce sonore de l'étage dans les ascenseurs, inscriptions en saillie pour les commandes d'ascenseurs, chemin de guidage incorporé dans le chemin principal, revêtement contrasté devant les obstacles, obstacles isolés hors du cheminement praticable, main courante portant l'identification de l'étage, escaliers avec contremarches et nez de marche au profil adouci et contrasté par rapport à la marche,...). Les décrets d'application à paraître suite à la loi du 11 février 2005 évoqueront peut-être des dispositions techniques pour les handicaps sensoriels.

³ Rappelons que l'installation d'un ascenseur desservant chaque étage est rendue obligatoire dans les bâtiments de plus de trois étages.

Les débats autour de l'adaptabilité : quel surcoût et quel impact en termes d'aménagement ?

L'obligation de construire des logements neufs adaptables est diversement appréciée, pour son impact financier comme pour ses incidences sur la qualité du logement.

Certains maîtres d'oeuvre et maîtres d'ouvrage estiment que les travaux d'accessibilité entraînent des surcoûts non négligeables du fait de la surface des logements qu'ils induisent. En effet, il faut compter 3 à 4 m² de surfaces supplémentaires avec l'augmentation des surfaces des salles de bain, des toilettes et des circulations. Ainsi, dans le neuf, le surcoût est souvent estimé par les bailleurs sociaux entre 5% et 10%. Il est alors pris en compte dans le cadre du label Qualité Accessibilité et intégré dans le loyer.

D'autres, à l'inverse, minimisent l'impact financier de l'adaptabilité. Les travaux requis ne seraient pas particulièrement complexes, mais simplement différents (l'escalier constituant souvent la difficulté majeure). Intégrées en amont, dès la conception du logement, les règles d'adaptabilité n'auraient qu'une incidence financière mineure, la question du coût se posant plutôt pour l'adaptation du logement adaptable.

Un autre débat concerne les effets de l'adaptabilité sur la conception du logement. Pour certains, du moment que les règles relatives à l'accessibilité, aux cheminements et à la distribution des pièces sont intégrées le plus en amont possible, les déperditions de surface seraient évitées. Le logement adaptable serait même synonyme de logement de qualité qui bénéficie à chacun et pas uniquement aux personnes handicapées (sans oublier les perspectives de vieillissement de la population).

D'autres, au contraire, jugent que l'adaptabilité est synonyme de « déclassement » du logement : couloirs, salle de bain, cuisine "surdimensionnés" au détriment des autres espaces à vivre. Le logement social, secteur où la réglementation est le mieux respectée, serait le premier à en pâtir, compte tenu de la taille des logements, souvent calculée au plus près. Il est d'ailleurs significatif que dans la promotion privée, les aménagements induits par les règles d'adaptabilité soient souvent revus et modifiés à la demande de l'acquéreur. D'où une application fréquemment approximative de l'adaptabilité dans l'accession privée.

Exprimé de façon récurrente par des maîtres d'oeuvre et des maîtres d'ouvrage, ce point de vue critique, n'est - bien sûr - pas partagé par tous. Il est d'ailleurs souvent exprimé de façon nuancée et surtout ciblé sur certaines typologies de logements, comme l'habitat temporaire.

L'adaptabilité constitue, en effet, par bien des aspects, une avancée réelle :

- synonyme de liberté de choix pour les personnes handicapées à mobilité réduite, elle participe de façon concrète, à la mise en oeuvre du droit au logement ;
- elle facilite les travaux d'adaptation ;
- elle facilite les visites auprès de personnes valides, au même titre que l'accessibilité généralisée.

Enfin, et de façon plus pratique, faute d'un "stock" de logements adaptés suffisamment développé et correctement répertorié, l'adaptabilité d'un grand nombre de logements ne peut que s'imposer comme une nécessité.

Logements accessibles et adaptés

Chemin accessible aux fauteuils roulants



© GIHP

Terrasse de plain-pied



© GIHP

Salle de bain et toilettes adaptées



© GIHP



© CIUP

Cuisine adaptée



© GIHP

1.1.3 Le logement adapté

Le logement adapté est un logement transformé en fonction des difficultés spécifiques rencontrées par la personne handicapée dans son environnement domestique.

Il y a donc autant de logements adaptés que de types de handicap, voire de personnes handicapées. On est dans une logique du sur-mesure : le logement « adapté » est en fait un logement « personnalisé ».

En règle générale, les travaux visant l'adaptation du logement gagnent donc à être conçus dans un échange entre la personne handicapée, ses « aidants » et les professionnels du bâtiment¹.

A titre d'exemple, pour une personne handicapée moteur, l'adaptation du logement vise principalement à permettre l'accès, la circulation et l'utilisation en fauteuil des installations propres au logement.

Pour une personne non voyante ou mal voyante, l'adaptation du logement passe notamment par la suppression des obstacles, le recours à la perception sonore et tactile et le traitement de l'éclairage.

Pour une personne sourde ou malentendante, l'adaptation du logement privilégie le traitement acoustique, le recours aux signaux visuels et veille systématiquement à favoriser la perception visuelle.

Pour les personnes handicapées psychiques ou mentales, la notion de logement adapté renvoie parfois plus au mode de gestion et de location du logement qu'à son aménagement technique : ce peut être, par exemple, la sous-location auprès d'une association ou l'instauration d'un bail glissant susceptibles de faciliter l'accès de la personne handicapée à un logement autonome.

Pour un point plus précis sur l'ensemble de ces adaptations, des fiches techniques sont placées en annexe (annexe 2).

Quel coût pour l'adaptation d'un logement ?

Les maîtres d'oeuvre ont tendance à se retrouver pour évoquer une difficulté et des coûts trop souvent sous-estimés lorsqu'il s'agit d'adapter un logement. Transformer un logement adaptable en logement adapté aurait un coût conséquent, principalement du fait de l'aménagement complexe de la salle de bain (l'installation d'un siphon de sol nécessitant le décaissement de la dalle, des travaux d'étanchéité, voire de faux plafonds).

Il n'est pas aisé de donner de chiffres précis, tant la donnée peut varier d'un immeuble et d'un logement à l'autre et selon les besoins de la personne handicapée. Un coût pouvant aller jusqu'à 60 000 euros et plus a été évoqué par plusieurs maîtres d'oeuvre contactés pour cette étude. D'où la position de certains, évoquant à ce propos une certaine "hypocrisie" de l'adaptabilité généralisée.

L'adaptation renvoie aussi à la prise en compte des équipements et matériels. L'adaptation s'effectue par la mise en œuvre appropriée de produits classiques (sols antidérapants, système de visualisation des bruits de sonnette, etc.). Mais il existe, par ailleurs, une autre gamme de produits, plus spécifiques et coûteux, répondant à des usages bien identifiés comme : les cabines de douches, les automatismes pour les volets, portes et fenêtres, les commandes à infrarouge pour les appareils sanitaires, etc. Cette offre reste d'ailleurs encore relativement limitée.

1.2 Eléments de cadrage national : la loi du 11 février 2005

1.2.1. Promouvoir l'accessibilité et l'adaptation des logements

Alors que dans la loi de 1975, l'accessibilité n'était qu'une simple intention, la nouvelle « loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » met en place le principe de l'accessibilité pour toute personne handicapée, quel que soit le type de handicap (physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique).

L'article 41 rend obligatoire l'accessibilité des locaux d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail.

Dispositif important de la loi, les mesures de mise en accessibilité des logements seront évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi.

¹ Voir les fiches techniques éditées par l'ANAH.

Elle renforce également le contrôle et les sanctions afin d'assurer l'effectivité des dispositions : à l'issue de l'achèvement des travaux soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis, un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité¹.

Dans les bâtiments d'habitation existants faisant l'objet de travaux, l'accessibilité aux personnes handicapées devra être respectée selon certaines modalités. Mais des dérogations pourront être accordées en cas d'impossibilité technique, de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ou de disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences².

La formation à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées sera obligatoire dans la formation initiale des architectes et des professionnels du bâtiment.

En termes d'adaptation, l'article 50 prévoit que les bailleurs ont la possibilité de passer des conventions avec des établissements ou services spécialisés afin :

- de déterminer les modifications nécessaires pour adapter un logement aux différentes formes de handicap de leurs locataires ;
- d'envisager une collaboration, pour intégrer notamment les personnes handicapées physiques dans leur logement, sur la base d'un projet personnalisé.

1.2.2. Création de deux nouvelles instances

L'article 46 de la loi stipule la création d'une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées dans les communes de plus de 5 000 habitants. Celle-ci dressera le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports. Elle organisera également un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées.

Afin d'offrir un accès unique aux droits et aux prestations, l'article 64 précise que dans chaque département sera créée une maison départementale, chargée d'accueillir, d'orienter, de conseiller et d'accompagner les personnes handicapées et leur famille dans leurs démarches.

A Paris, ces deux nouvelles instances verront le jour au premier semestre 2006.

1.3. Eléments de cadrage local

1.3.1. Le protocole relatif à l'accessibilité et à l'adaptabilité et la Mission Qualité Logement

Afin d'assurer aux personnes handicapées l'accessibilité et l'adaptabilité des logements sociaux, la Ville de Paris a signé un protocole le 1^{er} juin 1994 avec la Fédération Parisienne du Bâtiment et le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes. Ce protocole s'applique aux organismes HLM et aux SEM qui bénéficient d'aides directes ou indirectes de la Ville.

Y sont définies des normes et des priorités, à savoir :

- une cuisine adaptée ;
- l'accessibilité des sanitaires par le côté ;
- 5% de places de parking adaptées et des plafonds rehaussés pour permettre l'accès aux véhicules homologués « handicapés ».

La Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris a mis en place en 1997 une Mission Qualité Logement afin de promouvoir un ensemble d'objectifs qualitatifs en amont des opérations de construction. Elle examine les projets de permis de construire et veille à l'application des dispositions du protocole.

¹ Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

² Des contacts ont été pris avec la Préfecture de Police et la Ville de Paris pour mesurer le nombre de dérogations demandées à Paris dans les immeubles d'habitations. Cette information n'a pas pu être obtenue car elle ne fait pas l'objet d'un suivi.

1.3.2. Le PLH de Paris

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le conseil de Paris le 18 octobre 2004 souligne la nécessité d'une amélioration des conditions de logement des personnes handicapées. Cette amélioration passe notamment par :

- l'adaptabilité des logements neufs ;
- l'adaptation des logements existants ;
- et des propositions d'échanges de logements.

Voici les termes précis du PLH parisien : « *Trop de logements sont inadaptés à la perte d'autonomie. Les efforts d'adaptation et de réhabilitation en faveur du confort des personnes à mobilité réduite dans les logements existants devront être amplifiés ainsi que les propositions d'échange en faveur d'un logement adapté.*

Cet objectif d'adaptabilité des logements devra aussi être intégré aux programmes de constructions neuves et la Ville y veillera particulièrement par l'intermédiaire des bailleurs sociaux. Ces objectifs seront intégrés dans les conventions qui seront passées entre la Ville et les bailleurs sociaux.».

1.3.3. La convention d'objectifs entre la Ville et l'OPAC

Une convention globale d'objectifs a été signée le 21 juillet 2004 entre la Ville et l'OPAC.

Cette convention prévoit que l'OPAC doit programmer 5% des surfaces d'une opération neuve à des logements adaptés et aménagés pour accueillir des personnes à mobilité réduite, dès lors que la Ville prend en charge financièrement l'équipement de ces logements. Cette disposition s'applique sur le contingent réservé à la Ville.

Par ailleurs, le programme de rénovation des logements et des parties communes, défini dans le plan d'entretien du parc, apporte un soin particulier à la réalisation des travaux nécessaires à l'accueil et au maintien des personnes à mobilité réduite dans le logement.

La mise en place de propositions d'échange en faveur d'un logement adapté est également prévue, notamment lorsque le logement actuel est sous occupé.

Enfin, un cadre conventionnel spécifique pourra être mis au point entre l'OPAC, la Ville et le CASVP en contrepartie de droits de désignations en faveur de personnes âgées à mobilité réduite inscrites sur le fichier des demandeurs de logement de la Ville (ces conventions préciseront les modalités financières et le cahier des charges pour l'adaptation des logements).

1.3.4. Le Site pour la vie autonome (SVA)

Dans chaque département, la création d'un Site pour la vie autonome (SVA)¹ vise à mobiliser les différents dispositifs existants au service du « projet de vie » de la personne handicapée. Le Site pour la vie autonome de Paris² a été mis en place au cours du dernier trimestre 2004. A court terme, il s'intégrera à la Maison départementale des personnes handicapées voulue par la loi du 11 février 2005 et dont l'ouverture est prévue pour le premier semestre 2006. La Maison départementale des personnes handicapées est en effet destinée à centraliser toutes les aides et informations nécessaires à la vie des personnes handicapées.

L'objectif du SVA est de constituer, pour les personnes handicapées, un dispositif de compensation des incapacités fonctionnelles et de favoriser ainsi leur autonomie et le maintien à domicile des personnes qui le souhaitent. Il s'agit notamment de faciliter l'accès aux aides techniques et aux aménagements du logement.

Pour cela, un dispositif coordonné est mis en place, lui-même fondé sur deux rouages majeurs :

- une évaluation individuelle des besoins de la personne handicapée, d'une part ;
- un dossier unique de financement élaboré par les différents financeurs, d'autre part.

Le SVA s'adresse à toute personne résidante à Paris et peut être sollicité par la personne elle-même, la famille ou l'équipe d'évaluation. Le demandeur doit être reconnu par la COTOREP (commission technique d'orientation et de reclassement professionnel). Le SVA travaille en lien étroit avec les spécialistes des déficiences concernées.

¹ Circulaire de la DGAS du 19 juin 2001, qui définit leurs modalités de fonctionnement et prévoit la mise en place d'une commission des financeurs.

² Le SVA parisien fonctionne avec un effectif restreint au vu des besoins. Il compte un poste de chargé de mission et un poste de secrétariat.

Une commission se réunit une fois par mois. Les dossiers traités concernent surtout des aides techniques (ordinateur, véhicule, fauteuil roulant). Les demandes relatives à l'aménagement des logements sont moins nombreuses, mais elles vont croissant. Elles restent plus longues à mener à bien. Elles nécessitent en effet le recours systématique aux compétences d'un ergothérapeute, profession déjà très sollicitée sur le territoire parisien, d'où parfois des situations d'engorgement et des retards dans l'avancement du traitement des dossiers.

Toutefois, le recours au fonds d'intervention d'Etat (FIE) dans le cadre du SVA permet généralement d'obtenir un financement à 100%. La mobilisation de ce fonds est déterminante pour le montage et le bouclage des demandes d'aide.

1.3.5. La convention de délégation de compétence pour l'attribution des aides au logement

Signée en 2005 entre l'Etat et le Département de Paris, la convention de délégation de compétence vise à répondre aux besoins en logement des différentes catégories de population. A ce titre, les besoins des personnes handicapées font l'objet d'une attention spécifique¹.

Pour le parc privé, la convention prévoit:

- la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel (PIG : programme d'intérêt général) pour favoriser les travaux d'accessibilité et d'adaptation des logements aux personnes âgées ou handicapées ; ce PIG, initialement programmé pour 2005, devrait bénéficier de la conjugaison des aides du CASVP, de la Ville et de l'ANAH ;
- un objectif chiffré de 1 200 logements privés adaptés avec les aides de l'ANAH à destination des personnes âgées ou handicapées.

Pour le parc social, la convention prévoit:

- un dispositif d'accompagnement financier des travaux d'accessibilité et d'adaptation engagés par les bailleurs sociaux.

La convention reste ainsi relativement imprécise sur les actions à engager dans le parc social et les moyens mis à disposition : elle établit un objectif global pour la réhabilitation des logements locatifs sociaux (24 000 logements en 6 ans), mais elle ne comporte pas de sous objectif relatif à la mise en accessibilité et à l'adaptation.

1.3.6. Le Contrat de plan Etat - Région 2000-2006

Dans son article 17, le contrat de plan Etat - Région prévoit que l'Etat et la Région Ile-de-France financeront la création, l'aménagement et la restructuration d'établissements d'accueil et d'hébergement pour adultes handicapés.

Sont programmées 1 000 places dans les centres d'hébergement relevant de la seule assurance maladie (maisons d'accueil spécialisées) et de l'assurance maladie et des départements (foyers d'accueil médicalisé).

L'enveloppe budgétaire prévue à cet effet est de 38 579 €, dont 19 819 € financés par la Région et 18 760 € par l'Etat.

La participation de l'Etat ou de la Région s'élève à 30% maximum de la dépense subventionnable relative aux travaux et aux équipements des établissements pour personnes âgées et handicapées.

1.4. Quelques spécificités du parc d'habitation parisien

Par nombre de leurs caractéristiques, les logements parisiens n'offrent pas des conditions d'habitation optimales pour les personnes handicapées. Ainsi, l'ancienneté des constructions et la petitesse des logements y rendent souvent plus difficile un accueil satisfaisant. Bien sûr, il s'agit là d'un constat global qui ne tient pas compte de la diversité du parc.

1.4.1. Une majorité de petits logements

D'après l'INSEE (recensement de 1999), les résidences principales de une et deux pièces représentent 56% du parc parisien. A eux seuls, les studios en totalisent près du quart (24%). De même, le logement parisien moyen ne dépasse pas 2,52 pièces et 38% des résidences principales ont une surface inférieure à 40 m².

Cette caractéristique des logements parisiens va à l'encontre des attentes d'une partie des personnes handicapées (notamment des personnes handicapées moteur) qui ont parfois un besoin accru d'espace, du fait des aides techniques et humaines auxquelles elles peuvent avoir recours (lève personne, fauteuil, service d'une tierce personne, etc.).

¹ Annexe 3 de la convention.

1.4.2. Un parc ancien, souvent difficile à adapter

67% des logements parisiens datent d'avant 1949. Dans ce parc ancien, l'accessibilité et l'adaptabilité sont souvent compromises. Inversement, toujours d'après l'INSEE, moins de 10% des logements parisiens sont postérieurs à 1980, année du décret relatif à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements collectifs neufs.

Dans un tel contexte, deux « chantiers » apparaissent donc déterminants pour améliorer la situation :

- le respect des normes handicap dans les constructions neuves ;
- leur prise en compte lors des programmes de réhabilitation.

1.4.3. Beaucoup d'acquisition, réhabilitation et petits programmes dans les nouveaux logements sociaux

Paris connaît depuis 2001 une hausse significative de son parc social. Mais cet accroissement ne signifie pas une croissance équivalente du nombre de logements accessibles et adaptables.

De fait, l'offre nouvelle de logements sociaux ne correspond que pour une part à des constructions neuves : dans un contexte très contraint sur le plan foncier, ce sont les acquisitions d'immeubles qui jouent le premier rôle. Ainsi, sur un total de 14 527 logements sociaux financés de 2001 à 2004, 46% proviennent d'immeubles acquis par la municipalité et les bailleurs sociaux, tandis que 27,5% proviennent de réhabilitations (acquisition amélioration) et seulement 26,5% de constructions nouvelles.

En outre, la construction neuve prend parfois la forme de petits programmes. Et dès lors que ceux-ci comptent moins de quatre niveaux, ils sont souvent dépourvus d'ascenseurs, élément évidemment défavorable pour les personnes handicapées.

1.4.4. Sécurité et accessibilité : deux chantiers antinomiques ?

Multiplication des codes et interphones, clôture des résidences, portes et portails supplémentaires : les travaux de sécurisation¹ engendrent parfois de nouveaux obstacles pour les personnes handicapées et l'accès à l'immeuble comme la circulation au sein de celui-ci deviennent plus compliqués. Certaines évolutions technologiques vont même à l'encontre des personnes handicapées. Pour ne donner qu'un exemple, les personnes non ou mal voyantes sont pénalisées par le développement des claviers de digicode digitaux, des interphones à menu défilant et des systèmes de lecture à cristaux liquides.

Certains bailleurs sociaux, alertés par ces incidences négatives pour une fraction des locataires - personnes âgées, handicapées, etc. - envisagent d'ailleurs de repenser leurs cahiers des charges relatifs aux travaux de sécurisation.

¹ A titre indicatif, en 2003, 2 294 opérations de résidentialisation ont été financées dans la capitale dans le cadre du dispositif Amélioration de la Qualité de Service (AQS).

Difficultés d'accès aux bâtiments

Marches difficilement franchissables



L'accès sécurisé compromet l'accessibilité (porte, digicode, interphone)



© Pacte de Paris

Des parties communes et des équipements souvent inaccessibles

Circulation rendue difficile par un revêtement inégal



Accès impossible aux boîtes aux lettres hautes



© Pacte de Paris

2. Se loger dans le parc social

2.1. Obtenir un logement social

2.1.1. Les personnes handicapées inscrites au fichier parisien des demandeurs

2.1.1.1. Près de 9 000 ménages demandeurs concernés par un problème de handicap

En décembre 2004, le fichier parisien des demandeurs de logements sociaux dénombre 8 894 foyers concernés par un problème de handicap. Cela représente 8,6 % des demandeurs inscrits (le fichier parisien recense 102 748 demandeurs fin 2004). La personne handicapée peut être le chef de ménage ou un autre membre du foyer, enfant ou adulte (le nombre de personnes handicapées au sein du ménage n'est cependant pas connu au travers du fichier).

Ce chiffre de près de 9 000 demandeurs est obtenu en additionnant :

- d'une part, l'ensemble des demandes pour lesquelles sont positivement renseignés le témoin « présence d'une personne handicapée » ou l'indication de l'utilisation d'un fauteuil roulant (7 650 au total) ;
- d'autre part, les dossiers mentionnant des prestations témoignant de la présence d'une personne handicapée (AAH, allocation spéciale pour enfant handicapé, pension d'invalidité, ...).

Ces demandeurs sont pour l'essentiel, mais pas uniquement, des Parisiens : 7 668 demandeurs parisiens. La part des franciliens et provinciaux s'élève à 14% (la part de la « demande extérieure » s'élève à 17% si l'on considère l'ensemble des demandeurs).

2.1.1.2. Mais combien de demandes de logements accessibles, adaptables et adaptés ?

Sur les 8 894 ménages demandeurs concernés par un problème de handicap, 847 - soit un peu moins de 10% - signalent l'usage d'un fauteuil roulant.

Pour les autres demandeurs, la nature du handicap n'est pas renseignée et l'on ignore donc si ces demandeurs ont besoin d'un logement avec des adaptations particulières (et si oui lesquelles ?).

Sur ce point, la nouvelle version du formulaire de demande d'un logement social apporte des améliorations évidentes, mais trop récentes pour être mesurées précisément : le descriptif du logement souhaité est désormais plus détaillé en ce qui concerne l'exigence d'accessibilité et d'adaptation (« *Le logement doit-il être nécessairement adapté au fauteuil roulant ? Le logement doit-il être nécessairement accessible aux personnes à mobilité réduite, en rez-de-chaussée ou desservi par ascenseur ?* »).

2.1.1.3. Une ancienneté des demandes supérieure à la moyenne

Les demandes émanant de ménages confrontés à une situation de handicap se renouvellent dans de moindres proportions et se maintiennent plus longtemps dans le fichier que la moyenne des demandes.

En témoigne le poids des demandes présentes dans le fichier depuis un à cinq ans, qui représentent plus de la moitié des demandes (56% contre 45% pour l'ensemble des demandeurs).

De même, le quart des ménages demandeurs comptant une personne handicapée sont des « inscrits de l'année » (26%), alors que cette proportion de demandes récentes s'élève à plus du tiers pour l'ensemble des demandes (37%).

Toutefois, la part des demandes de plus de cinq ans reste assez proche de la moyenne constatée pour l'ensemble des demandeurs (autour de 18%). En cela, l'ancienneté plus marquée des demandes émanant de ménages comptant une personne handicapée n'apparaît pas trop prononcée.

Ancienneté de la demande (2004)				
Comparaison demandeurs handicapés / ensemble des demandeurs				
	Demandeurs concernés par un problème de handicap		Ensemble des demandeurs	
	effectif	%	effectif	%
Moins de 1 an	2 313	26	38 276	37,3
De 1 à 5 ans	4 950	55,7	46 695	45,4
De 6 à 10 ans	1 161	13	13 218	12,9
De 11 à 20 ans	399	4,5	4 108	4
Plus de 20 ans	71	0,8	453	0,4
Ensemble	8 894	100	102 748	100

Source : Ville de Paris, décembre 2004

2.1.1.4. Des demandeurs à bas revenus : 87% en dessous des plafonds PLAI

Dans leur écrasante majorité, les ménages demandeurs concernés par une situation de handicap disposent de faibles revenus¹ :

- 87 % d'entre eux se situent en dessous des plafonds PLAI (soit une proportion nettement plus forte que pour l'ensemble des demandeurs : 71%) ;
- moins de 10% relèvent des plafonds PLUS sensiblement plus élevés que ceux du PLAI (21% pour l'ensemble des demandeurs) ;
- et seuls 3% peuvent prétendre à un logement intermédiaire PLS ou PLI (7% pour l'ensemble des demandeurs).

C'est dire la précarité d'une grande partie des demandeurs concernés par un problème de handicap

Situation des demandeurs au regard des plafonds de ressources		
Comparaison demandeurs handicapés / ensemble des demandeurs		
	Demandeurs handicapés	Ensemble des demandeurs
PLAI	86,6 %	70,6%
PLUS	9,8 %	21,1%
PLS	2 %	5%
PLI	1,1 %	2,3%
Hors plafonds	0,5 %	1%
Ensemble	100%	100%

Source : Ville de Paris, décembre 2004

Autrement dit, la composition déjà très sociale du fichier parisien est fortement accentuée parmi les ménages demandeurs comportant une personne handicapée². Plus de la moitié d'entre eux sont d'ailleurs sans activité.

