

Eloïse CLOT

Stagiaire ODPHI

Nov.-Mai 2003/2004.

Pour un accès au logement pour tous :

Analyse de l'accès au logement des personnes en situation de handicap en

Isère.

Sommaire

I / Problématiques soulevées par le fonctionnement de la demande et de l'offre de logement des personnes en situation de handicap sur le département :.....	8
A / Les procédures d'offre de logement en Isère et en particulier sur le sud Grésivaudan et le Nord Isère :.....	8
1/ Les actions sur l'offre et les attributions de logements sociaux des collectivités Territoriales :.....	8
2/ Les procédures d'attribution et de gestion des bailleurs :.....	15
3/ Acteurs et parcours d'adaptation :.....	18
B / Qualification de la demande :.....	22
1/ Les besoins selon les types de handicap :.....	23
2/ Parcours des demandes de logement :.....	31
C / Approfondissement des causes de l'inadéquation entre la situation du logement et les demandes des personnes en situation de handicap :.....	41
1 / Le manque de contrôle du respect de la réglementation :.....	41
2 / Des problèmes dans le recensement de la demande et de l'offre de logement et ses conséquences :.....	44
3/ Le manque de prise en compte globale des besoins des personnes en situation de handicap pour la vie en logement autonome :.....	49
II / Quelle démarche entreprendre en Isère ?.....	54
A/ Favoriser la construction adaptable et adaptée et faciliter sa gestion :.....	55
1/ Favoriser la construction adaptable et adaptée en amont :.....	55
2/ Des codes /référentiels communs et leur diffusion par la formation des professionnels :.....	56

3/ Négocier un contrôle de la construction : un système de conventions,
la charte nationale de l'accessibilité :.....58

B/ L'accompagnement à l'autonomie dans le logement :62

1/ Les services d'accompagnement à la vie sociale :63

2/ Les appartements tremplins prennent en compte l'aspect accompagnement :64

3/ Les baux glissants, la solution pour les personnes en situation de
handicap psychique et intellectuel ?.....65

C/ Débats politiques sur le sens de la démarche à mener :67

1/ Les personnes en situation de handicap, un public prioritaire dans les attributions ?67

2/ Traiter conjointement des demandes de logement des personnes en situation
de handicap et / ou de perte d'autonomie ?.....68

3/ La correspondance entre la demande et l'offre ou l'intérêt de sensibiliser,
travailler en partenariat et évaluer l'offre et les besoins :.....69

4/ La cité de l'Amitié (Belgique) : débat autour de l'idée d'un quartier pensé pour
intégrer les personnes en situation de handicap :.....76

5/ Un pilotage transversal et partenarial des actions :79

Le premier alinéa du projet de loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » adopté le premier mars 2004 par le Sénat, est ainsi rédigé :

« Toute personne handicapée a droit à la solidarité de l'ensemble de la collectivité nationale, qui lui garantit, en vertu de cette obligation nationale, l'accès aux droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens, notamment à la prévention, au dépistage, aux soins, à la liberté du choix de vie, à l'éducation, à la formation et à l'orientation professionnelle, à l'emploi, à la garantie d'un minimum de ressources, à la retraite, au **logement**, à la faculté de se déplacer, à une protection juridique, aux activités physiques et sportives, aux loisirs, au tourisme, à la culture, à l'information et aux technologies de l'information et au plein exercice de sa citoyenneté ; l'accueil et l'accompagnement des personnes handicapées, qui ne peuvent exprimer seules leurs besoins, doivent être également assurés. Le respect de cette obligation nationale, ainsi que les programmes d'actions qui y sont attachés, font l'objet d'un rapport d'évaluation élaboré par le Gouvernement et présenté au Parlement tous les trois ans après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées. ».¹

L'inscription de cet article dans le projet de loi permet d'aborder deux aspects de la situation d'accès au logement des personnes en situation de handicap.

Le premier aspect est que le logement des personnes en situation de handicap est considéré comme un droit et fait partie du choix de vie de la personne aux yeux du législateur.

D'autre part, l'inscription de nouveaux projets de loi montre que ce droit n'est pas encore entré dans les mœurs puisqu'il faut légiférer pour rappeler cette obligation.

Nous allons dans cette étude tenter de mesurer quelle est la situation d'accès au logement d'accès au logement des personnes handicapées en Isère et quels sont les éléments constitutifs de cette situation. Se poser la question de l'accès au logement pour les personnes en situation de handicap sur le département de l'Isère, nous a amenés à appréhender plusieurs logiques et pratiques d'acteurs.

La problématique du logement des personnes en situation de handicap se situe à la croisée de la politique du logement et celle du handicap et par là, elle est abordée de façon différente, voire contradictoire.

Nous avons choisi d'observer les pratiques des différents groupes d'acteurs qui structurent la situation de l'accès au logement autonome des personnes en situation de handicap.

¹ Projet de loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » adopté le premier mars 2004 par le Sénat

Pour cela nous nous sommes centrés sur deux territoires d'action social et quelques communes de l'agglomération grenobloise. Nous avons enquêté sur les pratiques du territoire « Porte des Alpes » et sur celui du « Sud Grésivaudan - Voironnais- Chartreuse ». Nous avons donc interviewé à la fois les responsables de l'offre et de la gestion des logements : les bailleurs sociaux des sièges et de quelques antennes des territoires que nous avons choisi et l'association APF (Association des Paralysés de France).

