

# DOSSIER LOGEMENT ET HANDICAP

Voici les principales mesures concernant le logement des personnes handicapées : normes à respecter, financement des travaux ou d'une acquisition, fiscalité, location.

## Les normes «handicap» dans le logement

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées dite « Loi Handicap » prévoit des règles contraignantes pour les constructions neuves et les bâtiments existants.

### *Quelles sont les obligations dans le neuf*

Les bâtiments d'habitation et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Sont concernés les immeubles d'habitation collectifs ainsi que les maisons individuelles destinées à être vendues ou louées. Sont donc exclues les maisons que le propriétaire fait construire pour son propre usage.

Les aménagements doivent faciliter l'accessibilité au logement d'un résidant ou d'un visiteur.

Ils portent sur les cheminements extérieurs et les accès à l'immeuble et au logement, la manœuvre des portes et les dispositifs de commande, le revêtement des sols, murs, plafonds des parties communes et leur éclairage, l'utilisation des celliers, caves, locaux communs et des places de stationnement, l'accessibilité aux balcons et terrasses.

Parmi les caractéristiques des logements, une salle d'eau doit être conçue pour une installation ultérieure et facile d'une douche accessible à une personne handicapée.

L'acquéreur peut demander des modifications au promoteur de l'opération pour supprimer certains aménagements liés à l'accessibilité handicapée sans que des aménagements empêchent un visiteur handicapé d'accéder facilement au séjour.

Ces travaux modificatifs doivent permettre la réversibilité des aménagements.

## Réglementation applicable dans le neuf (en collectif et maison individuelle)

Nature des travaux	Règles applicables
Construction d'un BHC	CCH : <u>R111-5, R111-18 à R111-18-2</u> <u>Décret et arrêté du 24 décembre 2015 / Arrêtés du 14 mars 2014 et du 1er août 2006 modifié</u>
Construction d'une MI destinée à être louée, mise à disposition ou vendue (sauf MI construite pour le propre usage du maître d'ouvrage)	CCH : <u>R111-5, R111-18-4 à R111-18-7</u> <u>Décret et arrêté du 24 décembre 2015 / Arrêté du 1er août 2006 modifié</u>
Modalités des travaux modificatifs de l'acquéreur	CCH : <u>R111-18-2</u>
<b>Obligations lors de la construction</b>	
Possibilité d'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification ultérieure des structures	CCH : <u>R111-5</u> : <u>Arrêté du 1er août 2006 - art. 6</u>
Accès aux balcons (depuis le 01/01/2008)	CCH : <u>R111-18-2</u> <u>Arrêté du 1er août 2006 modifié, art. 14 (BHC) et 26 (MI) et arrêté du 14 mars 2014, art. 5 (BHC et MI)</u>
Possibilité d'installation ultérieure d'une douche par aménagements simples (1) (depuis le 01/01/2010)	CCH : <u>R111-18-2, Arrêté du 1er août 2006 modifié, art. 15 (BHC) et 27 (MI) et Arrêté du 14 mars 2014, art. 5 (BHC et MI)</u>
1 cabinet d'aisance accessible dans les parties communes (BHC avec logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière) pour les travaux entrepris à partir du 17/3/2014	CCH : <u>R111-18-2</u> <u>Arrêté du 14 mars 2014, art. 5</u>

\* Règles applicables aux permis de construire déposés à compter du 01/04/2016

(1) Prévus dès la construction pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière relevant de l'arrêté du 14 mars 2014

### **Quelles sont les obligations dans l'ancien ?**

Les travaux de rénovation ou d'extension, prévus dans un bâtiment d'habitation collectif doivent désormais respecter certaines règles d'accessibilité.

Les obligations varient en fonction du coût des travaux :

- Si le coût est supérieur ou égal à 80 % de la valeur du bâtiment, les travaux doivent respecter les normes prévues pour les logements collectifs neufs.
- Si le coût est inférieur à 80 % de la valeur du bâtiment, seuls les éléments ou équipement changés ou ajoutés doivent répondre aux dispositions applicables aux bâtiments neufs.

Exemple : le simple changement d'un interrupteur ne sera pas soumis aux exigences de hauteur de la réglementation mais l'installation d'un nouveau système d'éclairage devra respecter les dispositions réglementaires d'accessibilité (hauteurs des équipements, contraste par rapport à la cloison, niveau d'éclairage...)