2.1.1.5. 3 500 demandeurs « isolés », dont près d'un tiers ont entre 50 et 60 ans

En 2004, le fichier parisien des demandeurs de logements sociaux dénombre 3 500 ménages handicapés composés d'une seule personne.

Les personnes seules représentent ainsi 39% des demandeurs concernés par un problème de handicap (soit une proportion d'isolés équivalente à celle constatée sur l'ensemble du fichier).

¹ Les chiffres bruts sont les suivants : 7 705 demandeurs handicapés relèvent des plafonds PLAI, 869 des plafonds PLUS, 178 des plafonds PLS, 100 des plafonds PLI et seulement 42 se situent hors plafonds.

² On constate depuis une dizaine d'année un renforcement du caractère social de la demande, avec une tendance à l'appauvrissement de l'ensemble des ménages demandeurs.

Ce sont pour presque un tiers d'entre eux (30%) des adultes âgés de 50 à 60 ans. Viennent ensuite les 40-50 ans (24%) et les 30-40 ans (22%). Les demandeurs de plus de 60 ans représentent quant à eux 13% des demandeurs "isolés", tandis que les moins de 30 ans sont les moins nombreux (11%).

Répartition par âge des demandeurs « isolés » (ménage d'une personne) concernés par un handicap	
	Part
Moins de 30 ans	11%
De 30 à 40 ans	22%
40 à 50 ans	24%
50 à 60 ans	30%
Plus de 60 ans	13%
Ensemble	100%

Source : Ville de Paris, décembre 2004

Même s'ils ne sont pas majoritaires, les personnes de plus de 50 ans forment ainsi une part importante des demandeurs handicapés isolés (43%). A moyen terme, risque de se poser pour eux la question du vieillissement dans des logements parfois inadaptés.

2.1.1.6. Peu de locataires du parc privé ordinaire

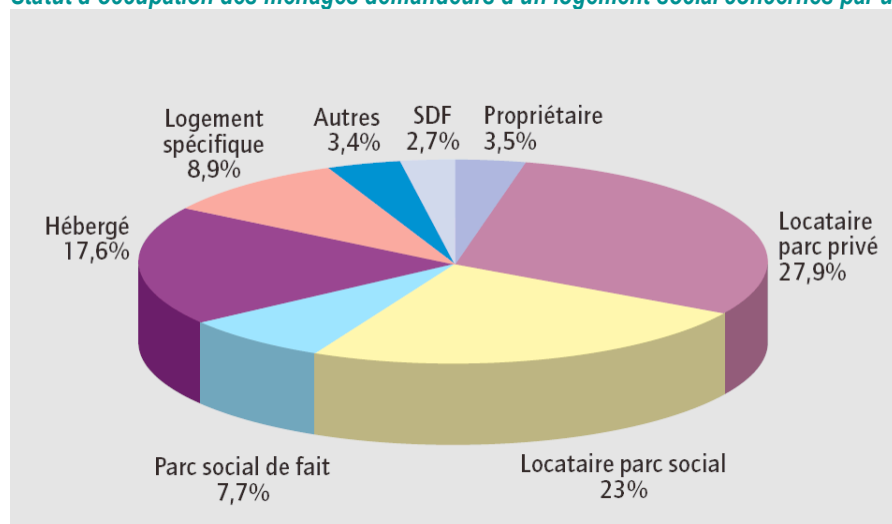
Les demandeurs d'un logement social concernés par une situation de handicap se distinguent de l'ensemble des demandeurs par une évidente spécificité des statuts d'occupation.

Ils sont plus nombreux que la moyenne à :

- résider dans des structures ou des logements spécifiques (centre d'hébergement, foyer, logement géré par une association) : près de 9% des demandeurs concernés par une situation de handicap ;
- résider dans le « parc social de fait » (hôtel, garni, loi de 48, sous-location) : près de 8% des demandeurs concernés par une situation de handicap ;
- être hébergés, le plus souvent avec cohabitation : près de 18% des demandeurs concernés par une situation de handicap ;
- résider déjà dans le parc social : 23% des demandeurs concernés par une situation de handicap.

En revanche, ils sont moins souvent locataires du parc privé ordinaire (seulement 28% d'entre eux, contre 55% pour l'ensemble des demandeurs).

Statut d'occupation des ménages demandeurs d'un logement social concernés par un handicap



Source : Ville de Paris, décembre 2004

Le statut d'occupation des demandeurs concernés par un problème de handicap donne ainsi à voir :

- l'importance des hébergements spécialisés ;
- la précarité fréquente des conditions de logement ;
- les difficultés rencontrées pour décohabiter et accéder à l'autonomie ;
- et enfin, de façon plus générale, la difficulté d'accéder et de se maintenir dans un logement locatif privé ordinaire.

2.1.1.7. Des souhaits assez « ordinaires » dans la typologie et la géographie des logements demandés

Au-delà de la question de l'accessibilité et de l'adaptation des logements, certes essentielle pour une partie des demandeurs handicapés, la demande des ménages handicapés ne présente guère de spécificité marquante.

Elle se concentre, à 65%, sur des logements de deux et trois pièces ; cette proportion est la même que celle enregistrée pour l'ensemble des demandeurs. Moins de 4% d'entre eux (3,6%) demandent un appartement de 5 pièces ou plus. Encore une fois, ce taux est très proche de celui de l'ensemble des demandeurs (4,1%).

Toutefois, les ménages demandeurs concernés par un problème de handicap souhaitent plus fréquemment que la moyenne des petits logements de une pièce (c'est le cas de 18% d'entre eux, contre 13% pour l'ensemble des demandeurs) ou de deux pièces (39% d'entre eux contre 34% pour l'ensemble des demandeurs). Cela tient sans doute en grande partie aux nombreux souhaits de décohabitation.

Type de logement souhaité		
	Demandeurs concernés par un problème de handicap	Ensemble des demandeurs
Atelier d'artiste	0,9%	1,7%
1 pièce (et chambre)	18%	12,9%
2 pièces	38,8%	34,2%
3 pièces	25,7%	31,2%
4 pièces	13%	15,9%
5 pièces et plus	3,6%	4,1%
Ensemble	100%	100%

Source : Ville de Paris, décembre 2004

2.1.2. L'attribution de logements sociaux aux personnes handicapées

2.1.2.1. Les personnes handicapées : des demandeurs très prioritaires... parmi d'autres

Le règlement départemental d'attribution des logements locatifs sociaux¹ classe les demandeurs handicapés parmi les demandes « très prioritaires ». Sont nommément citées les personnes occupant « un logement inadapté à un handicap, un logement inaccessible pour des raisons de santé irréversibles » et les personnes confrontées à « la nécessité de se rapprocher d'un centre de soins ».

Toutefois, on compte de nombreuses autres catégories de demandeurs très prioritaires, dont la demande est parfois plus aisée à satisfaire.

Les autres demandeurs très prioritaires sont : les personnes mentionnées à l'accord collectif, les hébergés par un tiers avec cohabitation, les personnes logées en hôtel, en logement d'urgence, en centre d'hébergement, par une association, les personnes vivant dans un logement sur occupé, soumis à une interdiction d'habiter ou ayant des incidences sur la santé, les sans domicile fixe.

2.1.2.2. Près de 800 ménages comptant une personne handicapée relogés en 2004, soit un taux d'attribution d'environ 9%

Logements mis à disposition de « ménages handicapés » par les bailleurs sociaux en 2004 sur les contingents Ville de Paris, Préfecture et OPAC		
	« Ménages handicapés »	Total ménages
Ville de Paris	561	4 656
Préfecture	144	1 609
OPAC	102	2 158
Total	807	8 423

Source Ville de Paris, Préfecture, OPAC

En 2004, 561 ménages comptant une personne handicapée se sont vus attribuer un logement social à Paris sur le contingent municipal. Sur ce contingent, 27 personnes handicapées ont signé un engagement de location en banlieue en 2004. La

¹ Arrêté n° 2002-179-1.

Préfecture de Paris a logé sur son contingent 144 ménages concernés par une situation de handicap en 2004 et l'OPAC 102 personnes percevant l'AAH.

Cela fait un total de 807 ménages, soit un taux d'attribution de 9%, si l'on rapporte ces attributions aux 8 894 demandeurs inscrits au fichier parisien et signalant un handicap au sein du ménage.

Ces chiffres donnent un ordre de grandeur et ne reflètent pas l'intégralité des attributions. Les attributions réalisées via le 1% patronal et d'autres réservataires comme l'AP-HP ou la Région Ile-de-France ne sont pas prises en compte. Et le critère du handicap ne bénéficie pas d'une définition et d'un suivi identiques selon les réservataires.

A titre comparatif, le taux d'attribution global - tous demandeurs confondus - s'établit à 8,1% à Paris sur les contingents Ville, Préfecture et OPAC (avec les collecteurs 1% et les autres réservataires, ce taux s'élève entre 12% et 14 %).

L'analyse comparée des taux d'attribution ne va pas de soi. Le taux d'attribution relatif aux ménages avec handicap (9%) n'est pas beaucoup plus élevé que le taux d'attribution moyen (8%). L'efficacité du traitement prioritaire des demandes formulées par les personnes handicapées n'apparaît pas de façon éclatante. Mais lorsqu'on connaît la complexité plus grande de ces attributions, notamment lorsqu'il s'agit d'attribuer un logement accessible et adapté, le niveau de ce taux d'attribution ne peut qu'apparaître positif.

2.1.2.3. Près de 100 attributions dans le cadre de l'accord collectif départemental en 2004

L'Accord Collectif Départemental ¹ a pour objectif de répondre à l'exigence d'une meilleure prise en compte de la demande des personnes défavorisées cumulant des difficultés économiques et sociales.

Il permet à l'Etat et à la Ville de Paris, ainsi qu'aux bailleurs signataires, de réserver 1 200 logements sociaux par an et de les affecter selon la répartition suivante :

- 800 logements doivent être consacrés aux ménages défavorisés qui cumulent les difficultés d'insertion et/ou sont menacés d'expulsion ;
- 400 logements doivent être consacrés aux ménages qui occupent des logements gravement insalubres, en péril ou sinistrés.

En 2004, 99 ménages comportant une personne handicapée ont été relogés dans le parc social au titre de l'accord collectif. Ce chiffre témoigne de la précarité vécue par une partie des demandeurs signalant une situation de handicap.

2.1.2.4. Des relogements plus complexes pour les personnes à mobilité réduite

Les statistiques disponibles auprès de la Direction du Logement et de l'Habitat, comme les logiciels utilisés par les bailleurs, ne permettent pas de cerner de façon systématique la nature du handicap des personnes relogées.

Ces informations sont néanmoins disponibles pour les personnes en fauteuil roulant. En 2004, sur le contingent de la Ville de Paris, 67 personnes en fauteuil roulant se sont vues proposer un logement (cela représente près de 12% des désignations à destination de personnes handicapées) et 37 d'entre elles ont effectivement été relogées (soit un taux de refus de 45%).

Les relogements effectués dans le parc social ne concernent donc que secondairement les personnes en fauteuil roulant. Ce constat est indéniable et tient à une multitude de facteurs telles que la méconnaissance du parc adapté, l'inaccessibilité et l'inadaptabilité d'une fraction du parc. Pour mémoire, les deux tiers des logements sociaux parisiens sont antérieurs aux textes réglementaires relatifs à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements : Paris compte plus de 220 000 logements sociaux et intermédiaires, dont 75 500 postérieurs à 1980².

Les personnes handicapées logées dans le parc social sont souvent des personnes handicapées psychiques, des personnes atteintes du sida, etc. De fait, les exigences de ces personnes en termes d'adaptation du logement sont, dans l'ensemble, moins fortes (même si la dégradation de leur état de santé et l'importance des soins nécessaires peuvent impliquer des besoins spécifiques en termes d'accessibilité et de superficie du logement).

¹ En application de l'article 62 de la loi d'orientation du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions.

²Source Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme.

Des logements sociaux adaptés



© Pacte de Paris

2.2. Se maintenir dans le parc social

2.2.1. Les mutations d'appartements

La survenue d'un handicap et l'impossibilité d'adapter son logement peuvent contraindre un locataire à devoir quitter son appartement. L'obtention d'un autre logement social, cette fois-ci accessible et adaptable (voire adapté), est alors recherchée. Or ces mutations au sein du parc social, parfois improprement appelées "échanges", ne sont pas chose aisée.

Pour le bailleur sollicité, il faut tout d'abord trouver un logement accessible (et, si nécessaire, adaptable) qui se libère. Or on sait qu'à Paris, le taux de rotation dans le parc social est particulièrement faible (de l'ordre de 6% contre 10,8% au niveau national¹).

Ensuite, il faut s'entendre avec les différents réservataires concernés, les logements ne relevant pas nécessairement du même "contingent". Sur ce point, soulignons que la présence de représentants de la collectivité parisienne aux commissions d'attributions des bailleurs facilite les échanges entre réservataires².

Il faut aussi bien sûr que le nouveau logement proposé convienne à la personne handicapée en termes de localisation, de taille, de niveau de loyer, etc.

Pour faciliter ce type de mutations et réduire la sous occupation qui affecte une partie du parc, l'OPAC a mis en place une procédure prévoyant le maintien du niveau de loyer au m² (lorsque le nouveau logement est de taille inférieur) : il s'agit par là de limiter la hausse du loyer consécutive au changement de logement.

De même, SAGECO a mis en place une procédure pour faciliter les mutations en mobilisant sur ces opérations un personnel formé et identifié³.

Or, même avec de telles dispositions, ces mutations restent difficiles à mener à bien. Et au final, elles demeurent rares⁴, voire dans certains patrimoines tout à fait anecdotiques, alors que les bailleurs, les travailleurs sociaux comme les associations sont régulièrement confrontés à des situations de détresse de personnes handicapées ne pouvant plus se maintenir dans leur logement (recherche d'un immeuble avec ascenseur, d'un logement en rez-de-chaussée, d'un appartement adaptable, etc.).

2.2.2. Les travaux d'adaptation mis en oeuvre par le locataire

2.2.2.1. Le cas de figure le plus répandu

Un locataire du parc social confronté à la nécessité d'adapter son logement commence par déposer auprès du bailleur une demande d'autorisation de travaux et sollicite éventuellement des aides financières au titre de l'amélioration de l'habitat (l'accord des organismes financeurs doit intervenir avant le début des travaux et le versement des aides s'opère le plus souvent au terme des travaux, au vu des factures acquittées, avec parfois des possibilités de préfinancement). Il peut, par exemple, faire appel aux aides du CASVP, d'une caisse de retraite, aux subventions ou aux prêts de l'ALGI, etc⁵.

Cependant, même lorsqu'il bénéficie d'aides, le locataire doit souvent continuer d'assumer une partie du coût des travaux, à moins que le bailleur - sensibilisé à sa situation - décide de participer financièrement et techniquement (choix de l'entreprise, etc.).

Les entretiens menés auprès de divers bailleurs sociaux au cours de la présente étude ont montré que la réalisation des travaux d'adaptation par le gestionnaire est traditionnellement marginale : le cas de figure le plus courant est celui de la prise en charge directe des travaux par le locataire lui-même.

¹ Source : DREIF, 2003.

² Toutefois, ce type de mutation n'est guère envisageable sur des contingents de collecteurs du 1%.

³ Cette procédure mobilise les chargés de clientèle (4 au total pour l'ensemble du territoire parisien) et la direction de la gestion de SAGECO. Malgré ces efforts, 50% des demandes n'aboutissent pas au moment de la signature du bail. Il faut dire que certains de ces projets d'échanges concernent des personnes âgées : disposant de faibles ressources, elles renoncent finalement à changer de quartier et à quitter leur logement, grand et souvent très meublé, qu'elles occupent depuis longtemps. Il semblerait ainsi que ces mutations soient plus compliquées à mettre en oeuvre avec des personnes âgées qu'avec des personnes handicapées.

⁴ En 2004, deux échanges de ce type ont pu être menés à bien dans le patrimoine parisien de l'Immobilière 3 F, en lien avec la Mairie et la Préfecture de Paris

⁵ Voir les encadrés consacrés à l'aide à l'amélioration de l'habitat (AAH) du CASVP et à l'intervention de l'ALGI dans le chapitre 3.

Ces travaux contribuent à la constitution progressive d'un parc de logements adaptés qui gagneraient à être réattribués, au moment de leur libération, à d'autres personnes handicapées ou à des personnes âgées.

Mais il s'avère que la mémoire de ces travaux n'est généralement pas conservée par le bailleur, pourtant informé au moment des demandes d'autorisation de travaux. D'où un retour de ces logements dans le « droit commun » des attributions.

2.2.2.2. Des aides peu mobilisées, les effets « pervers » de la clause de remise en état en fin de bail

Les aides pour l'adaptation des logements au handicap sont, dans l'ensemble, assez peu mobilisées par les locataires du parc social.

Un facteur d'explication est souvent avancé. Il s'agit de la clause de remise en l'état initial du logement au départ du locataire. En effet, cette clause type, utilisée par la plupart des bailleurs, dissuade nombre de locataires, notamment les personnes âgées handicapées, qui préfèrent alors abandonner leur projet de travaux (ou en tout cas, le recours à des aides financières).

2.2.3. Encore peu de travaux d'accessibilité et d'adaptation réalisés par les bailleurs

La mise en accessibilité des logements tout comme leur adaptation tardent à s'imposer comme un chantier prioritaire auprès des bailleurs sociaux parisiens.

Certes, une sensibilisation progressive à la thématique du handicap se dessine. Certains bailleurs sont plus mobilisés que d'autres : confrontés au vieillissement d'une fraction de leurs locataires, ils s'investissent dans l'accessibilité des ensembles immobiliers concernés. C'est ainsi que des diagnostics sur l'accessibilité du patrimoine se développent, en général sur quelques programmes ciblés. Au sein du patrimoine de l'OPAC et de l'Immobilière 3 F, des diagnostics accessibilité ont, par exemple, été réalisés par le PACTE de Paris.

Toutefois, les travaux entrepris pour améliorer l'accessibilité et l'adaptation au handicap sont encore rares, ce dont témoigne la faible mobilisation par les bailleurs sociaux des aides existantes.

2.2.3.1. La PALULOS accessibilité : un financement inutilisé à Paris

La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) est portée à 40% pour la réalisation de travaux d'adaptation de logement pour les personnes handicapées (décret n° 2001-336 du 18 avril 2001).

A Paris, de source préfectorale, cette possibilité n'a encore été exploitée par aucun bailleur social. Cela traduit indéniablement un faible investissement en faveur des chantiers de mise en accessibilité et d'adaptation. Mais cela exprime aussi la réticence habituelle des bailleurs à engager un financement PALULOS à la « micro échelle » du logement.

En effet, lorsque des travaux de mise en accessibilité et d'adaptation sont pris en charge par les bailleurs sociaux, ils sont le plus souvent intégrés dans un programme de réhabilitation plus global et bénéficient alors d'un financement PALULOS classique.

Rappelons enfin qu'une partie des bailleurs, telles les SEM, recourent à leurs fonds propres pour ce type de travaux, comme pour toute opération de réhabilitation de leur patrimoine.

2.2.3.2. Des aides de la Région très peu sollicitées dans le parc social

Il existe des aides régionales destinées à la mise en accessibilité et à l'adaptation des logements du parc social. On distingue trois aides régionales dont le plafond et le taux de subvention varient selon qu'il s'agit de travaux d'accessibilité¹, d'adaptation lourde² ou d'adaptation de logements dits adaptables³.

¹ Cette aide s'applique aux bâtiments d'habitation collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée antérieurement au 1er octobre 1980. Elle s'élève à 30 % maximum de la dépense subventionnable, dans la limite d'un plafond de subvention fixé à 15 000 € par bâtiment d'habitation collectif.

² Cette aide s'applique aux bâtiments d'habitation collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée antérieurement au 1er janvier 1983. Elle s'élève à 60 % maximum de la dépense subventionnable, dans la limite d'un plafond de subvention fixé à 15 000 € par logement.

³ Cette aide s'applique aux bâtiments d'habitation collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée postérieurement au 1er janvier 1983. Elle s'élève à 60 % maximum de la dépense subventionnable, dans la limite d'un plafond de subvention fixé à 4 500 € par logement.

Ces aides ne sont pas mobilisées à Paris. Elles le sont davantage en grande couronne, tandis qu'elles sont faiblement utilisées en petite couronne (aucune opération en 2004) ;

L'aide régionale pâtit de la réticence des bailleurs sociaux à monter des « micro-dossiers » pour des interventions au logement. Et la relative complexité administrative des dossiers (pièces à fournir, etc.) ne fait que renforcer cette réticence.

Bilan des opérations d'accessibilité et d'adaptation soutenues par la Région Ile-de-France dans le parc d'habitation social en 2003 et 2004		
Département	2003	2004
Paris	0	0
Hauts de Seine	1	0
Seine-Saint-Denis	2	0
Val-de-Marne	2	0
Petite couronne	5	0
Seine et Marne	9	15
Yvelines	0	1
Essonne	2	0
Val d'Oise	5	4
Grande couronne	16	20
Total Ile-de-France	21	20

Source : Direction de la Culture de l'Habitat et des Solidarités, Région Ile-de-France, 2005

A l'échelle de l'Ile-de-France, le nombre total d'opérations subventionnées est resté stable en 2003 et 2004. Avec une vingtaine d'opérations financées annuellement, l'aide régionale est relativement peu mobilisée. On note cependant une progression en Seine et Marne (+ 6 opérations).

En 2005, cette aide régionale sera mobilisée à Paris dans le cadre de l'opération de réhabilitation engagée par SAGECO sur un ensemble immobilier du 14^e arrondissement accueillant de nombreuses personnes âgées.

2.2.3.3. La déduction de TFPB : un élément de levier indéniable, à exploiter plus amplement

La loi n° 2001-1247 du 21 décembre 2001 stipule que "les dépenses engagées par les HLM pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap sont déductibles de la taxe foncière sur les propriétés bâties versées aux collectivités territoriales" (article 1391 C du Code général des impôts). Ce mécanisme ne s'applique pas aux immeubles qui ne sont pas grevés de TFPB (exonération de TFPB au cours des 15 années suivant la construction de logements sociaux).

Ce mécanisme, qui ne s'appliquait qu'aux offices et SA d'HLM, a été étendu aux SEM par la loi du 11 février 2005¹.

L'administration a une interprétation large de ce dispositif. En effet, lorsque la TFPB afférente à l'immeuble concerné par les travaux est insuffisante pour absorber les dépenses engagées, le reliquat peut être imputé sur les immeubles relevant du même centre des impôts.

Cette mesure est donc fortement incitative. Les entretiens menés auprès d'un certain nombre de bailleurs ont d'ailleurs montré que :

- les travaux d'accessibilité et d'adaptation réalisés récemment ou projetés n'auraient pas été envisagés sans ce mécanisme fiscal ;
- l'attitude des bailleurs à l'égard des travaux d'accessibilité et d'adaptation évolue grâce à ce dispositif (en témoigne la prise en charge des travaux précédemment laissés à la charge des locataires).

Pour autant, cette mesure relativement récente, n'a pas encore donné tous les effets escomptés : ce n'est que progressivement que les bailleurs sociaux s'emparent de cette disposition et un certain nombre d'entre eux semblent même peu au fait de ses mécanismes².

¹ Article 44 de la loi n° 2005-102.

² Certains bailleurs mettent ainsi en avant la complexité du nouveau dispositif : le dispositif est appliqué par la voie de l'octroi d'un dégrèvement pris en charge par l'Etat et prononcé par les services, sur réclamation contentieuse du redevable.

2.3. Les résidences étudiantes et foyers de jeunes travailleurs

Ce chapitre se fonde sur les informations recueillies auprès du CROUS de Paris, de la Cité internationale universitaire, des fédérations de foyers de jeunes travailleurs et d'un certain nombre de maîtres d'oeuvre sollicités pour leurs compétences reconnues dans ce type de programmes.

2.3.1. Des normes handicap particulièrement contraignantes pour les logements temporaires ?

L'obligation de concevoir des logements adaptables dans la construction neuve est fréquemment remise en cause lorsqu'il s'agit de logements temporaires. En la matière, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre se retrouvent pour dénoncer une règle jugée techniquement trop contraignante et inappropriée en termes d'usage.

L'abandon de la règle de l'adaptabilité de tous les logements au profit de la réalisation d'un pourcentage de logements adaptés reste ainsi une demande prégnante et régulièrement relayée (voir le 9^{ème} rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées)¹.

En effet, les logements pour étudiants et jeunes travailleurs sont, par nature, relativement exigus : les normes handicap y sont plus difficiles à mettre en œuvre et elles ne contribuent pas forcément à une optimisation de l'espace (réduction de la taille de la chambre au profit de la salle d'eau, etc.).

De plus, l'occupation par définition passagère de ces logements ne justifie pas l'adaptabilité de tous les logements.

Enfin, le coût et la durée des travaux d'adaptation d'un logement adaptable (synonyme de vacance et, par conséquent, de non perception de loyer ou redevance) risquent de conduire le gestionnaire à attribuer de préférence le logement à un jeune non handicapé (et on sait qu'à Paris, les candidats à la location ne manquent pas pour ces foyers et résidences...).

D'où, dans les faits, la tendance à continuer à réaliser un « quota » de logements adaptés pour pouvoir répondre, sans travaux, coûts et délais supplémentaires, à l'éventuelle demande d'étudiants ou jeunes travailleurs à mobilité réduite. Ainsi, la délibération du Conseil régional du 24 juin 2005 relative au logement des étudiants fixe un objectif de 5% de logements adaptés aux personnes handicapées dans les opérations soutenues financièrement par la Région (création et réhabilitation).