Nous avons ensuite rencontré une partie des administrations ayant un impact sur la rencontre entre l'offre et la demande de logements, pour voir comment sont traitées les demandes des personnes en situation de handicap. C'est en ce sens que nous avons rencontré le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de Voiron et celui de Bourgoin-Jallieu. Cette enquête nous a montré la nécessité d'étendre nos entretiens auprès des CLH (Comités Locaux de l'Habitat) qui sont les structures de droit commun qui dépendent des intercommunalités et sont en charge de la qualification de tous les besoins en terme de logement. Enfin, nous avons rencontré les services logements des collectivités territoriales situées sur les territoires choisis et les services d'accompagnement gérés par les principales associations représentant les personnes en situation de handicap. Par leur intermédiaire et par celui de techniciens, tels que des ergothérapeutes, nous tentons de définir les besoins des personnes rencontrant tous types de situations de handicap.

Par « tous types de situations de handicap » nous voulons dire que nous avons tenté d'aborder la question des différentes situations de handicap avec chaque groupe d'acteurs : que ce soit la situation de handicap physique, mais aussi psychique, intellectuel et sensoriel. Les réponses apportées se sont quantitativement davantage centrées autour du handicap physique.

Notre parti pris a cependant été de tenter de voir, dans cet état des lieux, à quels problèmes se confrontent les différentes situations de handicap pour accéder au logement. Ceci permettant par la suite de réfléchir aux solutions à envisager et s'il est possible ou non de trouver une réponse commune.

Nous avons d'autre part choisi d'enquêter sur les pratiques en cours en matière d'adaptabilité des logements. **Cela résulte de notre constat (qui est partagé par plusieurs ergothérapeutes) qu'une action politique doit promouvoir l'adaptabilité.** Cette norme est déjà une obligation légale et nous semble être celle qui permet au mieux à une personne en situation de handicap d'entrer dans un logement. Cela lui permet de le faire adapter relativement facilement par la suite, sans que le coût soit rédhibitoire pour le bailleur social.

Enfin, nous n'avons pas traité directement (même si ce thème est présent) de l'accessibilité de l'environnement du logement, par souci de respecter les délais qui nous étaient impartis pour cette étude.

Définitions des termes :

Un **logement accessible** permet aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui sont en fauteuil roulant, dans les conditions normales de fonctionnement, d'accéder physiquement en tout point des espaces extérieurs et intérieurs du bâtiment, de pénétrer, de circuler et de sortir du logement dans des conditions minimales d'utilisation.

Un logement **adaptable** est un logement qui permet l'utilisation d'une unité de vie par des personnes circulant en fauteuil roulant, grâce à des travaux simples, ne touchant ni aux structures, ni aux gaines et réseaux communs des bâtiments et sans diminuer le nombre de pièces principales.

A la construction les logements accessibles et adaptables éliminent les barrières architecturales trop lourdes à transformer.

Un logement **adapté** est un logement transformé en fonction des dysfonctionnements entre la personne handicapée et son environnement. La démarche d'adaptation consistera à :

- identifier et hiérarchiser les difficultés de la personne dans ses activités domestiques
- repérer les barrières architecturales,
- proposer des modifications du bâti,
- choisir des équipements appropriés.²

La question de l'accès au logement des personnes en situation de handicap se situe dans un contexte politique et économique bien précis et déterminant. **Les remarques et l'analyse fournies dans cette enquête sont marquées par le contexte de crise du logement.** La difficulté d'accès au logement pour les personnes en situation de handicap est de ce fait exacerbée et les solutions qui avaient pu être mises en place, ne suffisent plus dans un tel contexte. L'actuelle crise du logement met en exergue certains problèmes tels que la nécessité d'une surface minimale pour les logements des personnes en situation de handicap et l'obligation du moment de diminuer les surfaces face au coût grimpant du foncier. Apparaît ici un affrontement entre deux logiques de deux fonctions différentes. Nous nous situons là au cœur du paradoxe qui structure les inadéquations entre la demande et l'offre de logement des personnes en situation de handicap en Isère.

² Handicap et Habitat Normes et conseils pratiques, CNRH, 2000, 96 p.

Notre étude a de ce fait pour objectif de voir comment les pratiques de terrain des différents acteurs, transcendent ou, au contraire, méritent d'être recadrées pour faciliter l'accès au logement des personnes en situation de handicap.

Nous verrons dans un premier temps quelles sont les problématiques soulevées par les pratiques des acteurs de l'offre et de la demande de logement. Dans un deuxième temps nous envisagerons les solutions qui méritent d'être réfléchies pour impulser une démarche de réponse à l'accès au logement des personnes en situation de handicap.

I / Problématiques soulevées par le fonctionnement de la demande et de l'offre de logement des personnes en situation de handicap sur le département :

A / Les procédures d'offre de logement en Isère et en particulier sur le Sud Grésivaudan et le Nord Isère :

Dans cette partie nous allons observer les fonctions et pratiques des trois groupes d'acteurs qui jouent un rôle sur l'offre et la demande de logements sociaux. Ce sont tout d'abord les acteurs de la politique du logement, ceux concernés par les questions économiques et opérationnelles et enfin ceux qui s'occupent des adaptations du logement.

1/ Les actions sur l'offre de logements sociaux des collectivités territoriales :

- L'organisation de la politique du logement dans un contexte de crise :

Le 6 février 2004, l'association grenobloise « Un toit pour tous » organisait des Assises sociales du logement qui rassemblèrent des centaines de personnes. Le nombre important et la diversité des personnes présentes témoignent de l'intérêt que portent de plus en plus d'acteurs et d'usagers du logement au sujet débattu : la crise du logement.