En dehors de tels travaux, l'adaptation d'un logement individuel ne relève d'aucune réglementation mais d'une décision personnelle.

Copropriété : les travaux sur parties communes destinés à faciliter l'accès aux personnes handicapées ou à mobilité réduite nécessitent une décision d'assemblée générale. Dès lors que les travaux n'affectent ni la structure de l'immeuble ni ses éléments d'équipement essentiels, la décision est votée à la majorité des seuls présents ou représentés (article 24 loi 10/07/65).

Maison individuelle : les travaux de réhabilitation sont concernés à deux conditions :

- Ils nécessitent une autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de travaux) ;
- La maison est destinée à la vente ou la location.

### Réglementation dans l'ancien (en collectif)

Nature des travaux	Règles applicables
Travaux réalisés à l'intérieur de surfaces et volumes existants	CCH : <u>R111-18-8</u>
Création : - de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes - de logements par changement de destination (sauf à l'intérieur des logements)	CCH : <u>R111-18-9</u> <u>Arrêté du 26 février 2007</u> Les dispositions relatives à l'accès au balcon et à l'installation ultérieure d'une douche accessible sont requises selon la date du permis de construire
Travaux de modification des circulations communes, locaux collectifs et équipements (sauf à l'intérieur des logements)	<u>Arrêté du 1er août 2006</u> modifié avec possibilité d'atténuation en cas de problème de structure
Modifications apportées à la signalisation palière, aux panneaux de commande en cabine et aux dispositifs de demande de secours d'un ascenseur existant	<u>Arrêté du 26 février 2007</u> , art. 5
Cas où le coût des travaux est > à 80% de la valeur du bâtiment ( <u>arrêté du 26 février 2007</u> relatif au coût)	<u>Arrêté du 1er août 2006</u> , modifié

## Financement des travaux d'accessibilité

### *Les subventions de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)*

Quels bénéficiaires ?

Les **propriétaires occupants** et les **locataires** du secteur privé sont éligibles aux aides de l'Anah. Peuvent également bénéficier de l'aide de l'Anah, les **usufruitiers occupants**, les **bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation** et les personnes assurant la charge effective de travaux dans un logement occupé à titre de résidence principale par leurs ascendants, descendants, ceux de leur conjoint, de leur concubin ou du co-signataire au PACS, lorsqu'ils sont propriétaires ou disposent d'un droit d'usage ou d'usufruit.

Quels sont les plafonds de ressources du ménage demandeur ? (pour le propriétaire occupant)

Les ressources des propriétaires occupants doivent être inférieures ou égales à certains plafonds (révisés au 1er janvier de chaque année).

On distingue deux catégories de ménages :

#### **-Les ménages aux ressources dites "très modestes"**

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	19 875€	14 360€
2	29 171€	21 001€
3	35 032€	25 257€
4	40 905€	29 506€
5	46 798€	33 774€
Par personne supplémentaire	+ 5 882€	+ 4 257€

## Les ménages aux ressources dites "modestes"

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	24 194€	18 409€
2	35 510€	26 923€
3	42 648€	32 377€
4	49 799€	37 826€
5	56 970€	43 297€
Par personne supplémentaire	+ 7 162€	+ 5 454€

*Il s'agit de la somme des revenus fiscaux de référence qui figurent sur l'avis d'imposition de l'année N-2 (avis d'imposition 2016 portant sur les revenus de 2015) de toutes les personnes qui occupent le logement, ou de l'année n-1 (avis d'imposition 2017 portant sur les revenus de 2016) lorsque l'avis d'imposition correspondant est disponible et qu'il révèle une baisse des revenus par rapport à l'année précédente.*

Quels sont les travaux éligibles ?

Les travaux doivent faire partie de la liste des travaux recevables par l'Anah et permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap. Le demandeur doit fournir un justificatif de handicap.

L'immeuble doit être achevé depuis au moins 15 ans à la date de la notification de la décision d'octroi de la subvention. Après les travaux, il doit être occupé à titre de résidence principale (minimum 8 mois par an) et au moins pendant 6 ans.

Le logement doit être occupé dans le délai maximum d'un an suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux.

Quel est le montant de l'aide ?