2.3.2. Estimation du parc accessible, adaptable et adapté

2.3.2.1. Dans le patrimoine du CROUS, des différences notables selon l'âge des résidences

A la rentrée 2004, la capacité d'accueil du CROUS de Paris s'établit à 2 375 logements. Cette offre se répartit entre des résidences traditionnelles, des résidences réhabilitées et de nouveaux programmes de logements sociaux.

Ces trois types de résidences ne proposent évidemment pas les mêmes facilités d'hébergement pour les étudiants handicapés à mobilité réduite. Les premières ont généralement été conçues en dehors de toute préoccupation d'accessibilité et d'adaptation. Ce n'est qu'à l'occasion des opérations de réhabilitation que la mise en accessibilité de l'immeuble et l'adaptation d'un certain nombre de chambres sont, dans la mesure du possible, prises en considération (pour mémoire, l'ensemble des résidences du CROUS devraient être réhabilitées d'ici 2007). A l'inverse, les logements des résidences récentes sont théoriquement tous adaptables.

Mais même au sein des nouvelles résidences, le CROUS de Paris continue de privilégier la réalisation d'un nombre déterminé de logements adaptés d'emblée : il s'agit notamment d'éviter les délais et les coûts des travaux d'adaptation ultérieurs.

C'est ainsi qu'à la rentrée 2005, le CROUS de Paris gère :

- 49 logements adaptés ;
- environ 1 043 logements dans des résidences récentes (donc théoriquement accessibles et adaptables).

2.3.2.2. Une politique volontariste au sein de la Cité internationale universitaire

A la rentrée 2004, la Cité internationale dispose de 35 logements adaptés pour des personnes handicapées à mobilité réduite (11 chambres et 24 studios). Ces logements se répartissent entre quatre maisons² et se situent le plus souvent, mais pas toujours, en « rez-de-jardin ».

¹ « Droit au logement : construire la responsabilité », novembre 2003. Chapitre 3 : Le logement des personnes handicapées.

² Victor Lyon, Cambodge, Provinces de France, Italie.

La création de logements adaptés est mise en œuvre à l'occasion de la réhabilitation des maisons d'étudiants. Elle s'insère dans une politique plus globale d'accessibilité de la Cité internationale : abaissement des bordures de trottoirs, création de rampes d'accès, d'ascenseurs adaptés et équipés (accès au théâtre, à la bibliothèque, au restaurant universitaire).

La Cité internationale entend poursuivre cet effort, que ce soit au sein de la Maison internationale (piscine, restaurant universitaire), du site dans son ensemble (cheminements) et des divers pavillons à réhabiliter ou projetés. Une dizaine de nouveaux logements adaptés sont ainsi prévus dans la Cité internationale¹ et la résidence étudiante « hors les murs » de l'îlot Fonck dans le 19^{ème} arrondissement comptera 15 logements adaptés (sa livraison est prévue à la rentrée 2005).

La création d'un ensemble de logements pour des étudiants sévèrement handicapés, sur le modèle des unités de logements et de services (ULS), a été envisagée dans le cadre de la reconversion d'un bâtiment de la CIUP. Ce projet, étudié avec des associations spécialisées et le rectorat, reste peu avancé. Toutefois, la Région a décidé de soutenir la création d'au moins 40 chambres pour étudiants gravement handicapés en concertation avec la Cité internationale et les CROUS².

2.3.2.3. L'offre de logements adaptés au sein des foyers de jeunes travailleurs

En 2004, on dénombre 36 logements adaptés au sein des FJT de la capitale et 10 logements supplémentaires sont projetés pour 2005³.

Dans l'ensemble de l'Ile-de-France, l'offre est de 88 logements, auxquels il faut ajouter 40 projets en cours.

Ces logements accessibles et adaptés sont généralement issus d'opérations de réhabilitation et, plus ponctuellement, de constructions récentes.

2.3.3. L'accueil des étudiants et jeunes travailleurs handicapés dans les résidences étudiantes et les FJT

2.3.3.1. Des logiques de proximité

Les résidences étudiantes et les FJT hébergent un certain nombre de jeunes en situation de handicap. On constate d'ailleurs souvent des « logiques de proximité ».

La résidence étudiante Jean Sarrailh du CROUS située dans le 5^{ème} arrondissement à proximité de l'Institut Valentin Haüy héberge des étudiants non voyants ; ceux-ci y occupent des logements banalisés. De même, le CLJT Foyer Résidence Didot (14^{ème} arrondissement) accueille de longue date des jeunes handicapés sensoriels. L'accueil des jeunes sourds y est formalisé par une convention avec l'Institut National des Jeunes Sourds (INJS)⁴.

2.3.3.2. Une gestion plus souple et « sur mesure » pour l'hébergement des jeunes handicapés

Au sein des résidences étudiantes comme des foyers de jeunes travailleurs, les personnes handicapées bénéficient d'assouplissements des règles habituelles de gestion. Cela vaut pour les critères d'admission comme pour la durée de séjour. Ces "aménagements" s'expliquent par la difficulté à trouver un logement dans le parc traditionnel, privé comme social.

Ainsi, les étudiants handicapés peuvent obtenir une chambre dès les premières années d'études supérieures et la durée de leur séjour est moins strictement délimitée que les trois années réglementaires⁵. De même, au sein des FJT, les jeunes handicapés peuvent prolonger la durée de séjour ou se voir accorder des facilités pour trouver à se reloger dans un autre foyer relevant du même réseau.

¹ Notamment dans les maisons de Norvège, du Portugal, du Canada et dans les nouvelles maisons projetées.

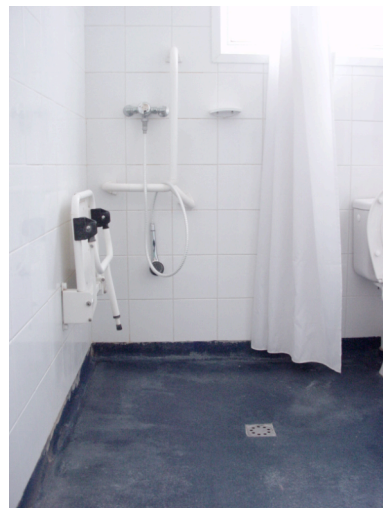
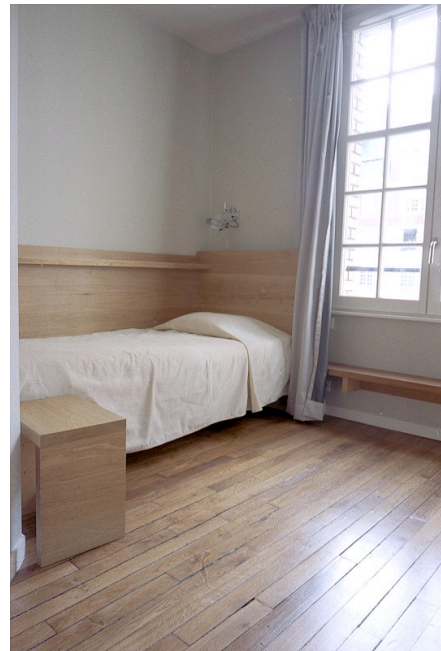
² Délibération du Conseil régional du 24 juin 2005 sur le logement des étudiants.

³ Source : Association des résidences et foyers de jeunes (ARFJ) et Union des foyers de jeunes travailleurs (UFJT), enquête APUR.

⁴ La présence hebdomadaire au sein du foyer d'un éducateur spécialisé contribue à faciliter l'intégration des jeunes malentendants ainsi que le travail des animateurs. Des cours d'initiation à la langue des signes français sont organisés afin de favoriser les échanges entre les jeunes sourds et les autres résidents ainsi que les salariés du foyer. Les contacts créés à l'occasion de ces cours ont même permis de résoudre certains problèmes de cohabitation comme la gêne sonore occasionnée par la présence des jeunes sourds.

⁵ Trois étudiants handicapés sont ainsi logés à la Cité internationale pour la cinquième année consécutive : ils ont donc bénéficié de deux années de dérogation par rapport aux conditions générales d'admission.

Des logements étudiants accessibles et adaptés
au sein de la Cité internationale universitaire de Paris



© CIUP

2.3.3.3. Bilan : quelle occupation effective pour les logements adaptés ?

Les efforts entrepris pour adapter et rendre accessibles un certain nombre de logements pour étudiants et jeunes travailleurs ne sont pas niables. Mais qu'en est-il de l'occupation effective de ces logements ?

Un rapide état des lieux montre que ces logements adaptés ne sont pas systématiquement occupés par des jeunes à mobilité réduite, loin s'en faut. Cela vaut pour les résidences du CROUS comme pour les maisons de la Cité internationale et les FJT. Les raisons de la faible occupation des logements adaptés par de jeunes handicapés moteurs sont multiples : accessibilité limitée des universités parisiennes, faible attractivité de Paris auprès des jeunes provinciaux à mobilité réduite en recherche d'emploi, difficulté d'accès au foyer ou à la résidence par les transports en commun¹ ...

Ce constat souligne néanmoins la nécessité d'une politique complémentaire au-delà de la seule adaptation technique des logements², que ce soit en termes :

- de mise en relation entre l'offre et la demande³ : plus ample information sur les possibilités d'accueil, travail en amont des gestionnaires des foyers et résidences avec les universités, les associations liées au handicap, les mutuelles, etc. ;
- de services d'accompagnement à destination des étudiants et jeunes travailleurs handicapés (afin de garantir un accueil de qualité, ce qui suppose des moyens humains et financiers supplémentaires).

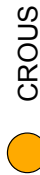
¹ Pour desservir la Cité Internationale, le bus PC est accessible et le tramway le sera. Mais dans le RER B, une différence de niveau importante entre le quai et la rame empêche l'accès aux personnes à mobilité réduite.

² Voir la dernière partie de la présente étude relative aux préconisations.

³ Les demandes adressées au service des admissions de la Cité Internationale par des étudiants handicapés sont, pour l'heure, peu nombreuses.

PARIS
LOGEMENTS ADAPTES POUR
LES PERSONNES HANDICAPEES
DANS LES RESIDENCES ETUDIANTES

Types de résidence :



CROUS



CIUP



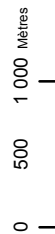
Projet CROUS
 et CIUP



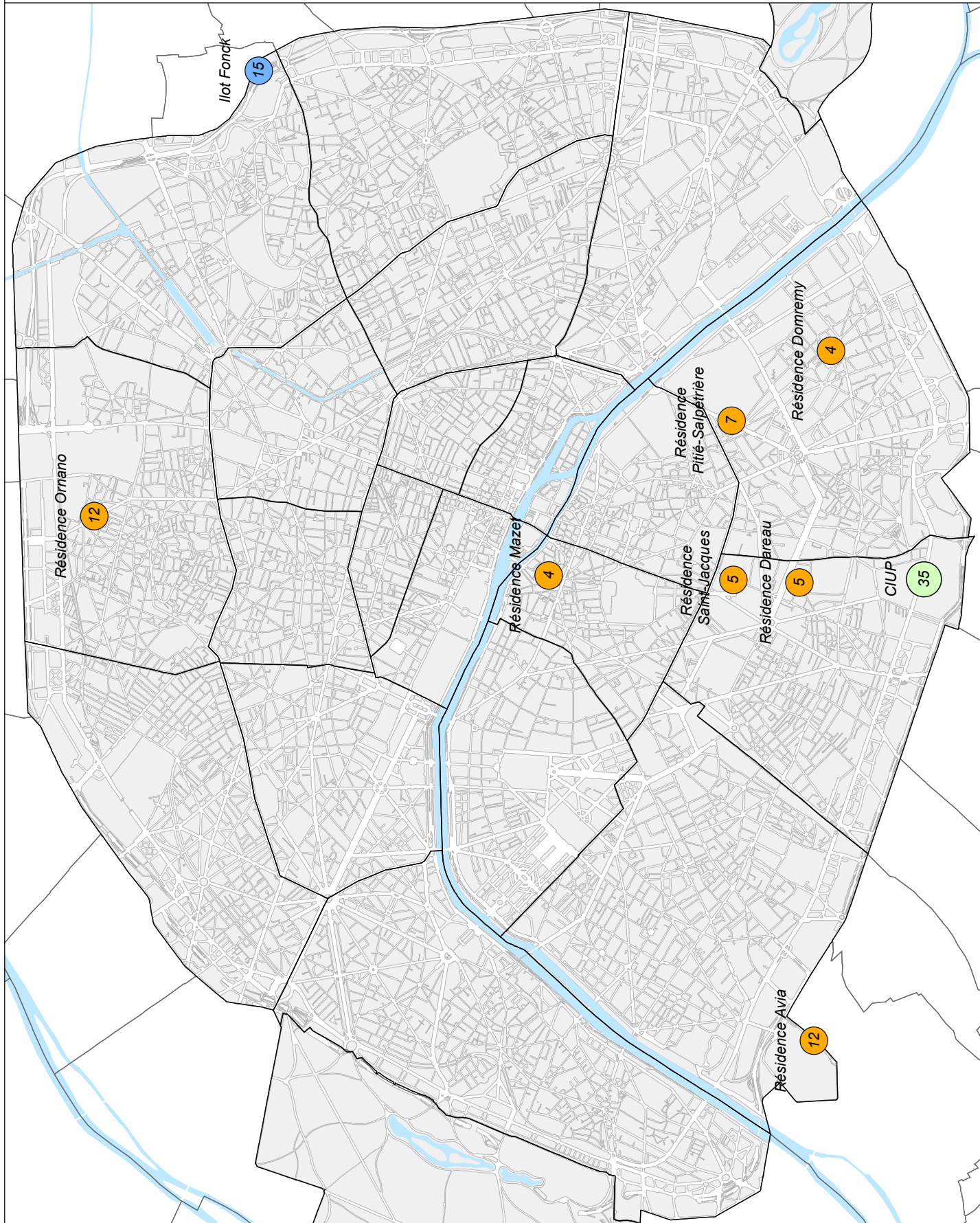
Nombre de places
 adaptées

Total : 99

Source : CROUS PARIS ; CIUP 2005



APUR - Octobre 2005



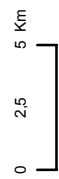
ILE DE FRANCE
Logements adaptés pour
les personnes handicapées
dans les résidences étudiantes

● Logements adaptés

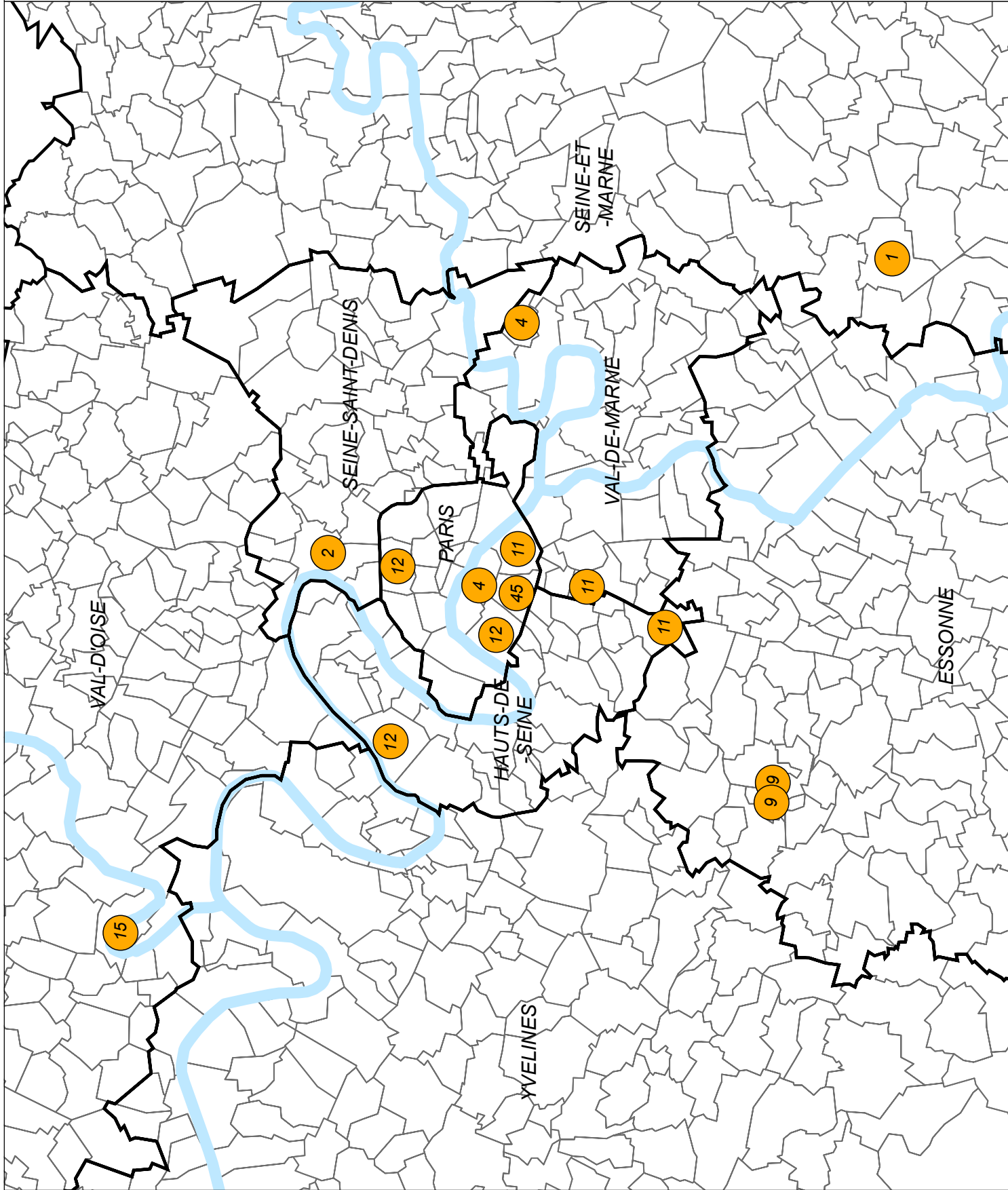
Ⓢ Nombre de places
adaptées

Total : 149

Source : CROUS - CIUP 2005



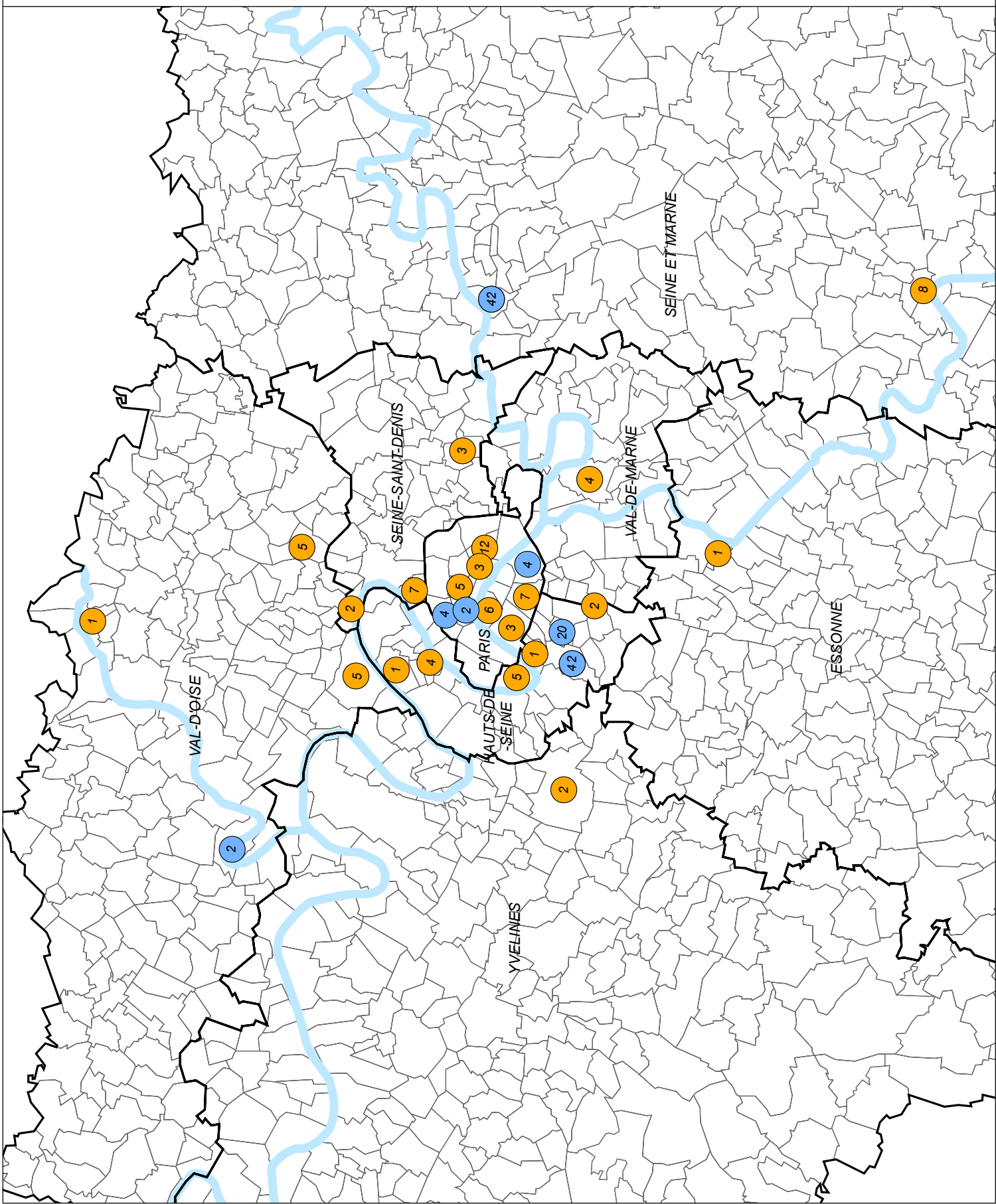
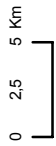
APUR - Octobre 2005



ILE DE FRANCE
Logements adaptés pour
les personnes handicapées
dans les foyers de jeunes
travailleurs

- Logements existants en 2005 (91)
- Logements projetés en 2006 (40)
- Ⓢ Nombre de places adaptées

Source : UFJT - ARFJ 2005



3. Se loger dans le parc privé

3.1. Essai d'estimation du parc privé accessible et adaptable

Depuis 1980, date du décret relatif à l'accessibilité et à l'adaptabilité des bâtiments d'habitation collectifs neufs, 94 924 logements non aidés ont été autorisés à Paris¹. Ce chiffre peut être rapporté aux 925 584 résidences principales non HLM recensées dans Paris par l'INSEE². Seulement 10% environ des logements parisiens du secteur privé seraient donc accessibles et adaptables.

Ce chiffrage reste approximatif : il ne tient pas compte du parc antérieur à 1980 accessible et adapté et il ne comptabilise pas non plus les logements postérieurs à 1980 construits sans respecter les normes de part en part.

Exemple d'initiative : pour une gestion active des logements accessibles et adaptés dans le parc privé

L'objectif :

L'objectif recherché est de faciliter l'accès des personnes handicapées au parc d'habitations privé, en identifiant comme tels les logements accessibles et adaptés.

Les partenaires :

L'association APRES Handicap a été créée en 1995 avec pour objet la promotion des actions pour la réinsertion des personnes handicapées. Depuis 2002, elle s'est dotée d'un service « logement privé » et a développé, pour cela, un partenariat avec notamment, la FNAIM, le SNPI et la CNAB.

Le fonctionnement :

Dans son action « logement privé, l'association APRES Handicap fonctionne comme une agence immobilière cherchant à aider les personnes handicapées à trouver un logement correspondant à leurs besoins : les administrateurs de biens et agences lui signalent les logements identifiés comme accessibles et adaptés. Ces derniers sont mis en évidence sur les sites immobiliers.

Pour sensibiliser et former les agents immobiliers à l'accessibilité, une campagne d'information a été organisée (envoi d'une affiche explicative).

Le financement :

L'association APRES Handicap est principalement financée par le Département de Paris, le FSL, la Région Ile-de-France.

Le bilan :

La campagne d'information a eu un impact indéniable à court terme. L'association ne perçoit pas pour autant une prise de conscience durable des professionnels : pour cela, de nouvelles campagnes de sensibilisation sont à prévoir.

Pour 2004, le bilan statistique est le suivant :

- 33 demandes émanant de personnes poly-handicapées ;
- 87 demandes émanant de personnes handicapées moteur ;
- 22 demandes satisfaites.

¹ Source : Ville de Paris, Direction de l'Urbanisme.

² INSEE, RGP, 1999.

3.2. Le vote des travaux d'accessibilité en copropriété

3.2.1. Un vote à la majorité simple pour faciliter les prises de décision

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (article 93) a abaissé le niveau de majorité pour le vote des travaux d'accessibilité en assemblée générale de copropriété. C'est désormais le vote à la majorité simple qui s'impose :

"les 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, sont approuvés [...] à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels"¹.

3.2.2. Des travaux d'accessibilité néanmoins difficiles à faire voter

Malgré cette mesure de facilitation, le vote de travaux d'accessibilité reste difficile. Les associations de personnes handicapées se font l'écho des difficultés à faire voter en copropriété des travaux d'accessibilité.

Les raisons à cela sont multiples : désintérêt d'une partie des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux, coût, désagréments liés au chantier, crainte d'une "défiguration" de l'immeuble et donc d'une dévalorisation du bien, etc.