Cette crise se caractérise par l'élargissement des couches de populations touchées par des difficultés d'accès au logement. Dans le parc privé, en effet, les demandes de garanties croissent de manière inflationniste et même une personne en CDI (Contrat à durée Indéterminée) éprouve des difficultés à trouver un logement. La chaîne du logement est rompue : il y a de moins en moins de sorties vers l'accession à la propriété, ce qui engorge le logement locatif. Les taux de rotations et de taux de vacances sont quasiment nuls sur toute l'agglomération grenobloise. La sélectivité à l'entrée aux logements locatifs publics comme privés s'accroît jusqu'à engorger l'hébergement qui à son tour ne peut plus jouer son rôle de solution temporaire. Alors que

parallèlement, en 2002, l'augmentation du niveau global des loyers est largement supérieure à celle des années précédentes. Pour comparaison, l'augmentation est de 3,5 % en 2002 alors que les loyers avaient connu une augmentation record depuis 5 ans en 2001, de 2,7 %.

Les conséquences de cette crise sur le parc de logement social sont : une gestion très tendue des attributions, des listes d'attentes de demandes qui sont extrêmement longues et une lassitude et agressivité croissante des demandeurs aux guichets de demande.

La politique du logement actuelle va de ce fait s'organiser dans ce contexte.

Les compétences de l'Etat sont à la fois centralisées et déconcentrées aux préfets.

L'Etat participe à l'amélioration de l'habitat en mettant en place des aides (sous condition de ressources) aux locataires du parc public et social (APL). Il favorise de même la construction de logements sociaux et leur réhabilitation grâce à toutes sortes de prêts et subventions : plus les prêts à la construction s'accroissent, plus le type de logement construit s'adresse à des populations démunies, des exonérations de taxes foncières sur les constructions neuves...

Ces aides à la pierre ouvrent à l'Etat un droit de réservation de 30 % (dont 25 % pour les plus démunis) du parc de logements sociaux. C'est le Service Interministériel pour l'Accès au Logement des personnes Défavorisées de Isère (SIALDI), une autorité préfectorale et DDASS qui administre le droit de réservation de l'Etat (les 25 %).

Le Conseil général n'a aucune compétence en matière d'aide à la construction ; toute aide à la pierre apportée par le Conseil Général relève d'une politique volontariste.

Cependant dans le cadre de la loi Besson a été mis en place un co-pilotage entre le service social du Conseil Général et l'Etat : le PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) c'est-à-dire le PALDI pour l'Isère (Plan d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées dans le Département de l'Isère). Ce dispositif a pour objectif de permettre l'accès et le maintien des personnes dans le logement grâce à deux outils : le FSL (Fonds de Solidarité Logement) qui est un outil financier et l'ASSL (Accompagnement Social Spécifique Logement) qui est un accompagnement social.

Le PALDI développe parallèlement une offre de logements adaptés avec plusieurs outils financiers : le PLA-I (qui est un prêt à taux d'intérêt plus bas pour permettre des loyers moins chers) dans le logement public et le PST (Programmes Sociaux Thématiques) ou le PIG (Programme d'Intérêt Général) qui sont des subventions offertes aux bailleurs privés pour améliorer leurs logements, à la condition qu'ils respectent de plafonner leur loyer pendant 9 ans. En contrepartie le PALDI a un droit de réservation sur ces logements subventionnés.

Le préfet de chaque département établit un règlement départemental qui fixe les conditions dans lesquelles les critères de priorité doivent être appliqués, or en Isère, la situation de handicap n'est

pas considérée comme étant un critère ouvrant droit à la priorité. Les personnes handicapées peuvent cependant comme toute autre personne justifier d'une priorité d'accès lorsqu'elle respecte les critères donnant droit à une priorité d'attribution qu'édicte le PALDI. Ces critères sont : le durée d'attente de la demande et la situation sociale de la personne.

En outre, les collectivités locales (Conseil Général, communes et communautés d'agglomération) lorsqu'elles se portent garantes (dans le cas des prêts de la caisse des dépôts et consignations) des bailleurs, peuvent si elles le souhaitent, bénéficier d'un droit de réservation sur le parc social. En pratique l'usage de leur droit de réservation est très inégalement et irrégulièrement utilisé par les collectivités territoriales.

D'autres acteurs du financement du parc HLM sont les employeurs. A travers leur cotisation au 1% logement ils financent une partie plus ou moins conséquente du parc public. Actuellement, leur financement et le droit de réservation auxquels ils ouvrent vont croissant, jusqu'à 40 % du parc social.

Le parc HLM est donc majoritairement réservé par l'Etat, le 1% logement et les collectivités locales, ce qui fait l'objet de grands enjeux concernant le peuplement des opérations de constructions. Néanmoins ce sont les organismes HLM qui prendront la décision finale en matière d'attribution en commission d'attribution.

- L'intégration positive des normes d'accessibilité et d'adaptabilité dans le code de la construction et de l'habitat:

• Loi de 1975 : code de la construction,

Cette loi impose que tous les logements situés au rez-de-chaussée et aux étages desservis par des ascenseurs (sachant que l'ascenseur est obligatoire à partir de 4 étages) Soient adaptables. Sachant que tous les logements collectifs doivent être accessibles.³

L'accessibilité signifie : que, depuis l'entrée du logement jusqu'à l'unité de vie : entrée, séjour, salle de bain et chambre, peut circuler une personne en fauteuil électrique.