Situation du ménage	Taux et conditions de prise en charges
Ressources très modestes	50% du montant HT des travaux (dans la limite de 20 000€ HT) - 10 000€ maximum
Ressources modestes	35% du montant HT des travaux (dans la limite de 20 000€ HT) - 7 000€ maximum

Qui contacter ?

ANAH - Délégation parisienne - 5, rue Leblanc 75911 Paris Cedex 15 - Tél : 01.82.52.51.00 – [www.anah.fr](http://www.anah.fr)

## **Prêt pour l'adaptation du logement des personnes handicapées d'Action Logement**

Quels bénéficiaires ?

Tout propriétaire occupant ou locataire, salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, peut bénéficier des aides d'Action Logement.

Les préretraités et les retraités depuis moins de cinq ans sont éligibles au prêt pour l'adaptation du logement des personnes handicapées (achat, travaux ...).

Le bénéficiaire de l'aide doit obtenir l'avis préalable de l'organisme agréé parmi : AFM (Association Française contre les Myopathies) ; ALGI (Association pour le Logement des Grands Infirmes) APF (Association des Paralysés de France) CNPSA (Comité National pour la Promotion Sociale des Aveugles) - UNISDA (Union Nationale pour l'Insertion des Déficients Auditifs) - SOLIHA, CICAT (Centres d'Information et de Conseil pour les Aides Techniques), MDPH (Maison départementale des personnes handicapées).

A quelles conditions ?

Nature des travaux	travaux d'accessibilité de l'immeuble, travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement
Logement	résidence principale d'une personne handicapée en métropole ou dans les Dom
Montant du prêt ou de la subvention	50% du prix de revient prévisionnel de l'opération (coût des travaux, honoraires, diagnostics) dans la limite de 16 000€
Durée du prêt	10 ou 15 ans (si aide > 10 000€)
Taux	1% (livret A)
Cumul avec d'autres aides d'Action Logement	- avec prêt accession ou prêt travaux de performance énergétique - ou avec un prêt pour des travaux éligibles à une subvention de l'ANAH (propriétaires occupants) - Montant cumulé maximum : 20 000€

**A qui vous adresser ?** Auprès de l'organisme collecteur du 1% Logement de votre employeur ou le plus proche de votre domicile : [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

### ***Aide liée à la prestation de compensation du handicap (PCH)***

La PCH est une aide financière versée par la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), destinée à financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées, notamment l'aménagement du logement.

Le taux de prise en charge est fixé à **100 %** si les ressources de la personne sont **inférieures ou égales à 26 500,44 € par an**, **80 %** si elles sont **supérieures** à ce montant.

- Quel montant ?

Aides	Prise en charge totale	Prise en charge partielle
Travaux jusqu'à 1 500€	A 100% dans la limite de 10 000€ par période de 10 ans	A 80% dans la limite de 10 000€ par période de 10 ans
Travaux supérieurs à 1 500€	50% dans la limite de 10 000€ par période de 10 ans	A 50% dans la limite de 10 000€ par période de 10 ans
Frais de déménagement	A 100€ dans la limite de 3 000€ par période de 10 ans	A 80% dans la limite de 3 000€ par période de 10 ans

**A qui vous adresser ?** Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) - 69, rue de la Victoire 75009 PARIS Tel : 01.53.32.39.39 - Permanence téléphonique du lundi au vendredi de 9h à 16h. [www.paris.fr/mdph](http://www.paris.fr/mdph)

### ***Aides de l'Association pour le Logement des Grands infirmes - ALGI***

L'ALGI finance jusqu'à concurrence de **50 %** du coût des travaux TTC (frais de dossier inclus) sans dépasser **16.000 €**, sous la forme d'un prêt à 1 % d'une durée de 2 à 14 ans et/ou d'une subvention.

Les travaux concernent l'adaptation du logement (ancien ou neuf) au handicap (prise en compte du surcoût des équipements spécifiques).

Cette aide sans condition de ressources est **cumulable avec celle de l'ANAH** mais pas avec celle du 1 % Action Logement.

Pour tout renseignement et dépôt de dossier : **ALGI** | 1 rue Saint Florentin 75008 Paris – Tél : 01.42.96.45.42 Fax : 01.42.96.45.96

### ***Subvention pour l'amélioration de l'habitat des caisses de retraite***

Certaines caisses de retraite principales ou complémentaires sont susceptibles d'octroyer des subventions pour le financement de travaux d'adaptation du logement aux besoins d'une personne handicapée. Les opérations finançables, les conditions d'obtention ainsi que les caractéristiques de ces subventions sont variables suivant les caisses de retraite.