Cette réticence et ces blocages se manifestent à l'égard des travaux importants (installation d'un ascenseur, d'une plateforme élévatrice) mais aussi d'interventions mineures (rampe d'accès, hauteur des boîtes aux lettres,...).

Ce constat témoigne de l'importance des initiatives lancées, ça et là, pour la formation et la sensibilisation des professionnels de la copropriété. Mais il ne fait aussi que souligner la nécessité de développer, en retour, un parc de logements accessibles dans le secteur de l'habitat social.

3.3. L'ANAH "adaptation"

3.3.1. Philosophie de l'ANAH

L'objectif de l'ANAH est double² :

- adapter et rendre accessible le logement et l'immeuble occupés par une personne handicapée ou âgée (pour permettre le maintien à domicile) ;
- promouvoir, même en l'absence d'un bénéficiaire identifié, la création d'une offre nouvelle de logements adaptés en incitant les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux d'adaptation dans un logement vacant (il s'agit de faciliter l'accès à un logement autonome, mais aussi d'anticiper les besoins liés au grand âge). Une attention particulière est alors portée par l'ANAH à la cohérence du projet global : présence de plusieurs éléments d'adaptation, etc.

La recevabilité du dossier se fonde sur la nature des travaux projetés et non sur la qualité de la personne (handicapée ou âgée).

3.3.2. Des demandes prioritaires et des aides majorées

Les demandes de travaux permettant le maintien à domicile, l'autonomie dans le logement ainsi que le développement d'une offre nouvelle de logements adaptés sont considérées par l'ANAH comme prioritaires, qu'elles émanent de propriétaires bailleurs ou de propriétaires occupants³.

¹ Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, article 24 modifié par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art.93.

² Instruction n° I. 2004 - 01 du 9 avril 2004 relative à la réalisation de travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles ou des logements existants aux personnes en situation de handicap et subventionnés par l'ANAH.

³ Circulaire n° C-2002-02 du 20 décembre 2002.

Pour ces travaux, la subvention de l'ANAH se situe au taux maximum de 70% des travaux subventionnables dans la limite de 8000 € HT. Cette subvention peut se cumuler avec une aide ANAH pour d'autres travaux. Aucun seuil minimal de travaux n'est exigé pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation, ni pour les travaux d'amélioration ordinaires qui les accompagnent. Les travaux d'accessibilité et d'adaptation sont énumérés de façon limitative. Toutefois, cette liste a été récemment étendue et la Commission d'amélioration de l'habitat peut en outre retenir des travaux ne figurant pas dans la liste.

Lorsqu'ils sont destinés à des personnes handicapées psychiques, les travaux d'amélioration de l'habitat sont considérés comme prioritaires même lorsqu'ils ne relèvent pas de travaux d'adaptation spécifiques. Ces travaux ne bénéficient toutefois pas de taux de subvention majorés.

3.3.3. Moins de 30 dossiers "adaptation" chaque année

Pour autant, les dossiers « adaptation » restent peu nombreux. En 2004, l'ANAH 75 a instruit 22 dossiers de travaux d'accessibilité et d'adaptation. En 2003, ce chiffre était à peine supérieur, avec 26 dossiers¹.

En partie privative, les aménagements subventionnés concernent principalement les salles d'eau². Pour les parties communes, ce sont parfois des ascenseurs ou des rampes d'accès.

Les aides "adaptation" de l'ANAH sont donc peu mobilisées. La réglementation actuelle de l'ANAH explique pour partie cette mobilisation limitée.

3.3.4. Des aides qui profitent majoritairement aux propriétaires occupants modestes

Dans l'état actuel de la réglementation de l'ANAH, il n'est pas possible pour un locataire de bénéficier aisément d'une aide « adaptation ». C'est en effet au propriétaire bailleur de déposer le dossier.

Cette réglementation a contribué à faire considérablement chuter les demandes d'aides bénéficiant à des locataires. Or il n'était pas rare que des locataires modestes, âgés ou handicapés, déposent des demandes d'aides pour l'adaptation de leur logement.

Sur la vingtaine de dossiers instruits annuellement, les propriétaires occupants à revenus modestes sont donc, de loin, les principaux bénéficiaires de l'ANAH adaptation. Les aménagements peuvent leur être destinés ou être effectués pour l'un de leur proche qui habite le logement ou y vient régulièrement. Les plafonds de ressources pris en compte pour ces travaux sont légèrement majorés.

A l'inverse, seuls trois ou quatre dossiers concernent des propriétaires bailleurs (et donc des locataires). Cette situation, dommageable pour les locataires handicapés (et âgés), aurait tout à gagner d'une modification de la réglementation actuelle. Des demandes en ce sens ont été déposées auprès du Ministère du Logement. Pour faciliter l'acceptation des travaux d'adaptation par le bailleur, l'obligation d'engagement de location est d'ailleurs déjà assouplie lorsque les locataires ayant bénéficié des travaux quittent le logement de leur propre initiative.

¹ Pour les années précédentes, il n'est pas possible d'isoler les aides "adaptation", tout particulièrement lorsque d'autres types de travaux bénéficient d'un taux de subvention comparable.

² Mais les travaux aidés peuvent être très variés. Citons, par exemple, un cas de remplacement de fenêtres pour faciliter la commande vocale à distance gênée par le bruit de la rue.

3.4. Les aides de la Région

3.4.1. Soutenir financièrement l'accessibilité et l'adaptation des logements du parc privé

Les aides de la Région s'adressent aux logements du parc privé « à caractère social » : elles sont attribuées sur critères de ressources avec des plafonds à ne pas dépasser¹. Cette aide est accordée aux propriétaires occupants et, sous réserve de l'accord des propriétaires bailleurs, aux locataires, domiciliés en Ile-de-France, bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie ou dont le taux d'incapacité permanente reconnu est au moins égal à 50 %.

L'aide régionale est fixée à 30 % maximum de la dépense subventionnable. Le coût de l'aménagement du logement doit être égal ou supérieur à 3 000 € TTC. La subvention régionale ne peut dépasser 4 500 € par logement aidé.

Comme pour le parc locatif social, les aides régionales au parc d'habitation privé visent les travaux :

- d'accessibilité des logements (bâtiments antérieurs au 1er octobre 1980)
- d'adaptation lourde des logements (bâtiments antérieurs à 1983)
- d'adaptation des logements adaptables (bâtiments postérieurs à 1983).

3.4.2. Des aides mobilisées très ponctuellement à Paris

Le Conseil régional d'Ile-de-France accorde chaque année une centaine d'aides à l'accessibilité et à l'adaptation dans le parc d'habitation privé.

Bilan des opérations d'accessibilité et d'adaptation soutenues par la Région Ile-de-France dans le parc d'habitation privé en 2003 et 2004, par département

Département	2003	2004
Paris	4	2
Hauts de Seine	1	0
Seine-Saint-Denis	3	5
Val-de-Marne	7	5
Petite couronne	15	12
Seine et Marne	40	32
Yvelines	9	9
Essonne	10	15
Val d'Oise	22	24
Grande couronne	81	80
Total Ile-de-France	96	92

Source : Région Ile-de-France, 2005

Ces aides sont très peu mobilisées à Paris et en Petite Couronne. En 2003 et 2004, seulement 6 aides de ce type ont été attribuées dans Paris et elles se caractérisent par un temps d'instruction souvent fort long.

A l'inverse, le recours à ces aides est plus important en Grande Couronne (notamment en Seine et Marne et dans le Val d'Oise), où les travaux d'adaptation subventionnés par la Région concernent essentiellement des pavillons².

1

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources annuelles
1	15 481 €
2	22 723 €
3	27 288 €
4	31 864 €
5	34 453 €
Personne supplémentaire	4 580 €

Sources : Région Ile de France, 2005

² Pour les maisons individuelles, l'accessibilité et l'adaptation sont également financées à 30 % maximum de la dépense subventionnable.

L'aide à l'amélioration de l'habitat (AAH) du Centre d'action Sociale de la Ville de Paris (CASVP)

Finalité et mécanisme

L'aide à l'amélioration de l'habitat (AAH) s'adresse aux personnes handicapées adultes ou aux familles ayant un enfant handicapé à charge, qui doivent faire face à des travaux d'amélioration de leur logement (parties communes ou parties privatives). Les bénéficiaires de l'aide peuvent être propriétaires ou locataires

Si les travaux ont pour finalité l'accessibilité du logement ou son adaptation, des dérogations s'appliquent : l'obligation de résider depuis au moins 3 ans dans son logement peut être réduite et le montant de l'aide peut être supérieur aux plafonds usuels.

Au final, le montant de l'aide est fixé au vu des possibilités contributives du demandeur, des financements des autres organismes et du coût des travaux.

Cette aide est versée directement au Pacte de Paris, organisme à qui le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris a délégué la gestion du dispositif.

Montants

Pour bénéficier de l'aide du CASVP, il ne faut pas payer plus de 992 € d'impôts.

L'aide à l'amélioration de l'habitat pour une personne handicapée adulte

Le montant maximum de l'aide accordée est de (taux applicable au 18/12/2001) :

- sur les parties communes : 3 049 € ,

- sur les parties privatives : 1 296 € ,

L'aide à l'amélioration de l'habitat pour une famille ayant un enfant handicapé à charge

Le montant maximum de l'aide accordée est de (taux applicable au 18/12/2001):

- sur les parties communes : 3 049 € ,

- sur les parties privatives : 1 068 € avec 1 ou 2 enfants à charge, 2 135 € avec 3 enfants ou plus.

Niveau de mobilisation

Décisions de financement en 2004-AAH CASVP pour personnes handicapées

Nature des travaux	Nombre de financements décidés
Amélioration, parties communes	30
Amélioration, parties privatives	30
Accessibilité et adaptation	18
Total	78

Source : CASVP, 2004

En 2004, le CASVP a octroyé 78 décisions d'aides à destination de personnes handicapées. A titre indicatif, ce chiffre peut être rapporté aux 1 328 aides décidées par le CASVP en 2004 pour tout Paris et toutes catégories de bénéficiaires (personnes isolées, âgées...). Elles peuvent également être mises en regard des 546 décisions d'aides pour les personnes âgées (dont 21 concernent spécifiquement des travaux d'adaptation).

Soulignons que les chiffres 2005 semblent marquer une progression de l'AAH pour les ménages handicapés.

Les statistiques relatives au paiement montrent que les aides du CASVP pour les personnes handicapées bénéficient majoritairement aux propriétaires, qu'il s'agisse de travaux sur parties communes ou privatives. Au sein du secteur locatif, ce sont surtout les locataires du parc privé (dont les loi de 48) qui en bénéficient.

Les travaux d'adaptation sont souvent relativement coûteux. Ils peuvent alors faire l'objet de demandes d'aides renouvelées au bout de 2 ans (lorsque les différentes aides sollicitées - ANAH, caisse de retraite ou autre - ne garantissent pas un financement suffisant).

La participation de l'ALGI au financement des travaux d'adaptation des logements

L'ALGI (Association pour le Logement des Grands Infirmes) a été créée en 1959 à la demande du Ministère de l'Équipement et du Logement pour prendre en charge les problèmes de logement des personnes handicapées. Depuis 1977, l'ALGI a permis de mobiliser l'effort du 1% au profit des personnes handicapées en développant un partenariat avec les organismes collecteurs. En 1988, l'État lui a accordé un agrément national lui permettant de faire appel à la fraction prioritaire du 1 % logement dite 1/9e.

Dans le cadre du 1 %, l'adaptation pour les personnes handicapées figure désormais parmi les travaux éligibles aux aides prioritaires définies par la convention signée le 14 mai 1997 entre l'État et l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL). Cette convention permet un financement sans agrément préalable de l'État. L'aide n'est pas réservée aux salariés du secteur assujéti au 1 %, elle peut être accordée à toute personne physique handicapée.

L'aide de l'ALGI est plafonnée à 9 600 euros, avec une majoration possible de 16 000 euros, dans la limite de 50 % du coût des travaux spécifiques d'adaptation. Elle est accordée sous forme de prêt au taux de 1 % ou sous forme de subvention. Les travaux doivent avoir fait l'objet de l'avis préalable de l'un des organismes suivants : AFM (association française contre les myopathies), ALGI (association pour le logement des grands infirmes), APF (association des paralysés de France), CICAT (centres d'information et de conseil sur les aides techniques), CNPSA (centre national pour la promotion sociale des aveugles), PACT-ARIM, UNISDA (union nationale pour l'insertion sociale des déficients auditifs)

Le financement peut également être obtenu dans le cadre de la procédure du " Pass-travaux " ; dans ce cas, l'avis associatif n'est pas exigé et l'aide est nécessairement accordée sous forme de prêt.

L'action de l'ALGI est nationale. Elle intervient aussi bien pour des demandeurs du secteur privé que pour des bailleurs sociaux. Les travaux peuvent être réalisés par des propriétaires occupants, des locataires ou des propriétaires bailleurs. Dans les faits, les demandes émanent majoritairement de propriétaires occupants. On note toutefois, un accroissement des dossiers montés en lien avec des bailleurs sociaux

En 2003, 132 familles en Ile-de-France ont sollicité l'ALGI pour un montant de plus de 767 000 euros, dont 13 familles à Paris, pour un montant ne dépassant pas 63 000 euros, soit 8,2% du montant total de l'enveloppe francilienne.

Financement 2003	Etat des dossiers	nbre de dossiers	total subvention	total prêt	total subvention + prêt
Paris	satisfaits	5	12 040,65€	0	12 040,65€
	en cours	8	15 523,39€	35 276,00€	50 799,39€
Paris		13	27 564,04€	35 276,00€	62 840,04€
Hauts de Seine	satisfaits	4	6 562,00€	22 602,00€	29 164,00€
	en cours	5	7 325,47€	18 891,79€	26 217,26€
Seine Saint Denis	satisfaits	11	14 987,63€	57 995,26€	72 982,89€
Val de Marne	satisfaits	8	16 078,88€	21 750,00€	37 828,88€
	en cours	8	7 004,69€	7 470,50€	14 475,19€
Petite Couronne		67	116 062,79€	224 475,61	340 538,40
Seine et Marne	satisfaits	5	6 783,19€	49 027,05€	55 810,24€
	en cours	8	6 700,60€	42 266,02€	48 966,62€
Yvelines	satisfaits	8	16 797,17€	53 633,28€	70 430,45€
	en cours	2	1 452,72€	22 283,22€	23 735,94€
Essonne	satisfaits	6	12 757,82€	34 535,51€	47 293,33€
	en cours	6	6 708,40€	29 570,29€	36 278,69€
Val d'Oise	satisfaits	9	16 057,98€	46 052,37€	62 110,35€
	en cours	8	11 296,83€	8 126,42€	19 423,25€
Grande Couronne		52	78 554,71€	285 494,16€	364 048,87€
Ile de France		132	222 181,54€	545 245,77€	767 427,31€

Source : ALGI, rapport d'activité 2003

4. Les structures et formes d'hébergement spécifiques

Différents types d'hébergements spécifiques sont proposés aux adultes handicapés. On distingue notamment les structures d'hébergement médicalisées et les structures d'hébergement non médicalisées. Elles sont présentées ci-après en fonction du degré de dépendance des personnes auxquelles elles s'adressent : les maisons d'accueil spécialisées et les foyers d'accueil médicalisés s'adressent aux personnes les plus dépendantes, tandis que les foyers de vie, les foyers d'hébergement pour travailleurs handicapés et les logements gérés par les services d'accompagnement et de suite s'adressent aux personnes handicapées plus autonomes. L'hébergement au sein de familles d'accueil, formule peu répandue à Paris, est simplement évoqué. Enfin, les unités de logements et de services (dits aussi unités de logements adaptés) font l'objet d'un développement spécifique. La collectivité parisienne souhaite en effet promouvoir ce type d'hébergement.

Chaque type d'hébergement fait l'objet d'une description générale, d'un point sur la capacité d'accueil (dans Paris et, si possible, dans l'ensemble de l'Île-de-France) et sur les projets en cours (l'état des lieux des projets, établi en novembre 2005, est donné à titre indicatif : il devra à court terme être révisé en fonction de la programmation élaborée dans le cadre du schéma départemental pour l'autonomie et l'intégration des personnes handicapées).

4.1. Les structures d'hébergement médicalisées

4.1.1. Les Maisons d'accueil spécialisées (MAS)

Description¹. Ces établissements médico-sociaux reçoivent des adultes handicapés qui ne peuvent effectuer seuls les actes essentiels de la vie, et dont l'état nécessite une surveillance médicale et des soins constants. Il s'agit essentiellement d'une surveillance médicale régulière, avec recours au médecin en cas d'urgence : poursuite des traitements, des rééducations et des soins requis par l'état des personnes accueillies. Sont également proposées des activités ainsi qu'une ouverture sur la vie sociale et culturelle destinées à préserver et améliorer les acquis et prévenir les formes de régression.

La capacité optimale des MAS est estimée à 40 places. L'organisation architecturale doit être conçue en petites unités, afin de permettre la vie sociale des personnes accueillies et l'animation par des activités. Tous les locaux doivent être accessibles aux personnes en fauteuil roulant. Les MAS fonctionnent, en général, en internat complet pendant 365 jours par an. Elles peuvent offrir, pour un nombre limité de places, un accueil de jour ou temporaire.

Compte tenu de la lourdeur du handicap, le taux d'encadrement dans ce type d'établissement est de un pour un. Il comprend du personnel médical et paramédical permettant d'assurer la surveillance médicale, du personnel pour les aides et les soins quotidiens ainsi que du personnel d'animation. Les soins dispensés sont pris en charge par l'assurance maladie.

L'offre parisienne et régionale. A Paris, en 2005, trois organismes gèrent des maisons d'accueil spécialisées : l'Association Notre Dame de la Joie, l'Association pour la Rééducation et l'Insertion des Autistes et l'Oeuvre Française de St Jean de Malte. Les MAS parisiennes sont réparties sur 5 sites et représentent au total une capacité d'accueil de 142 places. Dans le reste de l'Île de France, on dénombre 47 MAS, représentant une capacité de 1 710 places².

¹ Source : Secrétariat d'Etat aux personnes handicapées.

² Fin 2005, six projets de créations de MAS sont en cours de validation à Paris, dont trois ont eu l'aval du comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale (CROSMS), instance régionale qui donne son avis pour l'ouverture d'établissements médico-sociaux. Il s'agit de deux MAS qui accueilleront des malades autistes et mentaux. Leur ouverture est prévue pour fin 2005. Ces MAS seront gérées :

- par l'Oeuvre Falret, avec une capacité d'accueil de 54 places dans le 19^{ème} arrondissement ;

- par l'association « les amis de l'atelier » avec une capacité d'accueil de 45 places dans 10^{ème} arrondissement.

Enfin, la 3^{ème} MAS gérée par la Fondation de la Caisse d'Épargne accueillera des trauma-cranien et des polyhandicapés dans une structure localisée dans le 13^{ème} arrondissement avec une capacité d'accueil de 32 places (dont 12 places pour les polyhandicapés).

Les trois autres projets sont en attente de validation :

- l'association des Jours Heureux a un projet sur le site de l'hôpital de St Vincent de Paul ;

- l'association au service de l'autisme et de la pédagogie (ASAP) propose 4 places en externat et internat dans le 1^{er} arrondissement.

- l'ASM du 13^{ème} arrondissement offre une capacité d'accueil de 70 places réparties sur 2 sites (dans l'Essonne à Soisy-sur-Seine, hôpital « Eau vive ») et à Paris sur un site non déterminé.

Etabli en novembre 2005, cet état des lieux des projets devra être révisé au gré de la programmation élaborée dans le cadre du schéma départemental pour l'autonomie et l'intégration des personnes handicapées.

Maison d'Accueil Spécialisée de Saint Jean de Malte (19ème arrondissement)



© Ordre de Malte France, M Vincent KOWALSKI photographe

4.1.2. Les Foyers d'accueil médicalisés (FAM)

Description. Les Foyers d'accueil médicalisés (FAM) ont vocation à accueillir des personnes sévèrement handicapées et polyhandicapées. Leur dépendance totale ou partielle, constatée par la COTOREP, les rend inaptes à toute activité à caractère professionnel et les contraints à l'aide d'une tierce personne pour la plupart des actes de la vie. Une surveillance médicale et des soins constants s'avèrent nécessaires.

L'offre parisienne et régionale. On dénombre à Paris deux foyers d'accueil médicalisés en 2005¹ :

- un foyer géré par l'APF accueillant 56 adultes ayant un handicap moteur² ;
- un foyer géré par l'Association des Jours Heureux accueillant 60 personnes handicapées mentales vieillissantes.

Les autres départements franciliens comptent au total 25 FAM, soit une capacité de 76 places.

4.2. Les structures d'hébergement non médicalisées

4.2.1. Les foyers de vie³

Description. Ces établissements médico-sociaux accueillent des personnes qui ne sont pas en mesure de travailler mais qui, disposant d'une certaine autonomie physique ou intellectuelle, ne relèvent pas des maisons d'accueil spécialisées. En général, les foyers de vie sont ouverts toute l'année. Ils peuvent offrir un accueil à la journée ou à temps complet. Une équipe composée en majorité de travailleurs sociaux et éventuellement de personnel médical et paramédical assure le fonctionnement de la structure. Les personnes handicapées accueillies en foyers de vie sont orientées par la Cotorep.

L'offre parisienne. En 2005, ces foyers totalisent à Paris 339 places réparties sur 11 foyers. Leur taille est variable, de 6 places seulement à 80 places. Certains de ces foyers sont liés à des congrégations religieuses et situés sur des terrains leur appartenant.

4.2.2. Les foyers d'hébergement pour travailleurs handicapés.

Description. Ces établissements sociaux assurent l'hébergement et l'entretien des travailleurs handicapés qui exercent une activité pendant la journée en Centres d'aide par le travail (CAT), en « ateliers protégés » ou en milieu ordinaire. Ils peuvent être publics ou privés. Une équipe composée de travailleurs sociaux assure l'encadrement des travailleurs hébergés au foyer le soir et le week-end. Les foyers d'hébergement sont ouverts de 17 heures à 9 heures du matin et ne proposent pas d'activités sur place. Les prestations médicales sont assurées par des médecins libéraux rémunérés à l'acte.

Les travailleurs handicapés sont orientés par la COTOREP. Ils doivent contribuer à leurs frais d'hébergement et d'entretien dans des limites fixées par décret.

L'offre parisienne. En 2005, la capacité d'accueil de ces structures dans Paris est de plus de 500 places (533) réparties entre 18 foyers. C'est donc la forme d'hébergement la plus développée à Paris et la capitale est d'ailleurs mieux équipée que les départements limitrophes en la matière. La taille de ces foyers varie de 6 à 120 places.

¹ Fin 2005, on dénombrait deux projets d'ouverture de FAM pour 2007, dont la localisation n'était pas encore déterminée.

² Ce handicap peut être de diverses origines : de naissance, acquis par accident ou par maladie. Il peut être évolutif ou stabilisé.

³ Ces foyers sont parfois appelés foyers « occupationnels ».