³ Entretien avec M. C. du bureau du financement du logement public, Service de l'Urbanisme et de l'Habitat au logement public, DDE.12-12-03

Cette loi a été appliquée par les **décrets du 4 août 1980** qui fixe comme dispositions obligatoires :

Art. 2 :

L'accessibilité de tous les bâtiments, les logements, les ascenseurs, les places de stationnement, les locaux collectifs par des cheminements praticables :

Pente : chemins horizontaux de préférence et quand la pente est nécessaire elle doit être inférieure à 5%. Lorsqu'elle dépasse 4, un palier de repos est nécessaire tous les 10 m.

Palier de repos : nécessaire devant chaque porte, en haut et en bas de chaque plan incliné et à l'intérieur de chaque sas. D'une longueur minimale de 1,40m.

Ressauts : Bords des ressauts doivent être arrondis ou munis de chanfreins. Hauteur maximum 2 cm.

Profils en travers : Devers inférieurs à 2%, largeur minimum du chemin : 1,20m.

Portes situées sur les cheminements : largeur minimum de 0,90 m.

Sol : Trous et fentes dans le sol inférieur à 2cm

Sols et revêtements de sol doivent être non meubles, non glissants, sans obstacles de roue.

Ascenseurs : porte d'entrée de largeur minimale de 0,80 m. Intérieur : 1m de largeur sur 1,30 de profondeur. Commandes à hauteur maximum de 1,30 m. Précision d'arrêt de la cabine à 2 cm au maximum.

Escaliers : Largeur de 1,20m. Hauteur de marches de 17cm maximum, giron des marches de 28 cm maximum. Main courante de chaque côté.

Art 3 :

Tous les logements doivent avoir, dès la construction, des portes d'entrée de 0,90 m de large minimum. Des portes intérieures de 0,80 m de large minimum. Des circulations intérieures de 0,90 m de large minimum.

Art 4 (remplacé par l'art 1 de l'arrêté du 21 septembre 1982) :

Les logements situés au rez-de-chaussée et en étages desservis par un ascenseur doivent avoir dès la construction des circulations intérieures comportant un espace de forme et de dimensions suffisantes pour permettre à des personnes circulant en fauteuil roulant d'accéder à la cuisine, au séjour, à une chambre au moins, au cabinet d'aisances et à la salle d'eau. Dimensions du fauteuil roulant : 0,75 ÷ 1,25 cm.

Art 5 :

Les logements situés au rez-de-chaussée et aux étages desservis par ascenseurs sont dits adaptables lorsqu'ils respectent :

Cuisine : largeur de passage de 1,50m minimum entre les éléments de cuisine et les murs.

Chambre : espace de rotation du fauteuil roulant de 1,50 m de diamètre et largeur de passage de 0,90 m sur trois cotés d'un lit à deux places dans une chambre au moins.

Cabinet d'aisances : 0,80m sur 1,30 m accessible au fauteuil roulant, situé à côté de la cuvette en dehors du débâtement de la porte.

Salle d'eau : espace de rotation du fauteuil roulant de 1,50m de diamètre entre les appareils sanitaires et en dehors du débâtement de la porte.

Art. 6 :

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs doit être accessible aux personnes handicapées. Leur nombre est fixé à 5 %

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnements doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30m.

• Loi de 1991 : Confirme la loi de 1975.

Appliquée par décret en 1994 :

- Entrée en vigueur de la loi de 1991
- Impose que lorsque quelqu'un construit un bâtiment collectif, le maître d'œuvre s'engage devant le propriétaire à prendre en compte les règles d'accessibilité.
- Rend obligatoire l'élaboration d'une notice dans le dossier de permis de construire.

Un système de dérogations est défini par le code de la construction (R116). Si il y a un problème de topographie du terrain qui empêche la construction aux normes d'accessibilité.

Le préfet est compétent pour cela après le passage devant une commission départementale.

Ce système dérogatoire concerne une dizaine de personnes par an.

Enfin, il existe une possibilité de poursuite judiciaire par l'acquéreur s'il n'est pas satisfait.

• Contrôle à posteriori :

Deux ans après l'achèvement des travaux, les agents du ministère du logement ou de la commune peuvent vérifier si les règles d'accessibilité ont été respectées.

Ce contrôle concerne SEULEMENT 7 A 8 OPERATIONS PAR AN sur les 150 bâtiments édifiés par an en Isère.

Les règles d'accessibilité s'appliquent sur le domaine public et sur tout le terrain. C'est à dire que les cheminements, depuis l'entrée du terrain jusqu'à la porte d'entrée, doivent être accessibles. D'autre part, l'architecte doit prévoir la correspondance de la voirie avec le terrain.

Ces réglementations s'appliquent aux bâtiments collectifs dès qu'il y a superposition de logements.

Elle s'applique uniquement pour les bâtiments construits après 1975.

Les bâtiments d'habitation individuelle ne font l'objet d'aucune règle mais seulement de recommandations.

- Attribution : les personnes handicapées, un public prioritaire ?

Les logements sont attribués par une commission, suivant les orientations arrêtées par le conseil d'administration de l'organisme HLM et dans le respect des contingents et droits de réservations applicables ainsi que des objectifs d'accueil des populations prioritaires.

Il est de ce fait intéressant de se demander quelles places ont les dossiers des personnes en situation de tous handicaps dans ce processus d'attribution ? Est-ce que ce public est considéré comme étant prioritaire et sous quelles conditions ?

Les réservations organisées par la loi sont celles du SIALDI (Service Interministériel pour l'Accès au Logement des personnes Défavorisées de Isère) et du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées).