## Fiscalité des travaux

### *Le crédit d'impôt accessibilité*

Il concerne les propriétaires, locataires, ou occupants à titre gratuit d'un logement occupé à titre de résidence principale

Les travaux portent sur les équipements sanitaires ou de sécurité et d'accessibilité et doivent être réalisés par une entreprise.

Le crédit d'impôt s'applique aux dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2017.

Taux du crédit d'impôt : 25 % du montant des dépenses.

Les dépenses sont plafonnées sur une période de 5 années de suite, à hauteur de:

- 5 000 € pour une personne seule,
- 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Majoration de 400 € par personne à charge (200 € par enfant en résidence alternée).

### *La TVA*

Taux réduit (10%) pour toutes les installations d'ascenseurs et équipements spéciaux adaptés aux personnes handicapées.

## Financement de l'accession à la propriété

### *Prêt à zéro % de l'Etat - PTZ*

Lors d'une opération d'accession financée par un PTZ + (construction, achat d'un logement ancien sous conditions d'y faire 25 % de travaux, acquisition d'un logement social existant), le prêt peut financer des travaux d'adaptation dès lors qu'ils sont prévus initialement. Il ne peut être octroyé pour financer uniquement des travaux d'adaptation.

- Quels bénéficiaires ?

Le prêt peut être octroyé à l'acquéreur d'une résidence principale dont les ressources ne dépassent pas un plafond variable en fonction de la composition du ménage.

Il est octroyé aux personnes n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Toutefois cette condition de primo-accession n'est pas exigée lorsque le bénéficiaire du prêt ou l'une des personnes destinées à occuper le logement est :

- Titulaire d'une carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L.341-4 du Code de la sécurité sociale (invalides ne pouvant exercer une profession).
- Bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'une allocation d'éducation de l'enfant handicapé.

- A quelles conditions ?

Le montant de ce prêt est fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale, de la localisation géographique de l'opération et du caractère neuf ou ancien du logement financé. Les conditions de remboursement du prêt à 0% sont variables selon le revenu fiscal de référence du ménage et sa situation familiale.

### ***La Convention AERAS en bref***

La convention AERAS (S'Assurer et Emprunter avec un Risque Aggravé de Santé) est utile si votre état de santé ou votre handicap actuel ou passé ne vous permet pas d'obtenir une assurance-emprunteur aux conditions habituelles. Pour en bénéficier, il faut :

- être âgé de moins de 70 ans à la fin du remboursement du prêt
- et réaliser un emprunt d'un montant maximum de 320 000 €.

La convention intègre un droit à l'oubli pour les personnes guéries d'un cancer dont le traitement est fini depuis 15 ans au moins. Elles n'ont pas besoin de le signaler à l'assureur, ne peuvent pas subir de surprime ni être exclues de la garantie (Code de la santé publique : art. L1141-5 et L1141-6 / Code monétaire et financier : art. L313-6-1).

L'emprunteur dépose une demande d'assurance pour le prêt immobilier, auprès du prêteur ou d'un autre assureur, éventuellement avant d'obtenir une offre de prêt. La demande est ensuite examinée par l'assureur. Si l'état de santé ne lui permet pas d'assurer aux tarifs et conditions standard, le dossier est automatiquement examiné par un service médical spécialisé, sans démarche particulière de l'emprunteur. L'accord de l'assureur est valable 4 mois. Dans le cas contraire, le dossier est examiné par un 3e niveau qui vérifiera que la situation ne peut pas entrer dans le cadre de la convention AERAS. En cas d'accord, l'assureur informe l'emprunteur et peut lui proposer un tarif intégrant une surprime d'assurance qui ne peut dépasser 1,4 points de plus que le taux effectif global de l'emprunt (TEG). Dans le cas contraire, l'assureur doit motiver son refus par courrier, mentionnant les coordonnées de la Commission de médiation de la convention AERAS à saisir pour tout recours. Le délai maximal de traitement d'une demande de prêt avec assurance est de 5 semaines, dont 3 pour la réponse de l'assurance et 2 pour celle de la banque après connaissance de l'acceptation de la proposition d'assurance.