PARIS
CENTRES D'HEBERGEMENTS
SPECIALISES POUR PERSONNES
HANDICAPEES

Structure d'hébergement

Médicalisée



Maison d'accueil (142)



Foyer d'accueil (116)



Maison d'accueil livrées
en 2005/2006 (135)

Non médicalisée



Foyer de vie (339)



Foyer d'hébergement (533)

Nombre de places



10 et moins



de 11 à 20



de 21 à 50

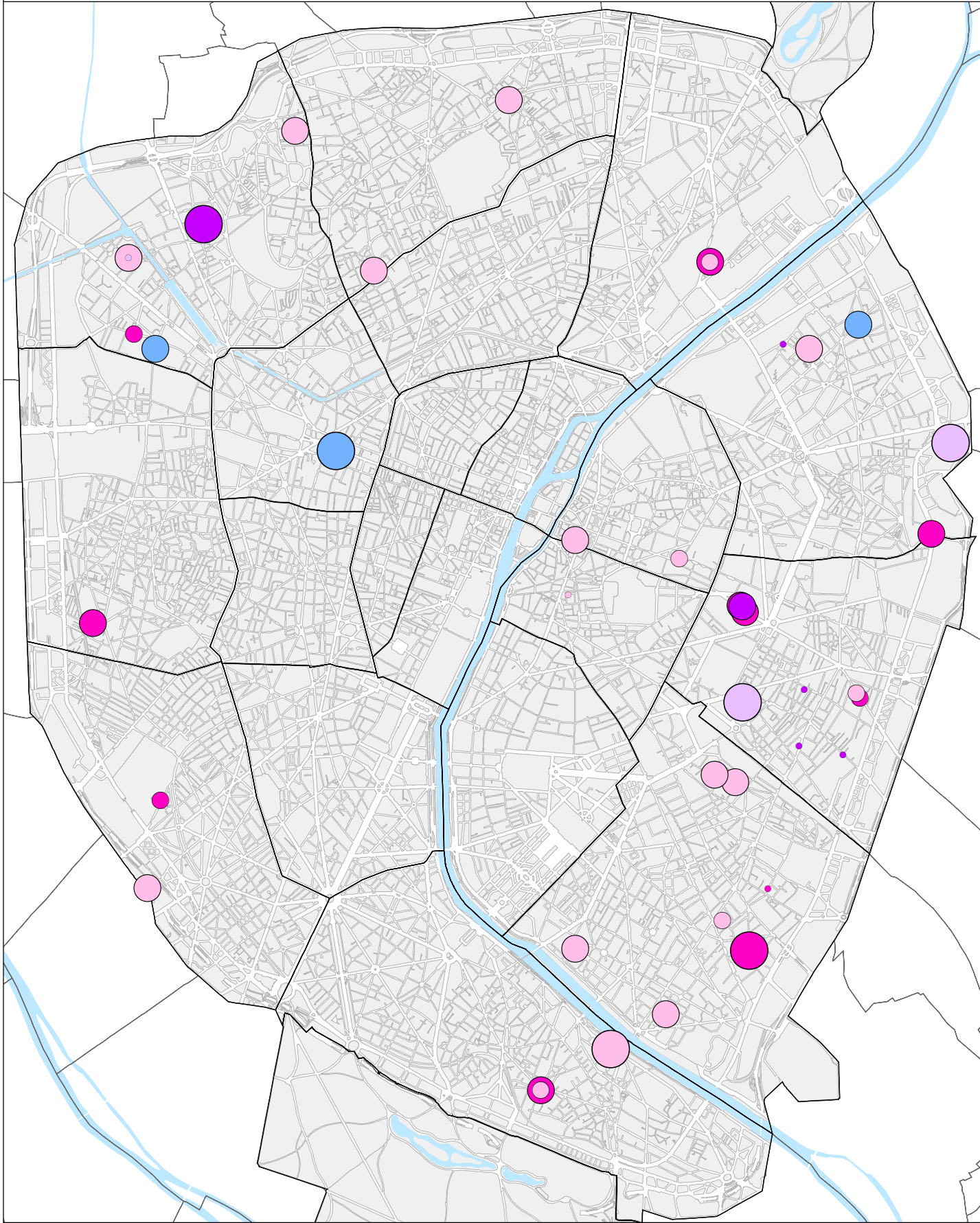


plus de 50

Source : DASES 2005

0 500 1000 Mètres

APUR - Octobre 2005







ILE DE FRANCE
Centre d'hébergement
médicalisé pour
personnes handicapées

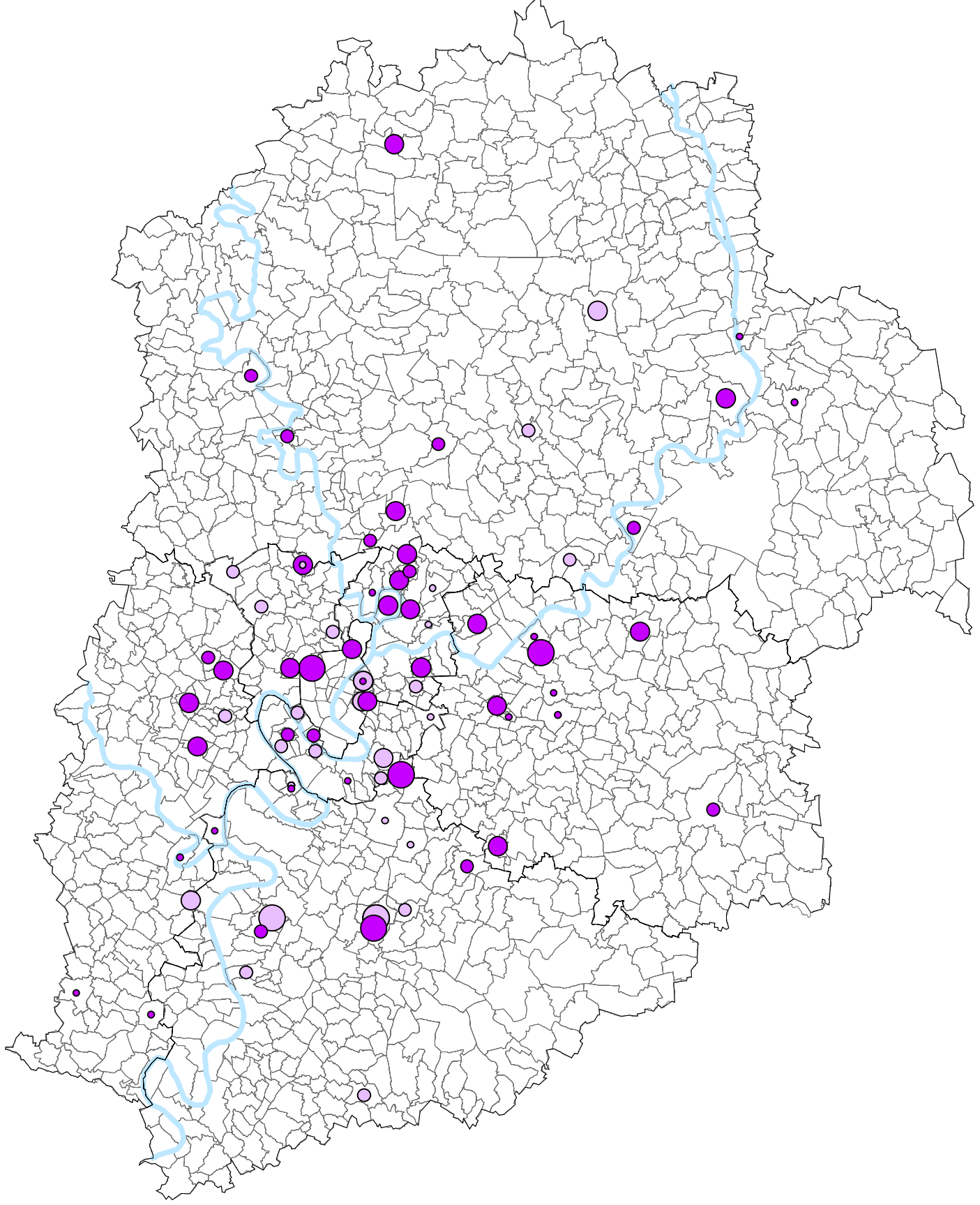
Structure d'hébergement

 Maison d'accueil spécialisée (1852)

 Foyer d'accueil médicalisé (890)

Nombre de places

-  20 et moins
-  de 21 à 40
-  de 41 à 60
-  plus de 60



Source : DRA SS IDF 2003



APUR - Octobre 2005

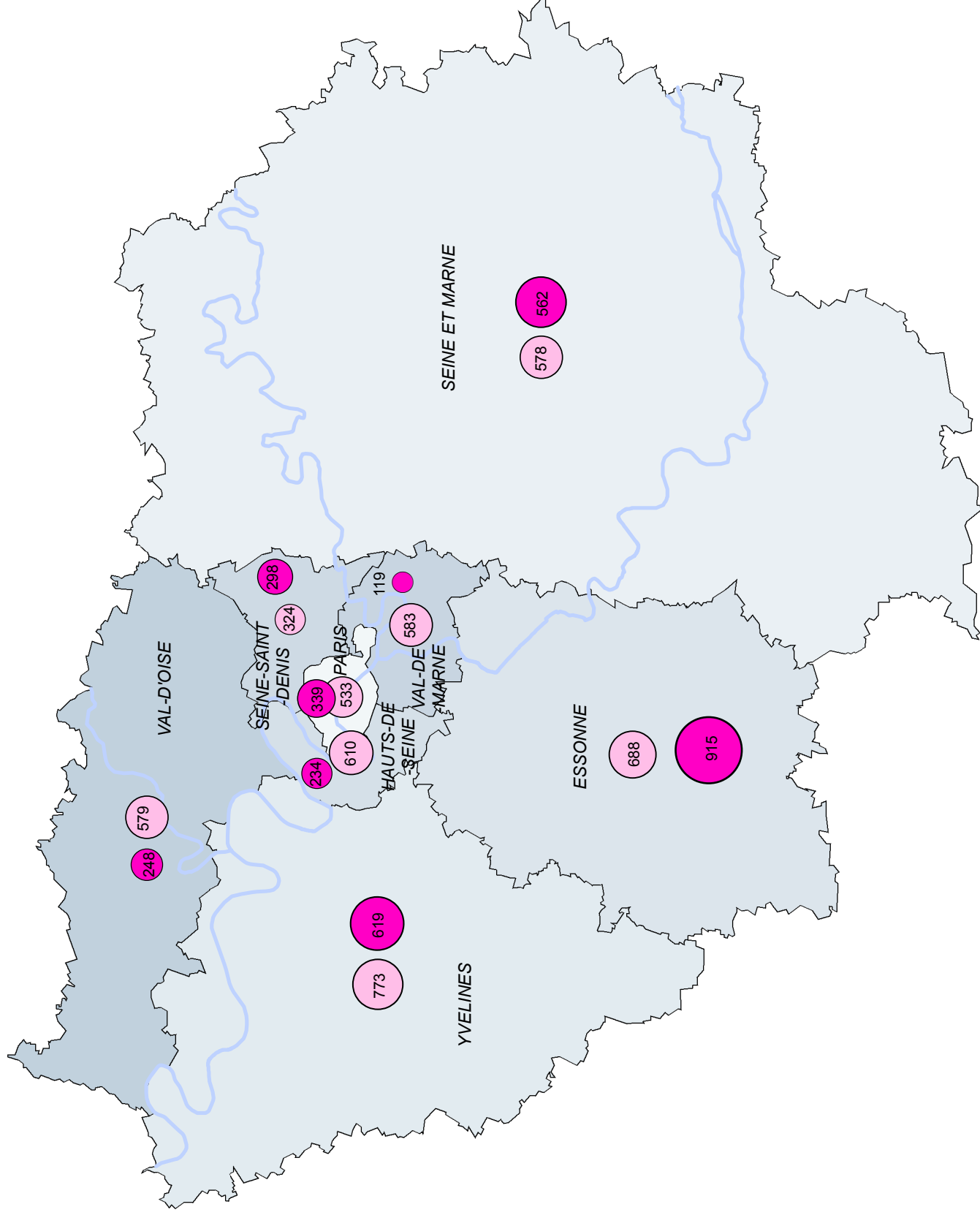
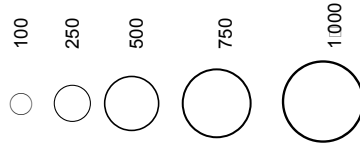
**ILE-DE-FRANCE
CENTRES D'HEBERGEMENTS
SPECIALISES POUR PERSONNES
HANDICAPEES**

Structure d'hébergement non
médicalisée

Foyer de vie (3334)

Foyer d'hébergement (4668)

Nombre de places adaptées



Source : DASES, Conseils Généraux 2005

4.3. Les appartements associatifs gérés par les SAS et les SAVS

Description. Les services d'accompagnement et de suite et d'accompagnement à la vie sociale s'adressent essentiellement aux personnes handicapées mentales et psychiques. L'hébergement ne constitue qu'un aspect de l'offre proposée : ces services oeuvrent en effet de façon beaucoup plus large à la réinsertion sociale de ces personnes. Le nombre total de bénéficiaires des services SAS et SAVS est donc bien plus important que le nombre de places proposées en hébergement. Il est, dans Paris, supérieur à 380 personnes.

L'offre parisienne. En 2004, on dénombre dans Paris une cinquantaine d'appartements associatifs gérés par les SAS ou SAVS. 70 personnes environ trouvent à s'y loger. Ce sont des logements individuels (studios) ou collectifs (3,4 ou 5 pièces). Pris en location par des associations, ces logements sont sous-loués aux personnes handicapées. En tant que sous-locataires, celles-ci peuvent alors bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement.

4.4. Les Unités de Logements et Services

Les unités de logements et services visent à permettre le maintien à domicile de personnes très dépendantes. Ces personnes ayant souvent des ressources modestes, c'est dans le parc social ouvrant droit à l'APL que ce type d'hébergement se développe en priorité.

4.4.1. Les ULS, une alternative à la vie en institution

Les unités de logements et de service¹ (ULS) s'adressent à des personnes sévèrement handicapées, mais dont l'état de dépendance ne requiert ni la présence continue d'une tierce personne, ni une surveillance médicale constante. L'objectif des ULS est de permettre à des personnes handicapées dépendantes d'être locataires de leur logement dans un complexe immobilier ordinaire, tout en bénéficiant d'un service d'auxiliaires de vie à la demande.

Il s'agit donc d'un ensemble d'appartements adaptés (souvent une dizaine) associés à un local de permanence accueillant le service d'auxiliaires de vie, le tout situé dans un ensemble immobilier accessible.

La personne handicapée est locataire en titre, c'est elle qui signe le bail avec le propriétaire du logement, le plus souvent un bailleur social. Le local du service d'auxiliaires de vie est loué par l'association gestionnaire de l'unité.

Le principe de fonctionnement est le suivant : le locataire organise sa vie quotidienne et détermine les interventions d'auxiliaires de vie qui lui sont nécessaires pour les actes essentiels de la vie quotidienne (lever, toilette, habillage, préparation et prise de repas,...). L'ULS adjoint au service de jour une permanence de nuit avec interventions à la demande.

Le fonctionnement des ULS repose sur un financement tripartite réparti entre l'Etat, le Département (pour le financement des postes d'auxiliaires de vie) et la personne handicapée. Les locataires des ULS ne disposent le plus souvent comme ressources que de leurs allocations : allocation adulte handicapé, complément d'autonomie, allocation compensatrice pour tierce personne. Ils bénéficient d'une APL majorée et doivent assumer leur loyer et une participation aux services d'auxiliaires de vie.

4.4.2. Une capacité d'accueil d'une quinzaine de logements en 2004

En 2004, le Groupement pour l'Insertion des Personnes Handicapées Physiques (GIHP) d'Ile-de-France gère dans Paris 16 logements relevant de deux ULS :

- huit logements dans le 10^{ème}arrondissement (5 studios, 2 deux pièces et 1 trois pièces)
- et huit logements dans le 18^{ème}arrondissement, rue Etex (4 studios et 4 deux pièces).

Le GIHP Ile-de-France gère également une ULS de 15 appartements à Evry dans le patrimoine du bailleur Logement Français.

Le programme situé dans le 10^{ème}arrondissement remonte à 1982. Il s'insère dans un ensemble immobilier de la SIEMP comptant au total 188 logements. Le second est plus récent. Il date de 2001 et se situe dans un groupe de 95 logements gérés par l'OPAC. Situé dans l'enceinte de l'ancien hôpital Bretonneau, il est le fruit d'un partenariat avec l'Assistance Publique des Hôpitaux de Paris et a d'emblée bénéficié d'un équipement domotique de base permettant aux locataires

¹ Source : GIHP Ile-de-France, Réflexions sur le soutien à domicile dans le domaine associatif.

d'intervenir aisément sur leur environnement proche (télécommande permettant d'ouvrir et fermer la porte de l'appartement, de monter ou descendre les volets, d'actionner les lumières, téléphone à commande).

Dans ces deux réalisations, les appartements pour personnes handicapées se situent en rez-de-chaussée (en rez-de-jardin avec des terrasses privatives pour l'ULS du 18^{ème} arrondissement).

Les locataires des deux ULS parisiennes proviennent pour près de la moitié d'institutions, pour plus du tiers d'hôpitaux ou de centres de rééducation et pour moins de 20% du logement parental. L'expérience des ULS montre que les personnes ayant vécu longtemps en institution rencontrent souvent des difficultés initiales pour organiser leur vie courante : un délai d'un an est souvent nécessaire pour aboutir à une certaine autonomie, les jeunes s'adaptant plus aisément.

La rotation des locataires en place est très faible tant est grande la difficulté à trouver d'autres formules d'hébergement comparable. Cette faible mobilité contribue à « allonger » la liste des candidats en attente d'un logement adapté au sein d'une ULS¹. Elle pose aussi la question du vieillissement « sur place » des locataires avec, à terme, la nécessité de soins médicaux plus pointus et fréquents. Ce qui exige à la fois un personnel spécifiquement formé et signifie des coûts de fonctionnement accrus. La limite entre le concept d'ULS et l'hospitalisation à domicile méritera alors d'être clarifiée.

4.4.3. De nouvelles livraisons en perspective : développer les ULS, un objectif municipal

Dans sa politique en faveur des personnes handicapées, la collectivité parisienne s'est donnée pour objectif la création d'unités de logements adaptés dans chaque arrondissement².

L'offre d'hébergement des ULS est ainsi en phase de croissance.

Trois nouvelles ULS représentant une vingtaine de logements seront livrées d'ici 2007³ :

- une ULS sur le terrain de l'ancien hôpital Herold dans le 19^{ème} arrondissement (bailleur RIVP, 10 logements adaptés, livraison prévue fin 2006, début 2007) ;
- une ULS passage Goix dans le 19^{ème} arrondissement (bailleur SAGI, 6 logements adaptés, livraison prévue premier semestre 2007) ;
- une ULS quai d'Austerlitz dans le 13^{ème} arrondissement (bailleur SAGI, 6 logements adaptés, livraison prévue en 2007).

La construction neuve, dès lors qu'elle intègre en amont les contraintes et les surcoûts liés à l'accessibilité et à l'adaptation (notamment dans l'élaboration des plans et du cahier des charges) facilite la mise en œuvre de ces unités.

A titre d'exemple, sur le terrain de l'hôpital Herold, la réalisation de 10 logements adaptés a induit un surcoût estimé à 210 000 euros (aménagement des logements et des parties extérieures). Cette dépense a été réduite grâce à une prise en compte des aménagements nécessaires dès le démarrage de l'opération (elle n'incombe d'ailleurs pas au bailleur social, mais est prise en charge par des financements de la Région, du 1%, de fondations, etc.).

D'autres unités de logements seront probablement programmées dans le cadre de l'élaboration du schéma départemental pour l'autonomie et l'intégration des personnes handicapées.

¹ Au premier semestre 2005, le GIHP Ile-de-France « gère » une liste d'attente de 25 candidats aspirant à vivre au sein d'une ULS à Paris.

² Mairie de Paris, DASES, Communication sur la « Politique en faveur des personnes handicapées », budget 2005.

³ Etabli en novembre 2005, cet état des lieux des projets gagnera à être révisé en fonction de la programmation élaborée dans le cadre du schéma départemental pour l'autonomie et l'intégration des personnes handicapées.

UNITE DE LOGEMENTS ET DE SERVICES (Résidence ETEX 18ème arrondissement)

Des appartements en rez-de-jardin



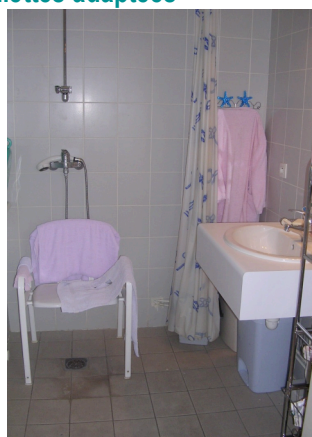
Deux entrées possibles sécurisées et domotisées



Intérieur des appartements



Salle de bain et toilettes adaptées



© GIHP Ile de France

4.5. L'hébergement au sein de familles d'accueil

Cette forme d'hébergement est quasi inexistante à Paris, principalement du fait de la petite taille des logements parisiens (pour mémoire, la taille moyenne des résidences principales n'excède pas 2,54 pièces dans la capitale).

Signalons toutefois que les aides « Adaptation » de l'ANAH peuvent être mobilisées dans certaines conditions pour réaliser des travaux en cas d'hébergement à titre onéreux auprès d'une famille d'accueil.

L'offre d'hébergement proposée par les structures de soins en psychiatrie adulte¹

Les différentes structures de soins en psychiatrie adulte sont classées en deux types en fonction de l'existence ou non en leur sein d'un hébergement. Nous pouvons aussi les différencier en fonction de leur localisation par rapport à l'hôpital :

- les unités de soins intra hospitalières sont situées dans l'hôpital comme leur nom l'indique et sont le plus souvent des unités d'hospitalisation classiques. Elles comportent donc un hébergement.
- les unités de soins extra hospitalières sont situées extra-muros, à proximité de la population afin que l'accès aux soins soit facilité mais aussi que les patients ne soient pas isolés de leur vie sociale et affective. Elles peuvent comporter ou non un hébergement.

Les structures de soins en psychiatrie adulte avec hébergement sont les suivantes :

- les unités d'hospitalisation à temps complet permettent une prise en charge hospitalière classique de jour comme de nuit. Il s'agit des seules structures dites intra hospitalières. Elles sont situées à 60% en centre hospitalier spécialisé (anciennement, hôpital psychiatrique), 30% en centre hospitalier général et 10% en hôpital psychiatrique privé. Tous les services disposent de ces lits d'hospitalisation mais leur nombre varie en fonction de l'histoire du secteur et de la politique locale en matière de lits d'hospitalisation psychiatrique.
- les centres de crise sont des centres d'accueil permanent disposant de quelques lits permettant des prises en charge intensives et brèves pour répondre aux situations d'urgence et de détresse aiguë. Tous les secteurs n'en disposent pas.
- l'hôpital de nuit est une prise en charge thérapeutique de fin de journée et pour la nuit avec surveillance médicale. Le plus souvent quelques lits sont ainsi désignés au sein des unités d'hospitalisation temps plein ou des centres de crise. Ils n'existent pas en tant qu'entité isolée.
- les appartements thérapeutiques sont des unités de soins à visée de réinsertion sociale, mises à la disposition de quelques patients pour des durées limitées. Les personnels soignants sont présents de façon continue ou discontinue selon le projet institutionnel. Tous les secteurs n'en disposent pas. La présence du personnel soignant est le plus souvent discontinue et se manifeste par des visites régulières et programmées. La présence continue nécessite un investissement en personnel soignant conséquent.
- le centre de post-cure est une unité de moyen séjour assurant en seconde intention le prolongement de soins actifs en vue du retour à une existence autonome. Tous les secteurs n'en disposent pas. Cette structure se décline sur des modes très variés tant sur le projet de soin que sur les capacités d'accueil.
- l'accueil familial thérapeutique constitue une alternative ou une suite à l'hospitalisation à temps complet mais avec des indications et une vocation sensiblement différentes. Il concerne les patients de tous âges placés dans des familles d'accueil, pour lesquels le maintien ou le retour à leur domicile ou dans leur famille naturelle ne paraît pas souhaitable ou possible. Le patient reste suivi par une équipe appelée à effectuer de fréquents déplacements sur le lieu d'accueil. Tous les secteurs n'en disposent pas.

¹ Source : La place des handicapés mentaux à Paris, mars 2004. Etude réalisée par l'équipe du secteur 75G16, service du docteur Françoise Gorog du centre hospitalier Saint-Anne avec la collaboration de l'Apur.

STRUCTURES DE SOINS ADULTES PSYCHIATRIQUES A PARIS AVEC HEBERGEMENT

(équipements sectorisés)

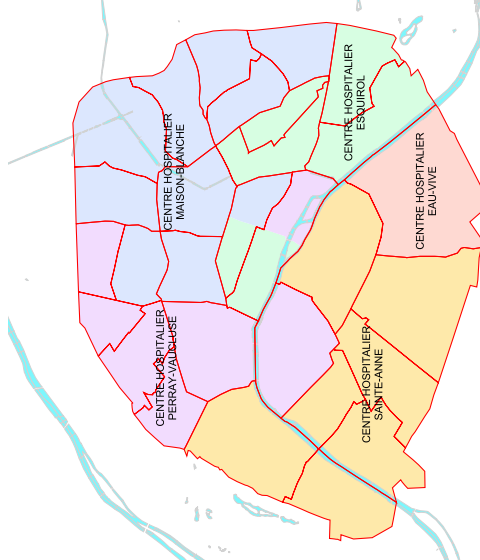
■ structures psychiatriques avec hébergement (24)

Structures hospitalières

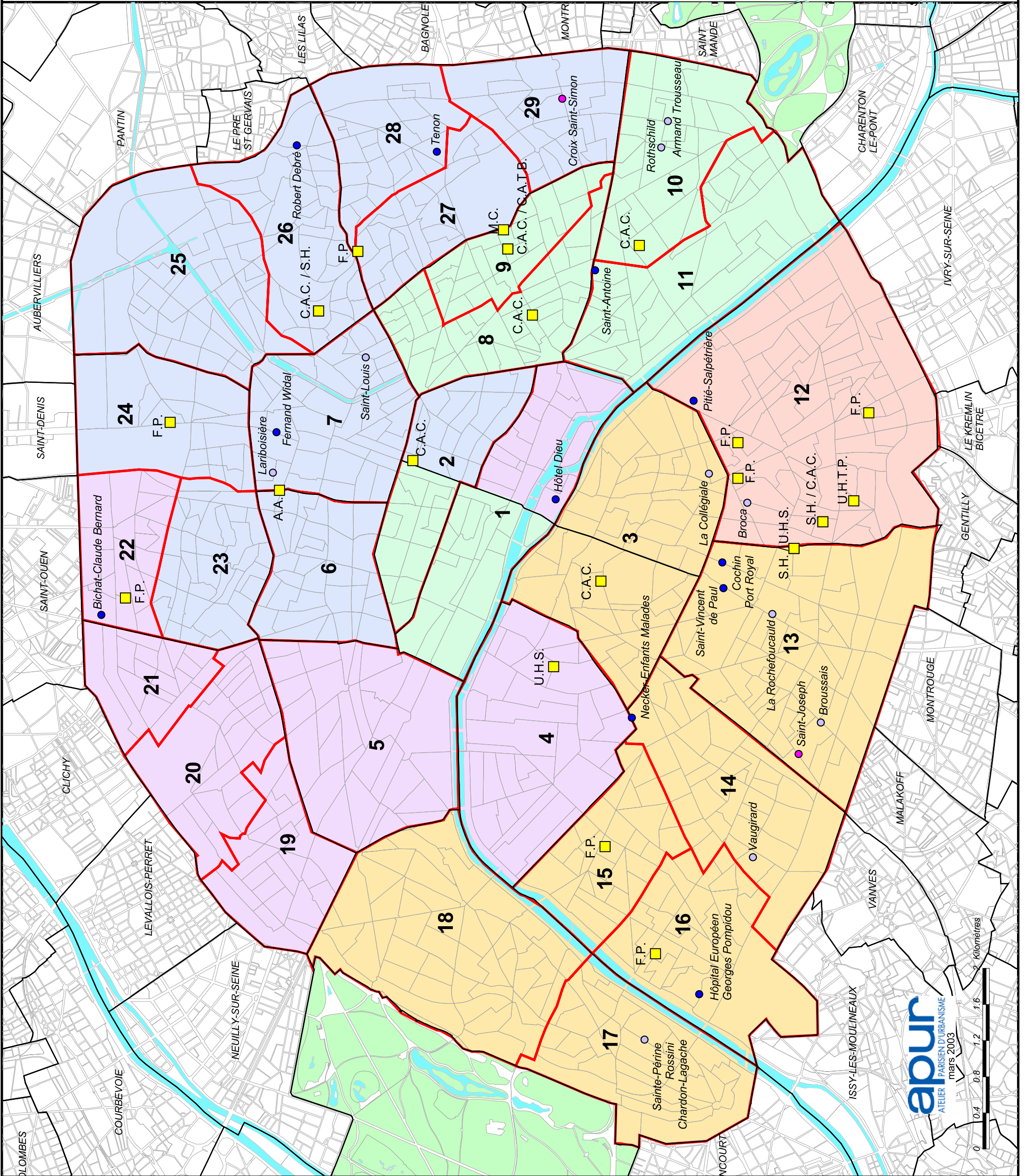
- hôpital AP-HP avec service de psychiatrie (11)
- hôpital AP-HP sans service de psychiatrie (10)
- hôpital non AP-HP avec service de psychiatrie (2)

Type de structure

- A.A. appartement associatif
- C.A.C. centre d'accueil et de crise
- C.A.T.B. centre d'accueil et de thérapie brève
- F.P. foyer de postcure
- M.C. maison communautaire
- S.H. service hospitalier
- U.H.T.P. unité d'hébergement thérapeutique plurisectorielle
- U.H.S. unité d'hébergement de semaine



source : Guide de la psychiatrie publique à Paris, 2001



Foyer de post-cure psychiatrique Foyer Sébastien Mercier (15e arr.)