Le PALDI propose, en commissions d'attributions communales ou intercommunales (quand il existe un CLH), des candidats dont les dossiers sont remontés par les services sociaux pour des attributions sur son parc de logements subventionnés en PLA-I. Ce pourcentage varie en fonction des opérations mais il finance au maximum 3 logements par opération.

Les critères d'attribution du PALDI sont : le mal logement, l'ancienneté de la demande et les personnes précaires en hébergement... Il apparaît cependant que ces critères sont souples, ils varient notamment en fonction des différents contextes territoriaux des CLH.

De la même manière le SIALDI, lors des commissions sociales, attribue en concertation avec les communes et les CLH les dossiers qui sont remontés par les services sociaux sur les 25% de réservation (sur les constructions postérieures à 1994) du contingent préfectoral. Les critères de priorité d'attribution du SIALDI sont : les demandes qui ont deux ans d'ancienneté, des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM et les ménages dans l'hébergement temporaire.

Les communes du département à l'exception de la ville de Grenoble usent inégalement de leurs réservations ou de leur assise locale pour présenter des dossiers lors des commissions d'attributions avec les bailleurs⁴.

Le contexte légal n'inscrit donc pas la situation de handicap comme motif à une attribution prioritaire. Cependant, en pratique, sur certains territoires et dans certaines conditions, les demandes des personnes en situation de handicap peuvent être prioritaires.

- Différents contextes selon les territoires

Les différences de pratiques d'attribution des logements sociaux diffèrent de façon flagrante entre les territoires ruraux et urbains. Que ce soit le Pays Voironnais, le Pays de Saint Marcellin ou de Bourgoin-Jallieu, il y a, à la fois une rupture forte entre les problématiques de leurs petites communes et celles de la commune dominante et une rupture par rapport aux territoires à dominante urbaine.

Sur les Pays de Saint Marcellin et du Voironnais, à dominante très rurale, les logements anciens et le peu de transports en commun limitent l'offre de logements adaptables et font se concentrer les demandes sur les villes principales, comme le décrit le chargé de mission habitat du CLH du Pays de St Marcellin :

M. AB. : « La dominante rurale du territoire explique la forte proportion de logements achevés avant 1949 (41%), la part importante des propriétaires occupants à hauteur de 63 % contre 57 % pour la moyenne départementale et un faible niveau de confort.

La commune de Saint Marcellin compte 90% du parc locatif dont 20,4% sont dans le parc HLM. Il y a donc assez peu d'opérations de construction sur ce territoire. Et la construction reste nettement au-dessous de la demande, même si elle n'est pas très nombreuse. »⁵

La demande des personnes en situation de handicap sur ces territoires est faible comparativement à l'agglomération grenobloise, à cause des difficultés de déplacement qu'entraîne un habitat rural. Cependant, l'offre de logements accessibles et adaptables est elle aussi très limitée car

⁴ Entretien avec le chargé de mission d'ABSISE (Association des Bailleurs de l'Isère), du 23/03/04.

⁵ M. AB, chargé de mission Habitat du CLH de Saint Marcellin, le : 17/03/04.

d'une part le parc ancien n'a pas été construit aux normes d'accessibilité et d'autre part, pour Voiron, les logements sociaux neufs se situent tous sur les collines excentrées de la ville, ce qui risque d'isoler une personne ayant des difficultés à se déplacer.

De ce fait, même si la demande est relativement faible comparativement à l'agglomération grenobloise, le traitement des quelques demandes des personnes à mobilité réduite est très problématique. Dans ces conditions, les délais d'attente de ces demandeurs sont bien plus longs que ceux des autres demandeurs, ce qui va pousser les CLH et les services logement de ces territoires à inscrire le handicap moteur ou sensoriel comme critère de priorité d'attribution.

La politique du logement s'est armée d'une des meilleures réglementations d'Europe en matière d'adaptabilité. Elle ne prévoit cependant pas de priorité pour les personnes handicapées. Qu'en est-il des bailleurs sociaux ?

2/ Les procédures d'attribution et de gestion des bailleurs :

- Le cadre :

L'article R 441-4 du code de la construction et de l'habitat fixe par le Décret n°99-836 du 22 septembre 1999, que **« les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes. »** Les interviews de plusieurs bailleurs sociaux ont révélé que la mise en pratique de cet article qui oblige à une priorité d'attribution des logements adaptés aux personnes handicapées ne va pas de soi. A plusieurs reprises, à travers les entretiens des responsables de gestion locative ou des représentants des bailleurs sociaux nous ont démontré la difficulté d'appliquer une logique de public prioritaire pour les logements adaptés. **Ce type de fonctionnement s'oppose en effet aux pratiques de ces organismes qui ne tolèrent aucun taux de vacance particulier pour les logements adaptés. Les logements adaptés ne sont tout de même pas attribués à n'importe quelle demande :**

E. « Et pour les logements adaptés vous tolérez une vacance plus longue ? »

S. : « Non, on ne tolère aucune vacance supplémentaire. »

E : « cela veut dire que vous avez des logements adaptés qui sont attribués à des personnes valides ? »

S. : « Oui, mais on essaie quand même en priorité de l'attribuer à une personne âgée. C'est une obligation du code de la construction : on doit attribuer un logement adapté en priorité à un ménage

contenant un adulte ou un enfant grandissant, handicapé, puis à une famille ayant un jeune enfant handicapé et en troisième lieu à des personnes âgées. »⁶

Cependant, il est important de prendre en considération la complexité du dispositif d'attribution des logements HLM. Les attributions ne relèvent pas de la seule autorité des bailleurs sociaux, même si leur avis émis en commission d'attribution sera celui qui fera autorité. En effet, sur l'Isère les réservataires des parcs HLM usent relativement bien de leur pouvoir d'attribution en présentant et en sélectionnant au préalable des dossiers de demandeurs qu'ils présentent en commission d'attribution communale. Ce fonctionnement est le même pour les logements adaptés ou adaptables.