## **La location d'un logement**

### ***Accès au logement***

- Priorité d'attribution des logements sociaux et gestion du parc de logements adaptés :

Les logements doivent être attribués, par préférence, à certains des demandeurs identifiés comme prioritaires par référence à des critères généraux (CCH, art. L441-1), parmi lesquels les personnes en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap. La loi du 28 décembre 2015 modifie les règles d'attribution pour permettre aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou à un handicap de bénéficier par priorité, d'un logement social adapté (L.441-2 modifié). Pour certains logements construits ou aménagés spécifiquement, il est possible de déroger aux objectifs et aux priorités définies par la loi (personnes défavorisées ou qui rencontrent des difficultés particulières de logement).

Pour les logements sociaux hors contingent préfectoral, cette attribution prioritaire nécessite l'autorisation spécifique du préfet. Les modalités d'octroi de cette autorisation seront définies par décret (à paraître).

Pour les logements sociaux du contingent réservé au préfet, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie. Lorsque les logements ont été construits ou aménagés pour des personnes handicapées, ils leur sont attribués. À défaut, il est possible de les attribuer à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes (CCH, art. R441-4).

- Gestion du parc de logements adaptés après le départ du résident handicapé :

Lorsque la personne présentant un handicap n'occupe plus le logement adapté, le bailleur doit proposer au locataire en place un nouveau logement. S'il refuse trois offres de relogement, il perd son droit au maintien dans les lieux. Dans le délai de 6 mois suivant la notification de la 3ème offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation dans les lieux loués. En cas de décès de la personne handicapée à la charge du locataire, ce délai est porté à 18 mois (CCH, L442-3-2). Toutefois, ce délai n'est pas applicable pour les locataires âgés de plus de 65 ans.

- Principe de non-discrimination :

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son état de santé ou de son handicap (L.6/7/1989, art. 1er).

- Droit au logement opposable :

Le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'Etat à toute personne qui, résidant sur le territoire français de façon régulière et selon des conditions de permanence définies par décret, n'est pas en mesure d'y accéder par ses propres moyens ou de s'y maintenir (CCH, art. L300-1). Ce droit s'exerce par un recours amiable et, le cas échéant, contentieux (CCH, L441-2-3 et L441-2-3-1).

***Travaux d'adaptation en cours de location***

Le bailleur n'a pas l'obligation d'adapter le logement à l'âge ou au handicap du locataire.

Toutefois, l'article 7f de la loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction relative à l'adaptation de la société au vieillissement, apporte une réponse. Le locataire en situation de handicap ou de perte d'autonomie a le droit de réaliser, à ses frais, les travaux nécessaires à son maintien dans les lieux. Lorsque ces travaux constituent une transformation du logement, l'accord du bailleur est nécessaire. Le locataire lui adresse un courrier recommandé AR. L'absence de réponse dans un délai de 4 mois à compter de la réception de la demande vaut accord tacite du bailleur, qui ne pourra exiger la remise en état à son départ des lieux.

La liste des travaux concernés et les modalités de mise en œuvre sont fixées par le décret du 29 septembre 2016, en vigueur depuis le **1er octobre 2016**. Il s'applique aux logements loués meublés et non meublés, quelle que soit la date de conclusion du bail.

Liste limitative des travaux concernés :

- création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau)
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations
- électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) installation d'élévateurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite
- installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

### Contenu de la demande d'autorisation :

Le locataire adresse au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception une demande qui décrit précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés. Il indique notamment l'entreprise chargée de les exécuter. La demande mentionne expressément qu'à défaut de réponse dans le délai de quatre mois le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux. La demande reproduit l'article 7, f) de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit ces dispositions.

### Information du bailleur à l'achèvement des travaux :

Dans un délai de 2 mois suivant l'achèvement des travaux, le locataire atteste auprès du bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et correspondent effectivement aux travaux notifiés et autorisés par le bailleur.

**Si le bailleur refuse les travaux constitutifs d'une transformation du logement, le locataire pourra les faire, sauf s'ils mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du logement et sera tenu de remettre le logement en son état initial à son départ, à ses frais.**

### *Préavis réduit en cas de congé du locataire*

En location vide, l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 permet au locataire dont l'état de santé, constaté par certificat médical, justifie un changement de domicile, de bénéficier d'un délai de préavis d'un mois au lieu de trois.

Janvier 2017