Foyer intersectoriel d'une capacité de 18 places dispensant des soins de réinsertion, réhabilitation psychosociale.

Chambre du foyer accueillant des patients en cours de réinsertion.



Salle de détente commune aux patients accueillis dans les 2 appartements associatifs et le foyer.

Coin bibliothèque



4.6. Bilan : une offre insuffisante

4.6.1. Tableau récapitulatif sur l'offre parisienne et régionale

	MAS	FAM	Foyer de vie	Foyer d'hébergement	ULS	Logts SAS-SAVS
	Nbre de pl.	Nbre de pl.	Nbre de pl.	Nbre de pl.	Nbre de pl.	Nbre de pl.
PARIS	142	116	339	533	17	70
Haut de Seine	65	171	234	610	0	0
Seine st Denis	101	109	298	324	0	105
Val de Marne	337	54	119	583	0	nc
Petite Couronne	503	334	651	1517	0	nc
Seine et Marne	328	108	562	578	0	nc
Yvelines	249	342	619	773	0	nc
Essonne	423	0	915	688	8	nc
Val d'Oise	207	90	248	579	0	196
Grande Couronne	1207	540	2344	2618	8	nc
Ile de France	1852	990	3334	4668	25	nc

Source : DRASS IDF 2003, Conseils Généraux 2005, DASES 2005

4.6.2. Une demande en partie satisfaite hors de Paris

Les centres d'hébergement médicalisés et non médicalisés accueillent au total environ 1 200 personnes handicapées, dont environ 2/3 de parisiens et 1/3 de franciliens. Or on compte à Paris 3000 bénéficiaires de l'aide départementale. Ce n'est donc que le quart du public parisien potentiel qui trouve à se loger dans ces structures, les 2 200 personnes restantes devant trouver une solution de logement ailleurs : en Ile-de-France, en province, voire à l'étranger (notamment en Belgique¹).

4.6.3. Une forte demande

Le nombre précis de « demandeurs » souhaitant loger dans l'une de ces structures n'est pas facile à connaître. En effet, chaque association gère sa propre liste d'attente et il n'existe pas de mise en commun de cette donnée.

Il n'en demeure pas moins que le constat d'une offre insuffisante s'impose. Plusieurs signes en témoignent.

Il y a tout d'abord l'écart entre le faible nombre de places libérées chaque année, d'une part, et les nombreux candidats qui patientent sur liste d'attente, d'autre part. Ainsi :

- il n'est pas rare que seuls 3 à 4 places se libèrent tous les ans dans des structures hébergeant entre 50 et 80 résidents (déménagement en province, décès, voire plus exceptionnellement accès à un logement ordinaire) ;
- le foyer d'accueil médicalisé parisien de l'Association des paralysés de France gère en 2004 une liste d'attente d'une cinquantaine de personnes, parmi lesquelles, 38 franciliens, 8 parisiens et 4 provinciaux (ces chiffres renvoient aux dossiers complets et conformes aux missions du foyer et non à l'ensemble des dossiers reçus) ;
- la maison d'accueil spécialisée de l'Ordre de Malte accueille, à Paris, des personnes polyhandicapées. Elle a reçu, en 2004, 160 demandes d'admission dont 80 émanant de personnes répondant effectivement aux critères d'admission de la MAS (les 80 autres étant réorientées).

On remarque aussi que le logement est de loin la première et principale demande des personnes s'adressant à une association gérant un service de suite (SAS, SAVS), alors même que leur mission est bien plus large. Ces structures ont alors parfois l'impression de fonctionner comme des agences de location...

¹ Où les structures d'hébergement spécialisées accueillent favorablement les personnes handicapées de nationalité française dont les frais d'hébergement sont pris en charge par les services sociaux.

4.6.4. Une mobilité résidentielle entravée

Enfin, de nombreuses personnes handicapées prolongent leur séjour au sein des établissements (notamment dans les foyers d'hébergement), faute de trouver un logement dans le parc ordinaire (social comme privé). Des logements conçus comme des lieux de passage n'ont, dans les faits, plus rien de temporaire.

De même, il arrive que des personnes handicapées très dépendantes soient hébergées dans des structures peu adaptées à leur besoin, faute de pouvoir accéder à un établissement leur correspondant davantage¹.

Le manque de fluidité dans les parcours résidentiels, propre aux périodes de crise du logement, est donc particulièrement prononcé auprès des personnes handicapées. Et le mode de fonctionnement des structures d'hébergement spécifiques s'en ressent fortement (listes d'attente, faible rotation, engorgement,...).

¹ C'est, par exemple, le cas de certaines personnes logées en Foyer d'accueil médicalisé, alors qu'elles relèvent davantage d'une Maison d'accueil spécialisée.

5. Propositions de pistes d'action

Les propositions formulées dans le cadre de la présente étude privilégient trois axes : une meilleure connaissance de l'offre de logements accessibles, adaptables et adaptés, une meilleure connaissance de la demande et, bien sûr, l'augmentation de l'offre.

5.1. Mieux connaître l'offre de logements accessibles, adaptables et adaptés

Une connaissance plus fine du parc accessible, adaptable et adapté est nécessaire. Elle permettra une gestion plus rigoureuse de celui-ci. En ce domaine, la collaboration avec les bailleurs (notamment mais pas uniquement sociaux) est indispensable et déterminante, sans minorer le rôle du réseau associatif comme celui des agents immobiliers (pour le parc privé).

5.1.1. Recenser les logements accessibles : un chantier qui s'impose et une obligation légale

Le recensement des logements parisiens accessibles, adaptables et adaptés n'a rien d'un chantier facile. L'importance d'un tel recensement demeure néanmoins indiscutable au vu :

- des conditions de logements auxquelles continuent d'être confrontées certaines personnes handicapées (difficulté, voire impossibilité de sortir de chez elles, etc.)
- des dysfonctionnements encore constatés dans la politique d'attribution des logements sociaux (attribution de logements adaptés à des personnes valides et, inversement, attribution de logements inaccessibles à des personnes handicapées moteur).

Depuis une date récente, le recensement des logements accessibles fait l'objet d'une obligation légale. 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 prévoit que :

« dans les communes de 5 000 habitants et plus, il est créé une commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées composée notamment des représentants de la commune, d'associations d'usagers et d'associations représentant les personnes handicapées. Cette commission dresse le constat de l'état d'accessibilité du cadre bâti existant, de la voirie, des espaces publics et des transports.

[...] Cette commission organise également un système de recensement de l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées ».

Le fichier géré par l'ALGI depuis 1974

Depuis 1974, à la demande du Ministère des affaires sociales, l'ALGI (Association pour le Logement des Grands Infirmes) gère un fichier de demandes et d'offres de logements accessibles. Cette mission est menée parallèlement à ses actions de financement des travaux d'adaptation dans les logements. L'ALGI procède à la recherche de logements sociaux accessibles. Mais compte tenu de la faible connaissance du parc accessible et adapté, ce fichier demeure avant tout un fichier de demandes. En 2003, 252 nouvelles demandes de logement ont été enregistrées dans ce fichier pour l'Ile-de-France, dont 102 demandes pour Paris. L'ALGI collabore avec l'OPAC de Paris pour essayer de reloger ces familles.

Nombre de ménages relogés en 2003
dans le parc social avec le soutien de l'ALGI

Paris	37
Hauts de Seine	8
Seine Saint Denis	9
Val de Marne	7
Petite Couronne	24
Seine et Marne	1
Yvelines	11
Essonne	6
Val d'Oise	6
Grande Couronne	24
Ile de France	133

Source : rapport activité 2003 ALGI

De nombreuses familles sont cependant amenées à refuser les propositions du fait : d'immeubles inaccessibles, de moyens de transport trop éloignés, d'un environnement insécurisé ou encore de logements inadaptés.

5.1.2. Une connaissance encore embryonnaire des bailleurs et des réservataires

Une connaissance partielle et lacunaire du parc de logements accessibles, adaptables et adaptés : tel est le constat qui continue de s'imposer auprès de nombreux bailleurs et réservataires, malgré quelques avancées marquantes.

Entre autres initiatives, on peut citer :

- l'OPAC qui s'est doté d'une mission « Mobilité réduite » et qui multiplie les diagnostics d'accessibilité de son patrimoine ;
- la Société immobilière 3 F qui a recensé, via les gardiens d'immeubles, ses locataires souffrant d'un handicap et commencé à engager des diagnostics d'accessibilité sur les immeubles concernés.

Toutefois, lorsqu'on interroge les bailleurs sur leur patrimoine accessible, adaptable et adapté, les réponses restent souvent approximatives.

En effet, le parc récent ne respecte pas toujours la législation relative à l'accessibilité et à l'adaptabilité.

Et le parc ancien a pu faire l'objet de travaux de mise en accessibilité et d'adaptation non répertoriés.

Pour expliquer cette méconnaissance, interviennent tour à tour :

- des raisons d'organisation : la connaissance du parc accessible, adaptable et adapté peut exister au niveau local (gardiens d'immeubles, directions territoriales), mais elle ne « remonte » pas au niveau central (que cette connaissance ne soit pas sollicitée ou que cette remontée se fasse difficilement) ;
- des raisons de gestion : les travaux d'adaptation réalisés à l'initiative des locataires eux-mêmes ne font généralement pas l'objet d'un suivi ;
- des raisons de culture technique : les normes relatives à l'accessibilité et à l'adaptation ne sont pas toujours connues avec précision, d'où des recensements parfois approximatifs ;
- des raisons d'ordre plus « philosophique », telle une faible sensibilisation au thème du handicap.

De la même façon, la connaissance de la collectivité parisienne, en tant que propriétaire et réservataire, reste elle aussi très partielle. C'est ainsi qu'en 2005, la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris (service du traitement des demandes de logement) gère une liste de « seulement » 62 logements adaptés et 1 467 logements accessibles dans Paris. De toute évidence, ce stock répertorié ne représente pas la totalité du parc social adapté et/ou accessible dans la capitale, loin s'en faut : il traduit avant tout les efforts de recensement menés ponctuellement dans tel ou tel secteur. La liste gérée par la Ville de Paris recense ainsi plus de logements sociaux adaptés ou accessibles dans le 10^e et 11^e arrondissement - respectivement 311 et 505 - que dans les 13^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements, ce qui peut sembler quelque peu étonnant au regard de la répartition effective du parc social entre les arrondissements.

5.1.3. Prévoir un recensement continu

5.1.3.1. Garder la mémoire des travaux d'adaptation

Les travaux d'adaptation au sein des logements sont souvent pris en charge par les locataires eux-mêmes et à peine suivis par les bailleurs qui, nulle part, ne gardent trace de ces aménagements. La proposition est donc la suivante : que les travaux occasionnés par un handicap ou une mobilité réduite soient "gardés en mémoire" par le bailleur et transmis au réservataire concerné.

Cela pourrait prendre la forme d'une information "logement avec adaptation handicap" enregistrée dans les logiciels utilisés par les bailleurs pour la gestion du patrimoine. Et le fait déclencheur pourrait être la demande d'autorisation de travaux déposée par le locataire.

5.1.3.2. Vérifier l'adaptabilité et l'adaptation des logements à chaque état des lieux

Une autre proposition, toujours dans cette perspective d'un recensement "au fil de l'eau", porte sur une attention particulière à accorder aux critères d'accessibilité, d'adaptabilité et d'adaptation au moment de l'état des lieux. L'issue devant être, encore une fois, l'enregistrement de l'information "logement accessible", "logement adaptable" ou "logement avec adaptation handicap" dans les logiciels utilisés par les bailleurs (avec remontée de l'information aux réservataires).

Mais cela implique deux préalables :

- une bonne connaissance des critères techniques de l'accessibilité, de l'adaptabilité et de l'adaptation (ce qui suppose une formation spécifique, un rapprochement avec les associations spécialisées en ce domaine et le recours à une grille technique) ;
- une organisation des délais efficace pour que l'information soit communiquée au réservataire avant la désignation du nouveau locataire.

Exemple d'initiative : une base de données des logements adaptés en Lorraine¹

L'objectif :

Il s'agit de constituer une base de données unique des logements aménagés pour recevoir une personne handicapée. Il s'agit aussi de développer l'adaptation des logements banalisés.

Les partenaires :

La base de données est mise en place sous l'égide de Union et Solidarité, association créée en 1997 et qui regroupe 6 bailleurs sociaux de Meurthe et Moselle.

Le fonctionnement :

Les bailleurs mandatent l'équipe technique du SVA (site pour la vie autonome) qui fait un diagnostic sur le plan de l'ergothérapie.

Le diagnostic technique est réalisé par l'ARIM (association de restauration immobilière) pour la définition des travaux.

Le financement des travaux :

Sont utilisés les dispositifs TFPB ou Palulos (sur le parc récent de moins de quinze ans).

Dès qu'un logement se libère, l'ensemble des partenaires sont informés de la disponibilité du logement avec possibilité d'extraire des informations ciblées, de mettre à jour et de stocker les offres et les demandes.

Le bilan :

Une centaine de logements ont été expertisés par l'ARIM (photos et plan à appui) et ont fait l'objet d'une visite technique.

Un bailleur a créé 63 logements adaptés lors d'opérations de réhabilitation.

En 2003, 20 logements du parc banalisé ont fait l'objet d'adaptations intérieures «à la carte » et d'adaptations extérieures (rampes d'accès) pour un montant de 56 0000 euros hors taxes

5.1.4. Développer la démarche des diagnostics accessibilité

Parallèlement au recensement "au fil de l'eau", la présente étude propose de multiplier les diagnostics d'accessibilité menés à l'échelle d'un immeuble, d'un ensemble immobilier, voire de l'intégralité d'un patrimoine. Cela vaut pour le parc social comme pour le parc privé (patrimoine d'un investisseur institutionnel ou copropriété isolée, ...).

5.1.4.1. Finalité des diagnostics accessibilité

Les diagnostics accessibilité répondent à un double objectif : d'une part repérer les logements accessibles, d'autre part préconiser des travaux de mise en accessibilité.

Il s'agit à la fois de remédier à la méconnaissance du parc accessible et d'œuvrer à son accroissement.

5.1.4.2. Contenu des diagnostics accessibilité

Dans la description qui suit, les diagnostics accessibilité mis au point par le réseau des centres PACT ARIM servent de référence.

Un diagnostic accessibilité porte sur les parties communes d'un immeuble d'habitation, mais aussi sur son environnement immédiat :

- accès à l'immeuble depuis l'espace public (rue, trottoir) ;
- accès à l'immeuble depuis les espaces extérieurs du bâtiment (portail, cheminement extérieur, jardin, cour, ...) ;
- accessibilité des parties communes intérieures (hall d'entrée, escalier, ascenseurs, couloirs, ...)
- accès aux services communs et aux locaux annexes (loge du gardien, garage, caves, local poubelles, local vélos, ...).

Dans son volet préconisations, un diagnostic accessibilité comprend notamment :

- la liste des interventions à prévoir, avec signalement des priorités ;
- l'estimation du coût des travaux (coûts indicatifs).

¹ Source : revue Habitat et Société, mars 2004, n°33.

Exemple d'initiative : action partenariale FNAIM-Pact Arim au service des personnes en situation de handicap

L'objectif :

Il s'agit de développer un parc résidentiel collectif rendu accessible pour ses occupants, entre autres celui régi par le régime de la copropriété. L'ambition partagée est la préservation de l'autonomie des personnes dans leur habitat, quel que soit leur handicap et leur âge.

Les partenaires :

Une convention a été signée entre la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) et la Fédération nationale des centres PACT ARIM le 30 juin 2004. Depuis le début des années 1980, le Mouvement PACT ARIM est très présent dans le domaine de l'habitat des personnes handicapées.

Le fonctionnement :

La méthode d'intervention porte sur la réalisation de diagnostics accessibilité (état des lieux des parties communes et des abords immédiats des immeubles d'habitations). Le diagnostic-type a été élaboré par le Mouvement sous l'égide de la FNC PACT ARIM et validé par la FNAIM.

Les deux réseaux concernés mettent à disposition les moyens et compétences nécessaires pour la réalisation des diagnostics accessibilité : les agences immobilières adhérentes à la FNAIM promeuvent auprès de leur clientèle la réalisation de ce diagnostic (notamment dans le conseil apporté aux copropriétés comme syndic) ; les associations PACT-ARIM réalisent les diagnostics.

Ce diagnostic comprend pour les trois types de handicap identifiés (personnes à mobilité réduite, en fauteuil ou déficientes sensorielles) un relevé des « points noirs » classés comme :

- remédiables (avec intervention à prévoir)
- ou comme véritable point de blocage.

Le financement :

A défaut d'une prise en charge nationale ou locale, le diagnostic est à la charge des propriétaires bailleurs et pour les copropriétés, des copropriétaires.

A titre indicatif, au moment de la signature de la convention, le coût de la prestation diagnostic accessibilité était le suivant :

- forfait pour une copropriété / ensemble résidentiel comprenant au maximum une cage d'escalier : 605 € (ce forfait comprend une présentation au conseil syndical et syndic de copropriété)
- forfait par cage d'escalier supplémentaire : 55 ou 165 € (selon la configuration)
- présentation à l'assemblée générale : 55 €

5.1.4.3. Etendre progressivement les diagnostics à l'ensemble du patrimoine

Les diagnostics accessibilité gagnent à être en priorité réalisés dans les ensembles immobiliers où vivent des personnes handicapées, des personnes âgées. L'extension progressive de cette démarche à l'ensemble des immeubles reste néanmoins souhaitable : perspective du vieillissement de la population, confort engendré par les travaux d'accessibilité pour l'ensemble des résidents, utilité de certains aménagements pour les familles avec enfants en bas âge, facilitation du travail du gardien, etc.

Le recensement des logements accessibles demandé par la loi du 11 février 2005 exigera d'ailleurs peut être la généralisation de ce type de diagnostic.

Dans le parc privé, l'ANAH finance ce type de diagnostics dès lors qu'ils sont suivis de travaux (les diagnostics bénéficiant alors du même taux de subvention que les travaux eux-mêmes).

5.1.5. Vers une "labellisation" des logements accessibles, adaptables et adaptés ?

5.1.5.1. Un label pour faciliter la mise en relation entre l'offre et la demande

Quel que soit le mode de recensement mis en oeuvre (au gré de la gestion immobilière, diagnostics ponctuels ou plus systématiques), l'objectif reste le même : l'identification des logements à même d'accueillir dans des conditions satisfaisantes des personnes à handicapées. Les logements ainsi repérés pourraient bénéficier d'un label spécifique, utilisé à la fois par les bailleurs sociaux, les réservataires, les propriétaires privés, les agents immobiliers et les administrateurs de bien.

Repris et diffusé dans la presse spécialisée et les sites immobiliers, ce label faciliterait la mise en adéquation entre l'offre (désormais identifiée) et la demande.

5.1.5.2. Un ou plutôt des labels pour rendre compte de la diversité des situations ?

Ce label pourrait être décliné selon le type d'accessibilité (mobilité réduite, fauteuil roulant, handicap sensoriel...). Il est en effet primordial que ce travail de recensement couvre et distingue les différents types de handicap.

Ce label pourrait aussi être décliné en fonction du degré d'accessibilité du logement : logement « réglementairement » accessible et adapté respectant la réglementation à 100%, logement accessible dans les faits (même si certaines normes ne sont pas respectées, etc.).

Les expériences de recensement menées dans le parc existant adoptent généralement cette démarche relativement souple rendue nécessaire par les caractéristiques du parc résidentiel existant. Bien sûr, ce travail de définition de divers degrés d'accessibilité ne peut se faire qu'en lien avec les spécialistes de chaque type de handicap.

Exemple d'initiative : un double label « Habitat Grand Axe » expérimenté dans le cadre de l'OPAH du Pays Yonnais¹

L'objectif :

Favoriser la production de logements adaptables et accessibles à tous, en aidant les propriétaires à construire ou réhabiliter des logements qui intègrent l'accessibilité et l'adaptabilité. Il s'agit notamment d'anticiper les effets du vieillissement de la population.

L'objectif quantitatif porte sur la réalisation de 108 logements labellisés « Habitat Grand Axe ».

Deux niveaux de label ont été définis.

Les partenaires :

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la communauté de communes. Les partenaires associés sont : l'Etat, l'ANAH, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment et les professions médico-sociales.

Le fonctionnement :

Le dispositif repose sur :

- une animation classique d'OPAH, avec une action spécifique auprès des propriétaires et des promoteurs immobiliers sur le thème de l'accessibilité ;
- un suivi technique du projet, avec négociation avec le propriétaire et, si nécessaire, modification des plans pour intégrer les normes « Grand Axe » ;
- des visites sont organisées en cours et en fin de chantier pour valider l'obtention du label ;
- une commission d'attribution et de suivi des logements se réunit pour une mise en relation de l'offre et de la demande.

Financement :

Des primes sont versées par la collectivité :

- 750 € pour le label Grand Axe1 : sanitaires adaptées, électricité accessible, largeur de circulation adaptée ;
- 2 300 € pour le label Grand Axe2 : largeurs de circulation adaptée, aucune tolérance de marche.

Pour les personnes handicapées bénéficiant d'une reconnaissance administrative, il est possible de mobiliser le Site pour la Vie Autonome qui peut apporter un complément financier.

Bilan :

En matière d'accessibilité, les interventions concernent principalement la construction neuve et restent rares en réhabilitation.

La coopération avec les professions médicales et para médicales n'est pas facile à organiser.

Le suivi des logements labellisés est un chantier à part entière.

La reproductibilité de ce dispositif sur d'autres territoires est à l'étude (CDC, ANAH, DGUHC, Habitat et Développement).

5.1.6. Mieux suivre le critère handicap dans la gestion des demandes et des attributions

La présence d'une personne handicapée dans un ménage peut être connue par différents moyens : indication de l'usage d'un fauteuil roulant, prestations témoignant de la présence d'une personne handicapée (AAH, allocation spéciale pour enfant handicapé, pension d'invalidité, ...), etc. D'un réservataire à l'autre, le suivi de ces critères n'est pas identique. Une plus grande homogénéité en ce domaine permettrait un suivi plus exact et rigoureux de la politique d'attribution menée à l'égard des personnes handicapées.

¹ Habitat et Développement

5.2. Mieux connaître la demande des personnes handicapées

Une meilleure connaissance de la demande des personnes handicapées en matière de logement s'avère indispensable. Un des principaux objectifs recherchés n'est-il pas en effet de mettre en adéquation l'offre et la demande ?

5.2.1. Mieux qualifier les demandes de logement pour améliorer les attributions

Le handicap nécessite-t-il une accessibilité et une adaptation du logement ? Cette question est essentielle.

En ce domaine, nous avons vu que, pour le parc social, la nouvelle version du formulaire de demande de logement utilisé à Paris marque un progrès par sa précision : "*le logement doit-il être nécessairement adapté au fauteuil roulant ?, accessible aux personnes à mobilité réduite (rez-de-chaussée ou desservi par ascenseur) ?*", "*Acceptez-vous un logement en rez-de-chaussée ?, un logement sans ascenseur ?*".

Inversement, les attentes spécifiques en matière de logement des autres personnes handicapées (handicap autre que moteur) ne sont pas renseignées et enregistrées.

Exemple d'initiative : une bourse au logement pour rapprocher l'offre et la demande dans la Drôme¹

L'objectif :

Il s'agit de mettre en relation l'offre et la demande de logements adaptés et de faciliter ainsi la relocation des logements adaptés.

Les partenaires :

Le Centre d'amélioration du logement (CAL) de la Drôme et l'APF ont mis en place et animent le dispositif. Les organismes HLM et les bailleurs privés figurent parmi les partenaires privilégiés de ce dispositif (la bourse au logement est l'occasion de renforcer les partenariats existants avec les bailleurs sociaux et privés).