Or, quand les bailleurs savent qu'un logement se libère, sur l'Isère, ils contactent les CCAS et services logements pour savoir si un dossier correspond aux critères de l'appartement. Le seul partenariat avec des associations de personnes en situation de handicap existant avec les bailleurs, est celui avec l'APF qu'ils ont coutume de contacter lorsqu'un logement se libère.

M « Ce n'est pas vraiment des réservations, ce qu'on peut dire c'est que quand on a des logements qui sont identifiés comme « handicapés » dans notre parc, quand ces logements se libèrent, on essaye de voir en fonction du réservataire si soit la commune soit l'APF justement, a des candidats qui soient susceptibles d'entrer dans ces logements. »⁷

O : « Bon après on revient, on revient si vous voulez, ces logements ne sont pas forcément réservés aux handicapés, donc on revient au processus d'attribution normale ce qui fait qu'on remet à disposition de l'instance qui a en charge l'attribut, alors bien sûr qu'on fait pas ça bêtement, si on a l'opportunité, c'est clair qu'on va essayer de l'utiliser, mais c'est pas évident. »⁸

Enfin, les demandes urgentes sont traitées différemment. Le lien entre les associations et les bailleurs dans ces cas là se fait relativement bien et les commissions d'attributions arbitrent en faveur des dossiers des personnes récemment accidentées qui ne peuvent plus retourner dans leur logement en l'état.

Mme X. : « Certains bailleurs jouent le jeu quand la demande est urgente. »⁹

- Construction de logements accessibles, adaptables et adaptés :

A chaque début d'entretien, les bailleurs commençaient par nous dire qu'ils ne faisaient pas grand-chose pour les handicapés. Par la suite, il ne fut pas évident de savoir avec précision quelle part de leur parc était accessible, adaptable ou adapté.

⁶ Mme S. responsable de la gestion locative SDH, entretien téléphonique le 15/03/04.

⁷ M. M., directeur du pôle métiers de l'Habitat, Siège OPAC 38, le 05/02/2004.

⁸ M. O., responsable d'agence Pluralis Voiron, le 30/01/2004.

⁹ Mme X. déléguée Isère de l'APF, le 09/02/04.

Certains directeurs d'antennes nous ont même avoué ne pas connaître la réglementation qui oblige à la construction de 100 % de logements accessibles pour toute opération de 4 étages et pour tous les rez-de-chaussée.

Nous en dégageons cependant quelques notions. Nos entretiens nous ont amenés à constater que selon les bailleurs les pratiques de constructions pour personnes en situation de handicap se distinguent.

Tous ont commencé à intégrer les normes d'accessibilité de façon assez systématique, même s'il y a souvent des dysfonctionnements, depuis environ 6 ans.

Cependant certains, comme l'OPAC 38, favorisent la construction de quelques logements adaptés, plus ou moins construits en fonction d'une personne repérée au préalable par un CCAS.

M. M. : « On a eu... donc ça c'est ce qui est le plus récent, au coup par coup on a toujours essayé d'adapter dans la mesure du possible, les logements au handicap qui était concerné. »¹⁰

D'autres tels que la SDH favorisent la construction adaptable à la construction adaptée, ce qui répond davantage à la législation :

M. L. : « Et les appartements qui sont accessibles sont rendus adaptables. Nous les rendons adaptables pour que nous et les financeurs ayons le moins de frais possibles. »¹¹

Par ailleurs, les bailleurs sociaux participent à l'adaptation des logements pour personnes en situation de handicap. Tous ont passé une convention avec le Pact qui date de 10 à 5 ans. Le Pact gère la partie administrative du montage de dossiers de subventions. Le bailleur social pour sa part contribue financièrement à chaque adaptation et finance le Pact pour sa tâche administrative.

E « Vous avez l'habitude de subventionner ? »

M « Oui, oui, sur les adaptations, c'est symbolique, c'est de l'ordre de ... sur l'OPAC par exemple on prend en charge les dossiers, je crois que c'est de l'ordre de 1500F. Le coût administratif du dossier, c'est à ce titre là que la convention avec le Pact elle existe et que nous prenons en charge le coût administratif du dossier, et c'est de l'ordre de 1500F. Et on a une participation ça veut dire qui n'est pas un coût direct par l'OPAC mais dans le cadre de l'exonération de TFPB Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, t'as déjà entendu parler ? Qui permet d'exonérer, euh, un bailleur est exonéré de paiement de cette taxe à partir du moment où il réalise des travaux d'accessibilité pour handicapé, donc ça peut-être des sommes conséquentes qu'on paye pour certains appartements. »

Pour accentuer l'effort fourni par les bailleurs sociaux en matière de quantité et de qualité de construction, le Conseil Général de l'Isère a mis en place des conventions avec les bailleurs sociaux du département. Pour les bailleurs cette signature des conventions semble avoir eu un minimum d'influence, puisqu'elle les oblige à rendre lisible leurs constructions de logements

¹⁰ M. M., directeur du pôle métiers de l'Habitat, Siège OPAC 38, le 05/02/2004

¹¹ M. L. Directeur du pôle développement du siège de la SDH, le 27/01/2004.

accessibles et adaptés. Ces conventions ont tendance à favoriser la construction de logements adaptés au lieu de logements adaptables :

M. M. : « Après sur le parc neuf, euh... on n'avait pas d'action spécifique jusqu'à la mise en place d'une convention avec le Conseil Général de l'Isère l'année dernière, en 2003, qui nous a demandé d'intégrer euh... alors, l'accessibilité elle y était j'ai envie de dire dans le cadre de la législation dans lequel on doit répondre, mais d'abord une politique plus volontariste de création de logements pour des handicapés dans tout le parc existant. Globalement, lorsqu'on a des groupes de plus de 10 logements, on essaie d'insérer un ou deux logements handicapés dans ces groupes. »

Les attributions et constructions de logements des bailleurs sociaux à destination des personnes en situation de handicap, se font donc de manière quasiment improvisée, « au coup par coup », c'est-à-dire en fonction des demandes. Les conventions signées avec le Conseil Général sont des dispositions qui vont dans le sens de favoriser la généralisation de la construction de logements accessibles et adaptés, ce qui n'allait pas de soi auparavant.

Il est intéressant par ailleurs de se pencher sur le fonctionnement du dispositif d'adaptation des logements publics et privés qui fonctionnent depuis de nombreuses années. Nous allons voir quels sont ces acteurs et son fonctionnement.

3/Acteurs et parcours d'adaptation :

- Les bailleurs sociaux :

L'OPAC 38 a adapté dans son ancien parc depuis 1996, 500 logements sur 22000. Ce sont essentiellement des adaptations de baignoires, sanitaires et poignées, comme dans les autres organismes. Au siège de l'OPAC 38 une personne est responsable des adaptations pour tout ce qui touche aux problèmes administratifs avec les PACT. Au niveau des agences locales ce sont les agents de terrain qui sont en charge de cette question qui est traitée parmi d'autres.

Lorsque qu'un organisme HLM ou une société d'économie mixte sollicitent des financements d'adaptations, ils peuvent recevoir :

- Aides fiscales : Taux réduit de TVA à 5,5% ; Déductibilité des dépenses engagées par les organismes HLM de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

- Pour les locataires uniquement des aides PALULOS de l'Etat (DDE) : 40% de subvention. Plafond à 5200 euros. Sans conditions de ressources.

En pratique, il semble que les bailleurs sociaux usent très peu de ces aides pour prendre à leur charge les adaptations de logement.

- L'association APF :

L'action logement de l'APF de l'Isère est très ancienne. Au départ, l'association était la seule à réserver des logements pour les personnes handicapées. Dans les années 1980, l'association réservait une partie du parc en finançant une partie des constructions de logements sociaux et les aménageait. Ces actions ont donné naissance à un service logement au sein de l'APF qui finançait les constructions, s'occupait des aménagements et recevait des demandes. Sur l'agglomération grenobloise, l'association possède une centaine de logements.

Cette action a été menée dans une grande proximité avec les collectivités locales et dans le démarchage auprès des bailleurs sociaux.

L'APF a en effet participé à l'élaboration de la fiche de renseignements spécifiques pour les demandeurs handicapés¹², mis en place sur la commune de Grenoble. Un tel travail a permis d'affiner la connaissance de la demande des personnes et de mieux faire correspondre l'offre et la demande de logements adaptés. Un gros travail avec les bailleurs sociaux a été mis en place pour que les besoins en logements adaptables soient reconnus.

Aujourd'hui, l'APF continue à recevoir beaucoup de demandes de personnes en situation de handicap moteur ou sensoriel. Cependant, les rotations sont très faibles sur les logements réservés de l'APF. Le problème de l'accès au logement adaptable ou adapté est donc là aussi notoire.

- Le partenariat : PACT et SCAPH 38

En théorie une personne peut s'adresser directement aux financeurs pour demander des subventions pour adapter son logement. En Isère, un site expérimental : le Scaph 38 (Service Conseil pour l'Autonomie des Personnes Handicapées) qui regroupe des travailleurs sociaux et des ergothérapeutes (pour avoir une approche globale) accompagne les personnes handicapées physiques et sensorielles dans leur démarche d'aménagement et de recherche du logement qui

¹² Fiche de besoins spécifiques mise en place à Grenoble logement en supplément des dossiers de demande pour les personnes handicapées. CF. Annexe 1.

leur convienne. C'est un service qui fut créé en 1988 pour répondre aux besoins des personnes qui sortent des centres de rééducation. Sa mission est de favoriser le maintien à domicile des personnes handicapées physiques et sensorielles. Il intervient uniquement sur demande de la personne et leur réponse peut être très ponctuelle comme prendre la forme d'un accompagnement à la vie sociale.

Le Scaph 38 travaille avec le Pact et Habitat et Développement suivant les territoires. Ce partenariat est quasiment incontournable étant donné que le Pact et Habitat et Développement sont les seuls organismes habilités à faire des demandes de financement au Conseil Régional.

Les techniciens du Pact et d'Habitat et Développement, assurent l'évaluation du bâti lors d'une réflexion sur l'adaptation d'un logement. Les équipes d'ergothérapeutes du Scaph font un bilan de la situation de la personne. Après l'évaluation du logement et de la situation sociale de la personne par cette « équipe technique labellisée », le Pact et Habitat et Développement montent le dossier de financement et le Scaph s'assure du suivi de ce dossier et que toutes les aides aient bien été sollicitées.