Le fonctionnement :

Un site Internet « Adalogie 26 » a été créé pour rapprocher l'offre et la demande. Il centralise la demande et permet :

- la mise en relation avec les demandeurs locaux ;
- le choix de la zone géographique et du type de logement ;
- l'inscription en ligne pour prendre contact avec les bailleurs et préciser les besoins d'adaptation.

Les bailleurs s'engagent à communiquer au demandeur toutes les possibilités correspondant à sa demande pendant un an.

En outre, une assistance au montage des dossiers pour l'adaptation du logement est proposée aux bailleurs sociaux et privés. L'objectif de cette assistance est de réduire les coûts et les délais

Le financement :

Le financement du dispositif est assuré par la CPAM régionale, le Conseil Général, le Conseil Régional, la Fondation de France. Les bailleurs, le CAL et l'APF ont participé à titre bénévole à la mise en place du dispositif.

Le bilan :

700 logements sont présents dans la base, dont 600 gérés par des bailleurs sociaux.

Reste à améliorer :

- le recensement du patrimoine adapté et adaptable dans le parc ancien ;
- la maîtrise des coûts liés aux travaux ;
- l'actualisation des données par les bailleurs ;
- les délais d'attribution ;
- la pérennisation du dispositif.

¹ Entretien avec Mme Enjelras, CAL de la Drôme ; revue Habitat et Société, mars 2004, n°33.

5.2.2. Promouvoir le travail en réseau entre structures d'hébergement à l'échelle de la Région

Chaque structure d'hébergement pour personnes handicapées gère sa propre liste d'attente, en fonction des missions qui lui sont imparties et des critères d'admission qui en découlent. L'écart est d'ailleurs souvent considérable entre le nombre total de demandes reçues et les dossiers « valides » (demandes correspondant à la vocation de l'établissement, dossiers complets, etc.).

Il n'existe pas de logique de « numéro unique » permettant de centraliser ces demandes. Il est ainsi difficile d'appréhender le nombre exact de personnes handicapées souhaitant disposer d'un hébergement au sein d'une structure parisienne (de type MAS, FAM, foyer de vie ou d'hébergement).

Les directeurs d'établissement rencontrés au cours de cette étude ont parfois regretté cet état de fait et notamment l'absence d'un travail plus partenarial entre établissements parisiens, mais aussi franciliens.

La future Maison départementale des personnes handicapées pourrait peut-être promouvoir et orchestrer ce travail de coordination entre établissements et centraliser les informations ainsi recueillies (nombre et nature des demandes).

5.2.3. Travailler en amont avec les associations et professionnels qualifiés

5.2.3.1. Pour cibler l'occupation des logements adaptés

La collaboration en amont avec les structures spécialisées est à promouvoir pour "cibler" l'occupation des logements accessibles et adaptés. L'objectif est celui d'un parc adapté effectivement occupé par des personnes handicapées. Les associations oeuvrent déjà en ce sens (citons, parmi tant d'autres, l'ALGI, l'APF, etc.). D'autres collaborations sont à promouvoir, par exemple, avec le monde hospitalier (pour les sorties d'hospitalisation), avec les universités (pour les étudiants handicapés), etc.

Les gestionnaires de foyers de jeunes travailleurs et de résidences étudiantes sont pleinement concernés par cette exigence d'un effort spécifique pour rechercher, en amont, les candidats intéressés par une chambre adaptée.

5.2.3.2. Pour adapter au mieux les logements

La collaboration en amont avec les associations, structures et personnes qualifiées a un second objectif : concevoir d'emblée et au mieux les aménagements techniques. Les effets attendus de cette collaboration sont : une limitation des surcoûts liés à l'adaptation, la facilitation du chantier, la qualité finale de l'adaptation. Les réalisations récentes d'unités de logements adaptés ont montré toute l'importance d'intégrer dans les cahiers des charges initiaux l'ensemble des aménagements et équipements nécessaires pour la personne handicapée.

5.2.3.3. Pour anticiper et répondre aux demandes spécifiques d'accompagnement

Enfin, une collaboration précoce avec les professionnels et les structures spécialisées permet d'anticiper les éventuels besoins de suivi et d'accompagnement ressentis par la personne handicapée.

Il arrive en effet que les gestionnaires de FJT ou de résidences étudiantes soient pris au dépourvu par l'accompagnement spécifique qu'exige l'accueil d'une personne handicapée (nécessité de recourir aux services d'un aidant, etc.).

De même, les gardiens d'immeubles sont parfois désarmés devant les troubles occasionnés dans un immeuble collectif par le comportement d'une personne handicapée psychique.

La mise en relation avec un référent préalablement identifié est à promouvoir dans ce type de situations : mise à disposition (auprès du gestionnaire de la résidence ou du gardien de l'immeuble) des coordonnées de l'aidant, de l'association ou de l'équipe médicale chargés du suivi de la personne handicapée .

5.2.4. Quelques demandes récurrentes

Quelques demandes récurrentes ont émergé lors des entretiens menés dans le cadre de l'étude :

- dans le parc social, est souvent demandée une meilleure diffusion de l'information des bailleurs vers les locataires handicapés (par exemple, annonce préalable des travaux prévus dans l'immeuble : message téléphonique pour les personnes aveugles ou transmission de l'information par le gardien, etc.) ;
- dans le parc privé, est souvent évoquée la mise en place d'un service d'aide pour les petits travaux domestiques difficiles à réaliser par les personnes handicapées dépendantes (sur le modèle des services proposés aux personnes âgées) ;

- davantage d'offre d'hébergement pour des personnes handicapées psychiques et mentales (par exemple dans le cadre de SAVS) ;
- créer dans Paris une unité de logements et services à destination d'étudiants sévèrement handicapés (cf. projet à l'étude au sein de la Cité internationale et délibération récente du Conseil régional).

5.3. Accroître l'offre dans sa diversité

5.3.1. Créer de nouvelles structures d'hébergement médicalisées et non médicalisées

L'accroissement de l'offre d'hébergement spécifique apparaît nécessaire au vu de la demande non satisfaite. Cela passe notamment par :

- la création de structures à l'occasion de la réalisation de nouveaux programmes de logements sociaux (par construction neuve ou acquisition amélioration) ;
- la participation au financement de nouvelles structures en Ile-de-France avec, en contrepartie, l'exercice d'un droit de réservation au sein de ces établissements. Ce dispositif n'est pas à négliger, compte tenu de la rareté des opportunités foncières à Paris. Il pose toutefois la question de l'application effective du droit de réservation au profit des personnes handicapées en provenance de la capitale. L'expérience montre en effet que l'exercice du droit de réservation est parfois malaisée dans les structures situées hors Paris.

5.3.2. Développer les unités de logements adaptés, les plateformes de services et autres appartements associatifs

L'objectif premier de ces formules est de répondre au désir de vivre chez soi des personnes handicapées, tout en leur garantissant - grâce à un système de mutualisation - l'aide humaine dont elles ont besoin.

La collectivité parisienne s'est tout particulièrement engagée à développer l'offre des unités de logements adaptés. L'objectif est le suivant : un programme par arrondissement.

Au sein du parc existant, la création de ce type d'hébergement est facilitée dans les programmes déjà accessibles et adaptables : l'intérêt d'une connaissance plus fine de ce parc s'en trouve, encore une fois, confirmé.

Dans le cadre de l'effort engagé en faveur des unités de logements groupés avec services, quelques préconisations méritent d'être rappelées. Il s'agit notamment :

- de prendre en considération les contraintes techniques et le coût financier de l'équipement (notamment domotique) dès le début du projet afin de limiter le surcoût financier et les complications techniques en cours de chantier ;
- de prévoir si possible des deux-pièces (du fait des aides techniques qui peuvent être nombreuses et encombrantes, par exemple pour les personnes polyhandicapées) ;
- de privilégier la réalisation d'unités de 10 à 12 logements adaptés : il y a là un effet de taille qui garantit aux personnes handicapées la qualité du service proposé et assure par ailleurs la viabilité de la structure ;
- de préférer des programmes immobiliers d'une certaine taille, les logements adaptés ne devant représenter qu'un pourcentage modeste de l'ensemble des logements : il s'agit d'éviter tout effet de "ghetto".

Le développement de ce type d'hébergement se heurte à un problème récurrent : celui du statut juridique de ces structures. Le statut de maison relais a parfois été envisagé pour monter certaines opérations, mais il ne semble pas pouvoir être retenu : la notion de réinsertion sociale n'apparaît pas assez centrale et la population ciblée n'est pas assez diversifiée (d'où le repli vers des solutions de type SAS avec hébergement pour les personnes handicapées mentales et psychiques). Mais les décrets d'application de la loi du 11 février 2005 apporteront peut-être des éclaircissements en ce domaine.

5.3.3. Veiller à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements neufs

5.3.3.1. Un préalable : la formation et la sensibilisation des professionnels

La nécessité de la formation à l'accessibilité des professionnels de l'immobilier est inscrite dans l'article 41 de la récente loi du 11 février 2005 : « *La formation à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées est obligatoire dans la formation initiale des architectes et des professionnels du cadre bâti* ».

La sensibilisation et la formation des professionnels doivent être envisagées au sens large, d'où l'intérêt des expériences menées:

- par le réseau des PACT-ARIM, en direction des artisans d'une part et des acteurs de la copropriété d'autre part (syndics et syndicats de copropriété),
- par l'ANAH, en direction des propriétaires bailleurs privés,
- par certaines associations (comme APRES Handicap) en direction des agents immobiliers.

5.3.3.2. Des contrôles de chantiers plus attentifs et des sanctions plus systématiques

Les normes d'accessibilité respectées « sur le papier » au moment du dépôt du permis de construire ne sont pas toujours mises en œuvre au moment de la construction.

Lors des visites de chantier, une attention renforcée à l'accessibilité permettrait de réduire les « mauvaises » surprises constatées à la livraison. De même, des sanctions plus systématiques induiraient une application plus rigoureuse de ces normes. Ces dispositions sont d'ailleurs prévues par la loi qui exige, à l'achèvement des travaux, un document attestant de la prise en compte des règles d'accessibilité.

5.3.4. Créer plus de logements adaptés

L'objectif recherché est l'accroissement du nombre de logements accessibles et adaptés dans le parc existant. Un certain nombre de bailleurs sociaux oeuvrent déjà en ce sens. On peut, par exemple, citer :

- SAGECO qui engage sur un ensemble immobilier du 14^e arrondissement (Vercingétorix) des travaux et une série de mesures visant à améliorer les conditions d'habitation des locataires âgés, mesures qui ne manqueront pas de bénéficier également aux personnes handicapées ;
- des bailleurs comme l'OPAC, la SIEMP mais aussi la SAGI et la RIVP qui gèrent ou vont gérer des unités de logements adaptés.

5.3.4.1. Mobiliser davantage les aides existantes

Des aides existent pour la mise en accessibilité et l'adaptation des logements : ALGI, CASVP, Caisses de retraite, ANAH, Palulos, Région, Fonds d'intervention d'Etat, etc. Mais ces aides ne sont pas toujours faciles à instruire (Palulos accessibilité, Région) et certaines d'entre elles restent nettement sous-utilisées (ANAH adaptation, aides régionales,...).

Voici quelques propositions pour permettre une plus ample mobilisation des aides :

- informer davantage (notamment sur les mécanismes de déduction de la taxe foncière sur la propriété bâtie ou sur les aides régionales) ;
- simplifier l'instruction des dossiers ;
- prévoir une assistance administrative (comme en OPAH avec l'intervention d'un opérateur) notamment pour la Palulos accessibilité, synonyme de micro-dossier pour un bailleur social ;
- ouvrir davantage les aides aux locataires (aides de l'ANAH dans le parc privé, aides de la Région dans le parc social) ;
- faire en sorte que les aides couvrent plus systématiquement le financement de l'intervention des ergothérapeutes.

Exemple d'initiative : dans l'existant, des travaux d'adaptation facilités dans le Calvados¹

L'objectif :

Il s'agit de mettre en place un dispositif destiné à améliorer la qualité et l'efficacité de la réponse publique en matière d'aménagement des logements.

Les partenaires :

Le dispositif repose sur une synergie entre les acteurs de l'habitat. Une convention a été signée en juin 2001 entre : la Caisse régionale maladie, le Conseil général, le Pact Arim, l'APF, la DDE, les bailleurs et l'Association régionale HLM de Basse Normandie.

Le fonctionnement :

Le dispositif est animé par l'équipe spécialisée de vie à domicile (ESVAD), interlocuteur unique pour la personne handicapée et interface avec les acteurs professionnels.

Un ergothérapeute évalue les besoins et fait des propositions d'aménagement.

Les bailleurs sollicitent les devis d'entreprise et suivent les travaux.

Le financement des travaux dans le parc social :

- l'ALGI finance à hauteur maximum de 30 000 euros ;
- le conseil général à hauteur de 15% ;
- l'Etat via le dispositif Palulos finance entre 10% à 20% ;
- le bailleur à hauteur de 10%.

Le bilan :

Le public concerné est surtout composé de personnes handicapées paraplégiques et hémiplegiques.

Les travaux portent sur les équipements sanitaires, la circulation intérieure et l'accès extérieur.

Entre 2001 et 2002, 70 dossiers ont été traités, dont 47 dans le parc social.

En 2003, 80 dossiers ont été reçus pour un coût moyen de 5 000 euros par logement.

Les délais ont été réduits de 2 ans à 10 mois

Les personnes concernées sont mieux informées

Les personnes ayant un handicap lourd sont orientées vers le neuf, en raison du coût élevé des adaptations.

¹ Source : revue Habitat et Société, mars 2004, n°33.

LES PRINCIPAUX POINTS D'ACCESSIBILITÉ AU LOGEMENT POUR LES PERSONNES EN FAUTEUIL ROULANT

L'ACCÈS À L'IMMEUBLE



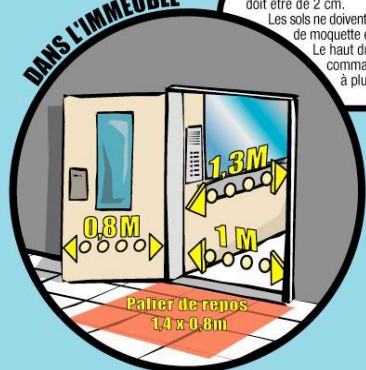
La largeur de la porte ne doit pas être inférieure à 0,9m, ou 0,8m par vantail en cas de double vantaux.
La porte ne doit pas présenter de ressaut supérieur à 2cm, elle doit pouvoir être manipulée facilement (poids, système de fermeture).
Les grilles d'égouts ne doivent pas être constituées de fentes de plus de 2 cm de large.

LE STATIONNEMENT



La personne handicapée doit pouvoir circuler autour de la voiture et rejoindre son habitation sans avoir à utiliser la chaussée.

DANS L'IMMEUBLE

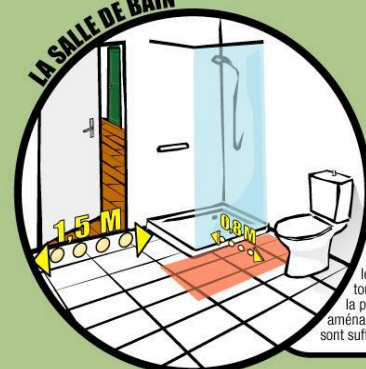


La précision d'arrêt de l'ascenseur doit être de 2 cm.
Les sols ne doivent pas être recouverts de moquette épaisse ou de coco.
Le haut du tableau de commande ne doit pas être à plus de 1,3 m de haut.

DANS L'APPARTEMENT



LA SALLE DE BAIN



Le bac à douche doit être le plus bas possible ; toutefois, la salle de bain est la pièce la plus facilement aménageable, si ces dimensions sont suffisantes.

En cas de doute ou d'incompréhension de ces critères d'accessibilité, ou pour tous renseignements complémentaires, contactez le

01 40 68 09 09

5.3.4.2. Lever les obstacles identifiés

Trois propositions principales sont formulées :

- mieux penser les travaux de résidentialisation qui compliquent parfois l'accès aux ensembles immobiliers : il s'agirait de tenir compte des normes d'accessibilité dans les cahiers des charges correspondants, en prenant en considération les différents types de handicap (moteur, sensoriel,...) ;
- inciter les bailleurs sociaux à ne plus recourir à la clause de remise du logement en l'état initial, en cas de travaux d'adaptation (certains bailleurs ont déjà abandonné cette clause en direction des personnes âgées, la même mesure pourrait être adoptée en faveur des personnes handicapées) ;
- revoir la réglementation de certaines aides qui, en l'état actuel, ne facilitent pas la réalisation de travaux d'adaptation (cf. les aides de l'ANAH peu mobilisées dans le secteur locatif).

5.3.5. Prendre en considération les caractéristiques de l'environnement

Pour finir, quelques préconisations de bon sens s'imposent, concernant la localisation des établissements, des appartements associatifs et des unités de logements adaptés.

Ce choix doit être judicieux en termes :

- d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (trottoirs abaissés, accessibilité des transports en communs, ...) ;
- d'animation (commerces et services de proximité) ;
- d'équipements (proximité des lieux d'enseignement pour les étudiants ; d'un CAT pour les personnes actives ; des centres de soins pour les personnes handicapées psychiques et mentales, etc.).

L'analyse préalable de l'environnement s'impose aussi pour les logements en rez-de-chaussée attribués à des personnes handicapées.

5.3.6. Mettre en place de nouveaux outils

5.3.6.1. Des conventions d'objectifs avec les bailleurs sociaux

La démarche des conventions d'objectifs, concrétisée depuis juillet 2004 entre la Ville de Paris et l'OPAC, gagnerait à être étendue à d'autres bailleurs liés à la Ville de Paris. Elle permet en effet de sensibiliser les bailleurs à la thématique de l'accessibilité et de fixer des objectifs chiffrés de production de logements adaptés (dans la construction neuve et dans le cadre de programmes de réhabilitations).

5.3.6.2. Un programme d'intérêt général (PIG) dans le parc privé

Dans le secteur privé, la mise en œuvre d'un dispositif opérationnel spécifique consacré à la mise en accessibilité et à l'adaptation du parc existant est à envisager. Comme le prévoit la récente convention de délégation de la compétence logement, ce dispositif pourrait prendre la forme d'un programme d'intérêt général (PIG) étendu à l'ensemble du territoire parisien.

Ce dispositif serait animé par un opérateur et permettrait :

- de coordonner les différentes aides existantes ;
- d'assurer leur montage administratif ;
- de fixer un objectif chiffré de logements à adapter (la convention de délégation de compétence fixe ainsi un objectif à atteindre de 1 200 logements privés à adapter sur les 6 années de la convention).

Sa réussite dépendra en partie :

- des aménagements préalables apportés à certaines aides (on pense notamment aux aides adaptation de l'ANAH qui ne profitent guère aux locataires ou à la durée d'instruction des aides régionales) ;
- de la qualité des partenariats noués avec l'ensemble des acteurs concernés (associations liées au handicap, professionnels de la réhabilitation, de la copropriété, syndicats de propriétaires, etc.).

Les « cibles » privilégiées de ce dispositif seraient, bien sûr, les personnes handicapées et les personnes âgées à mobilité réduite. Mais au-delà de la personne bénéficiaire, c'est l'accroissement du parc accessible et adapté qui est visé plus globalement.

Exemple d'initiative : le Programme d'Intérêt Général de l'Indre¹

L'objectif :

Il s'agit de réaliser des travaux visant au maintien à domicile des personnes handicapées et des personnes âgées. Un objectif quantitatif de 300 logements par an a été fixé.

Les partenaires :

Les partenaires opérationnels sont le Comité départemental d'amélioration de l'habitat - CODAH - pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage (administrative, technique et financière) et les sites de coopération gérontologique pour l'information auprès des publics.

Le fonctionnement :

Un PIG a été mis en place en décembre 2004. Il permet d'intervenir dans les secteurs hors OPAH.

Il prévoit une assistance à maîtrise d'ouvrage pour toute personne de plus de 60 ans ou handicapée et des aides financières à l'investissement (travaux d'accessibilité, adaptation, sécurité, salubrité, ...).

Le financement :

Les principaux partenaires financeurs sont : l'ANAH, le Conseil Général, la SACI et le CODAC.

Les travaux sont financés par l'ANAH, le Conseil Général, SACIF 36, le CODAC (prêt social). Les collectivités, les organismes sociaux et les caisses de retraites peuvent participer au financement.

La région participe au financement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage

L'Etat subventionne le Conseil Général pour l'animation du PIG et pour des actions de communication.

Bilan :

Le dispositif est trop récent pour dresser un bilan. Mais la mobilisation des élus sur ces questions reste timide. Le recours à un ergothérapeute, qui améliorerait la qualité des interventions, n'est ni prévu, ni financé dans le cadre du PIG.

¹ Habitat et Développement -.

Conclusion

Maillon essentiel de tout projet de vie, le logement est un domaine riche d'enjeux pour les personnes handicapées. L'accessibilité, l'adaptabilité et l'adaptation constituent trois notions clés, aux implications multiples. Sont en effet en question : le libre choix de lieu de vie ; le maintien à domicile ; la possibilité de décohabiter dans de bonnes conditions mais aussi de rendre aisément visite à ses connaissances ; les conditions d'un retour sécurisé après une période d'hospitalisation ; l'anticipation du vieillissement, etc.

La présente étude menée à la demande de la Ville, du Département et de la Région a été l'occasion de faire le point sur la question du logement et du handicap à Paris. A chaque fois que possible, un regard a été porté sur la situation régionale.

Un diagnostic a été dressé. Dans le parc privé, l'ancienneté et la petitesse des logements induisent souvent des conditions d'accueil peu satisfaisantes. Dans le parc social, les logements accessibles et adaptés, lorsqu'ils existent, ne sont pas systématiquement répertoriés. Pour les structures spécialisées, l'offre reste en deçà des besoins, le parc le plus étoffé concernant l'hébergement non médicalisé.

Dans la capitale, le contexte actuel est celui d'une volonté politique forte. Les associations représentant les personnes handicapées s'en font d'ailleurs l'écho. Il s'agit aussi d'une période charnière. La récente loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » porte ses premiers effets. De nouveaux outils se mettent en place : le Site pour la Vie autonome fonctionne depuis 2004 et la Maison départementale des personnes handicapées verra bientôt le jour. Ces structures privilégient à chaque fois une démarche d'intervention globale.

Au-delà du diagnostic, des propositions ont été formulées. L'objectif recherché est triple. Tout d'abord, mieux connaître l'offre existante. D'autre part, mieux connaître la demande dans ce qu'elle peut avoir de profondément divers. Et enfin, et bien sûr, créer plus de logements accessibles, adaptables et adaptés.

En matière d'identification des logements accessibles, adaptables et adaptés, des initiatives ont récemment été engagées dans le parc social, comme dans le parc privé. Elles devraient prendre plus de résonances dans le cadre de la récente loi du 11 février 2005 qui impose une démarche de recensement à l'échelle communale.

Mieux connaître l'offre pour mieux répondre à la demande : tel est l'enjeu. Or la demande est éminemment diverse, selon le type de handicap et les besoins de chaque personne. La réglementation en vigueur concerne principalement le handicap moteur et les besoins exprimés par les personnes handicapées mentales, psychiques et sensorielles appellent une plus grande prise en considération. La demande formulée peut être technique et porter sur l'aménagement du logement, mais elle est parfois toute autre : besoin de services d'accompagnement, d'un régime locatif plus adapté de type sous location, etc.

L'accroissement de l'offre constitue un chantier majeur.

Dans le parc d'habitation banal, privé comme social, il s'agit de promouvoir l'accessibilité, l'adaptabilité mais aussi l'adaptation. Dans la construction neuve, cela suppose une formation renforcée des maîtres d'oeuvre et un suivi plus attentif des chantiers. Dans l'existant, une sensibilisation accrue des propriétaires devrait permettre d'intégrer plus systématiquement la mise en accessibilité aux programmes de réhabilitation. Les opérations de "résidentialisation" gagneraient également à être repensées au vu des exigences d'accessibilité.

Des dispositifs financiers existent pour favoriser l'adaptation des logements et la mise en accessibilité des parties communes : subventions, prêts, crédits d'impôts, déduction fiscale, etc. Mais certains d'entre eux restent peu connus, complexes à monter ou insuffisamment attractifs. La mise en place d'un dispositif opérationnel ad hoc du type « programme d'intérêt général », dans le secteur privé et la signature de conventions d'objectifs avec les bailleurs sociaux permettraient de mobiliser davantage ces aides sur l'ensemble du territoire parisien, de coordonner les interventions, de lever les freins identifiés et de fixer des objectifs chiffrés.

En matière d'hébergement spécialisé, l'accroissement de l'offre se heurte à la rareté du foncier disponible. De nouveaux établissements sont néanmoins en chantier ou projetés grâce à une collaboration renforcée avec les bailleurs sociaux. Le financement de structures dans d'autres communes d'Ile-de-France constitue également une solution. Une demande récurrente de structures "à taille humaine" tend à émerger, notamment pour les appartements groupés proposant une plateforme de services et le statut juridique de ces formes d'hébergement pose parfois question.

A chaque fois, les caractéristiques de l'environnement gagnent à être analysées au préalable : accessibilité des transports en commun, services de proximité, etc.

Au final, les avancées constatées sur le terrain sont indéniables. L'implication accrue des bailleurs sociaux, motivés par l'attractivité de récents mécanismes fiscaux, en est un signe. L'effort à mener n'en reste pas moins considérable, comme en témoigne, entre autres, les incohérences encore constatées dans l'attribution et l'occupation des logements adaptés.

Pour mener à bien ces divers chantiers, la qualité et la constance de la collaboration entre la collectivité publique, le monde associatif et les bailleurs (sociaux mais aussi privés) sont, sans aucun doute, des éléments de réussite essentiels.

Annexes

ANNEXE 1 : QUELQUES CHIFFRES SUR LA POPULATION HANDICAPEE A PARIS

ANNEXE 2 : FICHES TECHNIQUES - ADAPTATION ET ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

ANNEXE 3 : LISTE DES PERSONNES CONTACTEES

ANNEXE 1 : QUELQUES CHIFFRES SUR LA POPULATION HANDICAPEE A PARIS¹

332 000 personnes subissent un handicap, soit 15% de la population parisienne

Le nombre total de personnes de tous âges qui subissent un handicap est estimé à 332 000 à Paris, non compris les personnes accueillies dans un établissement. Pour comprendre ce chiffre, il faut savoir qu'une définition large du handicap a été retenue par l'INSEE, afin d'englober l'ensemble des situations d'incapacité ou d'invalidité, qu'il y ait ou non besoin d'aide.

Il y a handicap dès lors que la personne déclare souffrir d'une limitation d'activité ou de difficultés dans la vie quotidienne en raison d'un problème de santé.

Certes, il existe des degrés dans le handicap et des niveaux ont été définis au sein de la population handicapée. Ainsi, seules 65 000 personnes ont une reconnaissance administrative définie par un taux d'invalidité ou d'incapacité². Parmi ces dernières, 37 000 bénéficient d'une allocation ou d'une pension. Plus finement encore, 10 000 expriment un besoin d'aide lié à une perte d'autonomie. Enfin, 7 000 personnes peuvent être considérées comme dépendantes puisqu'elles ont besoin d'une tierce personne pour effectuer les gestes de la vie quotidienne.

119 000 personnes handicapées de 20 à 59 ans, soit 9% des parisiens du même âge

Aux âges de forte activité (20-59 ans), on dénombre 119 000 personnes handicapées vivant à leur domicile. La catégorie de handicap la plus importante est celle des handicapés moteurs (37%), devant les handicapés sensoriels (23%) et intellectuels (22%). S'y ajoutent 2 500 Parisiens accueillis dans un établissement spécialisé, à Paris ou hors de Paris, et qui souffrent le plus souvent de handicaps lourds.

50% des personnes handicapées de 20 à 59 ans exercent une activité professionnelle. Ce taux d'activité est inférieur à celui de la population parisienne du même âge. Les femmes restant au foyer et les autres inactifs sont sur représentés parmi les personnes handicapées. En outre, l'accès à l'enseignement supérieur leur demeure difficile.

60% des personnes handicapées de 20 à 59 ans vivent en couple. 51% sont mariées. Ainsi, une minorité de personnes handicapées vit seule. C'est une différence importante par comparaison avec les Parisiens du même âge, qui ne sont que 48% à vivre en couple et 38% à être mariés.

18 000 personnes handicapées de moins de 20 ans, soit 5% des enfants parisiens

L'exploitation de l'enquête HID indique que 18 000 jeunes parisiens de moins de 20 ans sont concernés par une situation de handicap, soit 5% des enfants parisiens de même âge. Sur le plan administratif, la commission départementale d'éducation spéciale (CDES) ne reconnaît que 9 500 enfants parisiens atteints d'un handicap. Près de la moitié des jeunes handicapés sont donc à l'écart des circuits administratifs de reconnaissance et d'aide sociale. Parmi les jeunes handicapés, les déficiences liées à un handicap mental sont les plus répandues, devant celles liées à un handicap moteur.

190 000 personnes de plus de 60 ans déclarent un handicap, soit 46% des parisiens des mêmes générations

Au-delà de 60 ans, les déficiences concernent un nombre croissant d'individus : déficiences visuelles, auditives, mais aussi handicaps moteurs dont le nombre est multiplié par huit dans la tranche d'âge des 70-79 ans par rapport à celle des 60-69 ans. Avec l'âge, handicap et dépendance sont de plus en plus indissociables. Parmi les 190 000 personnes handicapées de plus de 60 ans, 51 000 nécessitent une prise en charge en raison d'une perte d'autonomie. Plus de 18 000 souffrent de la maladie d'Alzheimer ou de troubles semblables : perte des acquis intellectuels, troubles de la mémoire, désorientation spatiale. Enfin 5 800 personnes dépendantes de plus de 60 ans font état d'un besoin non satisfait d'aide humaine.

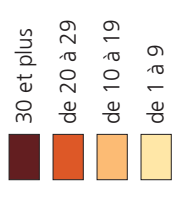
¹ Source : Eléments socio-démographiques sur le handicap à Paris, mars 2005, Ville de Paris, DASES et Ville Ouverte.

Les informations recueillies proviennent d'une enquête de l'INSEE dite *Handicaps Incapacités Dépendance* (HID). Cette vaste enquête réalisée en 1999 sur tout le territoire national est l'unique source globale sur la population handicapée. Grâce à la collaboration de l'INSERM, les résultats ont pu être extrapolés pour le département de Paris.

²Deux organismes sont habilités à reconnaître le handicap et à déterminer le niveau d'invalidité qui lui est lié : la *commission départementale d'éducation spéciale* (CDES) pour les moins de 20 ans et la *commission technique d'orientation et de reclassement professionnel* (COTOREP) pour les 20 à 59 ans. Après 60 ans, il n'est plus possible d'obtenir une première reconnaissance de handicap.

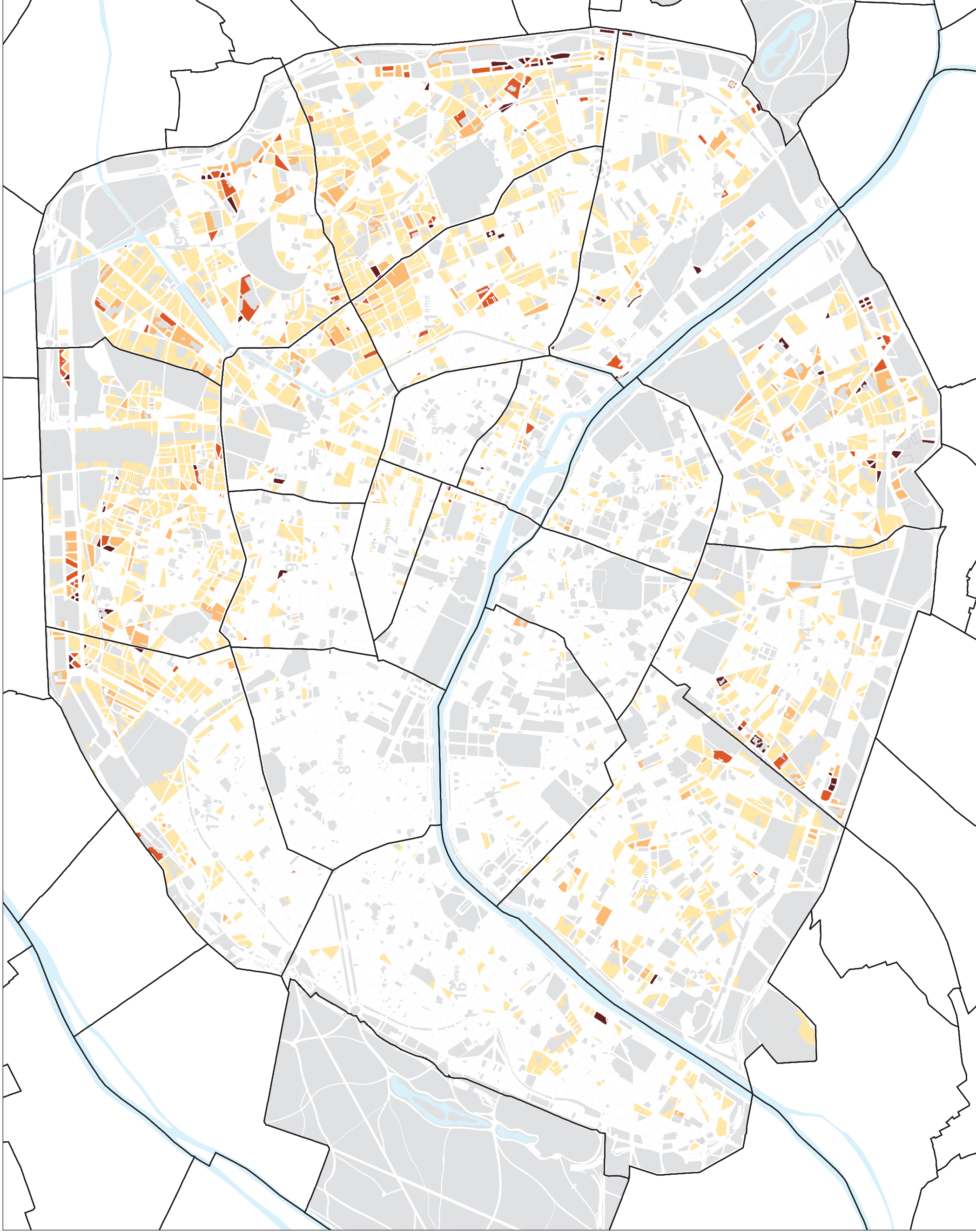
**NOMBRE
D'ALLOCATAIRES
A.A.H.
Allocation
Adulte Handicapé**

**Nombre d'allocataires
A.A.H. à l'hectare**



Les emprises des principaux équipements
et espaces verts apparaissent en gris

Source: Caisse d'Allocation Familiale - 2002



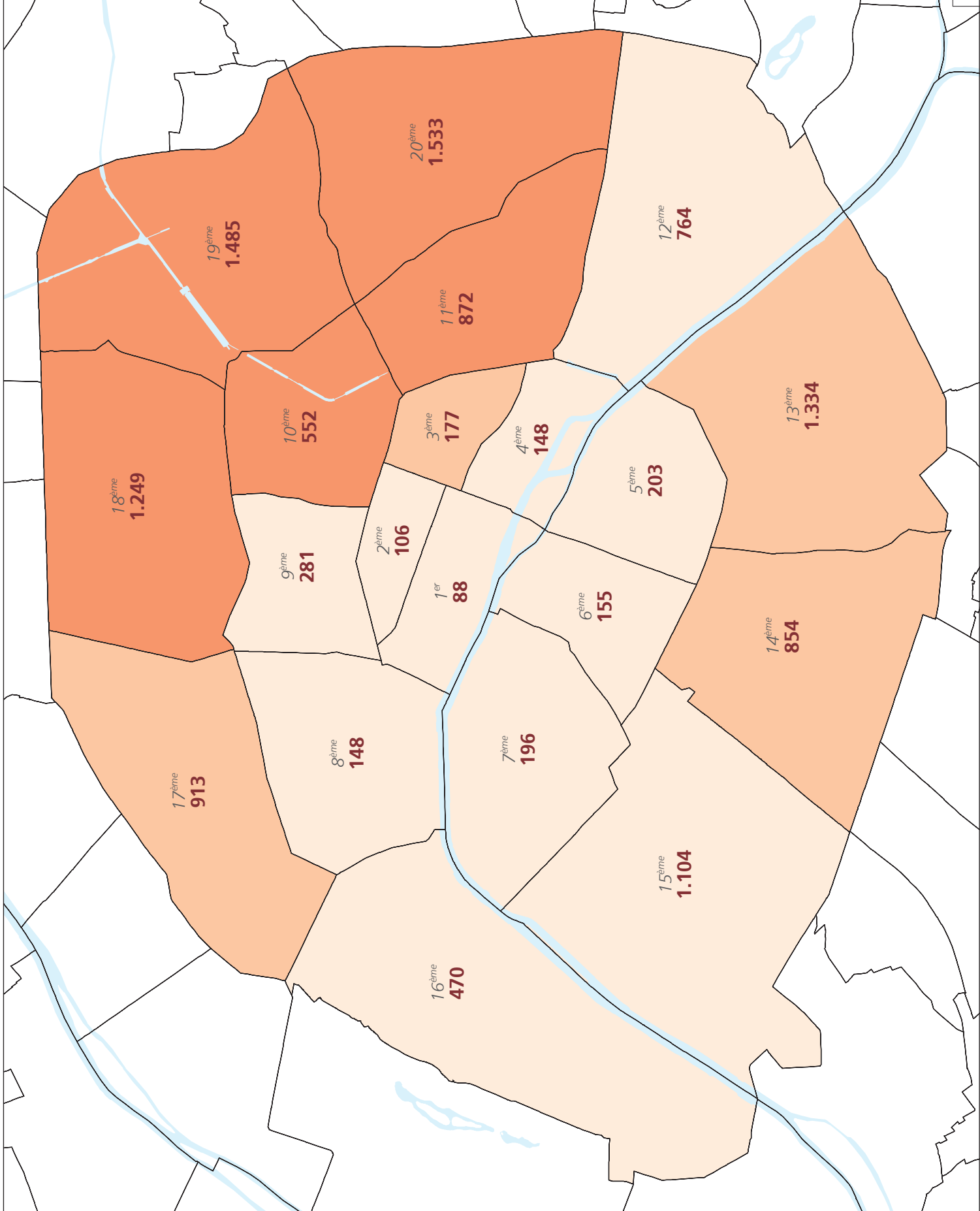
DOMICILE DES PERSONNES HANDICAPÉES (allocataires d'une pension d'invalidité) Paris - 2004

Densité d'allocataires
d'une pension d'invalidité

-  densité forte
-  densité moyenne
-  densité faible

6^{ème}
nombre d'allocataires
à l'arrondissement
155

Source: CRAMIF - 2004



ANNEXE 2 : FICHES TECHNIQUES - ADAPTATION ET ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

Le logement adapté au handicap moteur¹

L'adaptation du logement de la personne handicapée moteur a pour objectif de permettre l'accès, la circulation et l'utilisation des installations propres au logement en fauteuil roulant.

Quelques règles essentielles sont rappelées ci-après :

- Pour cheminer dans un dégagement et ouvrir les portes sans peine, la somme de la largeur du couloir et de la largeur de la porte doit être supérieure à 2 mètres. Les portes coulissantes présentent l'avantage d'une manipulation plus aisée.
- En règle générale, et quel que soit l'espace, la manœuvre aisée d'un fauteuil est possible si l'on peut inscrire au sol un cercle de 1.50 m de diamètre hors emprise des installations.
- La dimension des fenêtres devra permettre de donner une vue sur l'extérieur même en position assise (les parties basses ou allèges pleines n'excéderont pas 60 cm).
- Pour faciliter l'usage des équipements, les interrupteurs et les commandes électriques seront positionnés entre 70 et 90 cm du sol.
- Dans la salle de bain et les sanitaires, des barres d'appuis correctement scellées et bien positionnées (entre 70 et 90 cm du sol suivant les équipements et utilisateurs) sont indispensables pour réaliser tout transfert hors du fauteuil. Il est nécessaire de disposer d'une hauteur libre sous le plan du lavabo comprise entre 70 cm et 75 cm pour le passage des genoux. Sa profondeur sera d'au moins 60 cm. Le plan vasque plutôt que le lavabo offre des avantages d'appui et une plus grande surface de pose.

La douche pourra être prise grâce à la mise en place d'un siège adapté. Pour permettre cet accès, il est nécessaire de disposer d'un receveur sans ressaut ou mieux d'un siphon de sol mis en place sur une surface étanche. Des barres d'appuis et des commandes à une hauteur comprise entre 90 cm et 120 cm faciliteront l'usage autonome de la douche.

- La robinetterie pourra être latéralisée pour en faciliter l'accès.
- Pour le mobilier de rangement le niveau d'atteinte des rangements et des objets est compris entre 40 et 130 cm du sol.
- Comme pour les rangements, il est nécessaire de prévoir des dégagements d'au moins 80 cm de large sur 130 cm de long une fois les équipements ouverts (lave-vaisselle, four...)

Le logement adapté aux déficiences visuelles²

L'adaptation du logement de la personne non voyante et mal voyante a pour objectif de compenser l'absence ou la faiblesse de la perception visuelle en supprimant les obstacles et en faisant appel à la perception sonore et tactile. L'éclairage adapté évite les zones d'ombre et d'éblouissement. Il sera donc traité avec soin pour assurer une lumière plus efficace.

Quelques règles essentielles sont rappelées ci-après :

- L'agencement du logement s'organise avec des aides au déplacement multipliées : meubles, mains courantes.
- Le contrôle des entrées gagne à être assuré par un interphone.
- Des commandes seront localisées à proximité directe des accès aux différentes pièces.
- Les sols seront débarrassés de tout obstacle et seront tous au même niveau pour éviter tout ressaut.
- Les marches ou dénivellations seront signalées par un revêtement ou une couleur différente.
- Pour supprimer les fils électriques sur le sol, les prises de courant devront être en nombre suffisant.
- Les meubles positionnés le long des murs peuvent offrir des repères lors des déplacements.
- Dans la cuisine, les plaques à induction présentent une plus grande sécurité. Les commandes seront manuelles avec saillie tactile permettant d'en apprécier la puissance. Les rangements seront en nombre suffisant pour permettre une séparation des objets.
- Dans la salle de bain, au lavabo on préférera la vasque sur plan qui offre appui et plan de pose. La baignoire ou la douche auront des aides d'appui mural.
- Pour les mal voyants, l'éclairage conditionne l'utilisation des équipements. Les plans de cuisine ou les toilettes seront équipés d'un éclairage complémentaire permettant une activité de proximité.
- Les portes et les fenêtres battantes présentent un risque de choc frontal lorsqu'elles sont ouvertes ou entrouvertes. Pour limiter ce risque, il devra être possible de les ouvrir complètement afin qu'elles puissent se rabattre sans saillie sur un mur. Les portes et les fenêtres coulissantes suppriment ce risque.

¹ Source : fiche pratique de l'ANAH, novembre 2003

² Source : fiche pratique de l'ANAH, novembre 2003

Le logement adapté aux déficiences auditives¹

L'adaptation du logement de la personne sourde ou malentendante doit privilégier quatre axes principaux :

- améliorer la perception auditive en privilégiant l'acoustique,
- coupler les signaux sonores par des signaux visuels,
- favoriser la perception visuelle,
- prévenir les risques de déséquilibre.

Quelques règles essentielles sont rappelées ci-après :

- Les signaux visuels remplacent efficacement les signaux sonores. La sonnette d'entrée, celle du téléphone ou de l'interphone peuvent être couplées à un ou plusieurs signaux visuels. L'interphone sera avantageusement remplacé par un vidéophone.
- La qualité acoustique du logement a une incidence directe sur la perception auditive de la personne présentant une déficience. Supprimer les bruits parasites permet de mieux concentrer son attention auditive. Des matériaux adaptés seront sélectionnés afin que le logement de la personne malentendante soit isolé des bruits. Le choix se portera sur des fenêtres à double vitrage présentant des qualités acoustiques spécifiques.
- Des grilles de ventilation adaptées feront obstacle aux bruits.
- Des perspectives visuelles seront ménagées vers l'intérieur et l'extérieur pour éviter l'isolement de la personne malentendante et lui permettre de contrôler plus aisément son environnement : portes coulissantes, cuisine américaine, organisation générale du logement et de ses ouvertures vers l'extérieur.
- Pour pallier aux troubles de l'équilibre dus à la surdité, les emmarchements seront accompagnés d'un appui sous forme de mains courantes.

¹ Source : fiche pratique de l'ANAH, novembre 2003

L'accessibilité des parties communes

Pour une personne handicapée moteur¹

Dans les parties communes, l'objectif est triple. Il s'agit de permettre à la personne en fauteuil roulant de :

- pratiquer les cheminements,
- accéder à son logement,
- accéder aux équipements.

Quelques règles essentielles sont rappelées ci-après :

- un ressaut de plus de 2 cm est difficilement franchissable,
- la rampe d'accès aura une pente maximum de 5% et une largeur minimum de 90 cm,
- pour une longueur inférieure à 2 mètres ou pour compenser une marche de 16 cm, la pente pourra être augmentée à 8%,
- toute pente sera suivie d'une zone plane de repos suffisante,
- dans la construction neuve, la largeur exigée est de 1,20 m avec un palier de repos à plat de 1,40m hors débatement de porte,
- la surface de la rampe d'accès sera antidérapante,
- les portes collectives auront une largeur de minimum de 90 cm,
- les portes collectives seront de manipulation aisée (poids, réglage des ferme-porte, position des poignées, systèmes automatiques et coulissants),
- les sols seront plans,
- le seuil du palier d'ascenseur sera correctement réglé,
- les paillasons seront encastrés,
- les boîtes aux lettres seront situées entre 40 cm et 110 cm du sol,
- les interrupteurs, interphones, commandes d'ascenseur ne devront pas excéder 110 cm du sol.

Pour une personne non ou mal voyante²

L'objectif est de permettre à la personne ayant une déficience visuelle de :

- repérer les obstacles et de cheminer ainsi aisément hors de son logement,
- d'utiliser les équipements (qui seront adaptés à son handicap).

Quelques règles essentielles sont rappelées ci-après.

Le cheminement doit être sécurisé :

- Tous les obstacles à mi hauteur non perceptibles à l'aide d'une canne doivent être supprimés.
- Les boîtes aux lettres seront encastrées.
- Les ressauts ou dénivellations devront être signalés par un signal au sol (rainurage, autre revêtement) ou par des repérages visuels fort.
- Les objets décoratifs ou utilitaires encombrant les passages seront évités.
- Dans les circulations, les fenêtres battantes seront évitées, au profit de châssis coulissants

Les parties communes doivent être bien éclairées :

- Un éclairage adapté est indispensable pour sécuriser la sortie de son logement.
- La commande de l'éclairage sera localisée à proximité directe de la porte du logement pour éviter tout cheminement sans lumière. Il sera de qualité constante sans zone d'ombre jusqu'à l'extérieur.
- L'éclairage sera programmé de façon à permettre un cheminement lent jusqu'à la sortie.

Les commandes des équipements seront choisies en fonction de leur qualité de repérage tactile :

- Les boutons de commande seront différenciés de leur support
- Leur localisation sera facilitée (haut et bas pour l'ascenseur, chronologie des étages, clavier non digital pour les digicodes)
- Toute lecture à cristaux liquides sera évitée.
- Les indications sur les touches seront de grande taille et fortement contrastées avec leur support.

Les escaliers devront être aménagés en fonction de certaines contraintes :

- Les marches devront être de hauteur et de dimensions constantes.
- Le cheminement dans l'escalier doit être régulier et identique à tous les étages.
- Le départ et l'arrivée à chaque palier seront signalés au sol par une différence de revêtement.
- Une main courante sera placée des deux côtés et débordera de 30 cm à chaque extrémité (pour assurer la préhension en zone plane)

¹ Source : fiche pratique de l'ANAH, novembre 2003

² Source : fiche pratique de l'ANAH, novembre 2003

ANNEXE 3 : LISTE DES PERSONNES CONTACTEES

Association pour le Logement des Grands Infirmes	Mme BUFFET
Agence Nationale pour l'Amélioration de Habitat	Mme ROZAT
Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés	M. CHENUT
Associations des Paralysés de France	M BERNARD
	Mme CALVI
	Mme LEBouc
Après Handicap	Mme BOUTIN
Associations des Résidences et Foyers de Jeunes en Ile de France	Mme ROYER
Centre d'Amélioration du Logement de la DROME	Mme ENJELRAS
Centre Hospitalier de Sainte Anne	Mme CLOSTRE
Cité Internationale et Universitaire de Paris	M. MALLARD
	Mme HAEUSSLER
	Mme RENIER
Conseil Général 77	M. STOLL
Conseil Général 78	Mme HUTIN
Conseil Général 91	Mme PREVOTEL
Conseil Général 93	M. LOUESDON
Conseil Général 94	M. COMPAIN
Conseil Général 95	Mme LEROUX
Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires de Paris	Mme CHIEZE
Habitat et Développement	Mme GENAUDEAU
Maison d'Accueil Spécialisée de Saint Jean De Malte	M. CARON
Immobilière 3 F	Mme LEDREU-GENTE
Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France	Mme CORBILLE
	Mme DAVY
	M. BERTRAND
Office Public d'Aménagement et de Construction de Paris	M. BOUVIER
PACTE de Paris	Mme AUGUSTE
	M. DELAROA
	Mme MORCHOISNE
	M. THARRAULT
Préfecture de Paris	Mme COMBA
	Mme DESORBAIX
Région Ile de France	Mme CAGNON
	M. FLASCHNER
	Mme EZVAN
Régie Immobilière de la Ville de Paris	M. BOUTONNET
	Mme LEROYER
	Mme PUIG
Société Anonyme de Gestion Immobilière	M. PETIT
	M. SCHNEIDER
SAGECO	Mme SOLIS
Site Vie Autonome de Paris	M. MILLER
Société PACTION	M. MOITIE
Unions des Foyers de Jeunes Travailleurs en Ile de France	Mme SKAJENNIKOFF
URO Habitat	Mme LEGALLEE
Ville de Paris : Cabinet de Mme KOMITES	M. LAGNEAU
Ville de Paris : CASVP	Mme REULEN
Ville de Paris : DASES	Mme DELARUE
	Mme EMELIN
	M. LECHENET
	M. SALAGNAC
Ville de Paris : DLH Mission Qualité Logement	M. ROBELIN
Ville de Paris : DLH Service du logement social	Mme JATTIOT
	Mme DOLO
Ville de Paris : DLH Service du traitement des demandes	M. BEC

**Etude réalisée avec la participation financière de la Région Ile-de-France
dans le cadre de la convention
entre la Région Ile-de-France et l'Atelier Parisien d'Urbanisme pour l'année 2005
Article 2.1.**