- Dispositif d'aides à l'adaptation en Isère :

Il existe actuellement plusieurs organismes financeurs pour des travaux d'adaptation des logements des personnes en situation de handicap. Ces derniers dépendent de l'Etat, de la Région, mais aussi des caisses de retraites ou de commissions municipales. Pour obtenir ces financements, la personne, à l'heure actuelle, doit déposer un dossier à chaque organisme. Suivant la situation de la personne et de son logement (ses revenus, si elle est propriétaire ou locataire), la démarche et les financements attribués par chaque organisme, seront différents.

Pour le secteur privé uniquement : Si la personne est propriétaire, locataire ou accédant à la propriété, elle peut toucher une aide de:

- **L'ANAH** (Association Nationale d'Amélioration de l'Habitat) (aide de l'Etat) : pour les propriétaire, sous conditions de ressource une subvention peut prendre en charge jusqu'à 30 % des travaux, plafonnée à 2400 euros.
Pour les accédants, possibilité de prêts à 0 % si le handicap est antérieur au changement de logement.

- **Le Conseil Régional** : sous condition d'un plafond de ressources, et d'avoir une carte d'invalidité 80%, subventionne jusqu'à 50% de la dépense avec un plafond fixé à 4570 euros.
- **Aides fiscales** : Crédit d'impôt de 15% sur le revenu pour installation d'ascenseur (plafond de 4000 euros personne seule) ; taux réduit de TVA à 5,5% pour les travaux d'amélioration, d'aménagement, transformation et d'entretien sur les locaux d'habitation achevés depuis plus de deux ans.

Selon la personne responsable des dossiers de demande de financements du PACT, « dans le privé dans 90 % des cas, le propriétaire refuse les travaux. »¹³

Dans le secteur public uniquement :

Si la personne est locataire :

- **Le Conseil Régional** offre une subvention de 50% des montants avec une limite du montant de la subvention fixée à 1905 euros.

Pour le bailleur :

- **PALULOS** : Prime de l'Etat pour la réalisation de travaux dans l'appartement d'un locataire : 40%, subvention maximale de 5200euros

Pour les deux secteurs :

- Subvention de la **CRAM** (Caisse Régionale d'Assurance Maladie) de maximum 1800 euros et de l'AAPL de 5400 euros.
- **L'ALGI** (association créée sur demande du ministère de l'équipement et du logement) : Finance 50% des travaux d'adaptation
Prêt à 1% de maximum : 16000 euros
Possibilité d'une partie subventionnée
Pas de plafond de ressources.
- **Action sociale** :

¹³ Interview de Mme la conseillère en Habitat, secteur Grenoble, Pact de l'Isère. Effectué par Aude Poinignon, le 07/01/04.

CPAM (Caisse Primaire d'Assurance Maladie), MSA (mutualité Sociale Agricole), CMRA mutuelles, CCAS, CE...

CAF de Grenoble et Vienne :

- Commission communale d'aide pour l'accessibilité des logements de la ville de **Grenoble**
- **Le Fonds de compensation de l'Etat** est attribué, si après être passé par tous les organismes, le dossier de financement n'est pas bouclé. Il n'y a pas de condition de ressources imposé.

Chaque organisme ne finance pas le même type d'adaptation ni dans les même plafond.

La procédure est de solliciter le financement de l'Algi en premier lieu, puis tous les autres financeurs (collectivités locales et action sociale).

Pour rendre plus lisible ces attributions d'aides, le DVA (Dispositif Vie Autonome) a dressé une liste des financeurs en fonction des adaptations les plus fréquemment demandées¹⁴.

L'ensemble des outils permettant la construction adaptable et son adaptation sont mis en place par la politique du logement. Le cadre institutionnel a donc bien été pensé, cependant la pratique montre les limites de ses dispositifs ce que nous verrons par la suite (I, C). Mais pour mieux comprendre quels sont-ils, il est nécessaire de voir quels sont les besoins des personnes en situation de handicap et quels sont les moyens dont ils disposent pour trouver un logement.

B / Qualification de la demande :

L'identification du rapport des personnes handicapées au logement passe par la qualification de leurs besoins en terme de logement et par l'exposé des outils dont elles disposent pour chercher un logement.

¹⁴ Tableau en Annexes 2 et 3.

1/ Les besoins selon les types de handicap :

Les besoins en terme de logement diffèrent en fonction du type de handicap des personnes. Nous allons tenter de voir quels sont-ils dans un premier temps. Puis nous développerons les besoins qui sont communs à chaque type de handicap.

- Des besoins différents selon les types de handicap :

Les besoins minimaux pour qu'une personne en situation de handicap puisse vivre dans un logement autonome varient en fonction des handicaps. Ils sont de deux ordres. Il y a tout d'abord des besoins relatifs aux adaptations physiques du logement. Cela concerne essentiellement les personnes en situation de handicap moteur. Les besoins des personnes en situation de handicap visuel, intellectuel ou psychique sont davantage d'ordre qualitatifs, liés à l'environnement physique et social de l'appartement.

- Adaptations physiques :

La déficience motrice :

Elle touche 13,7% de la population (pour une population de 50 000 000 d'habitants).¹⁵

Difficultés de déplacements différentes : personnes semi-ambulantes : marche avec difficultés ; personnes en fauteuil : problèmes de franchissement de barrières architecturales, ou obstacles, escaliers, marches, ressauts, passage porte, état du sol...

Difficulté de manipulation et d'utilisation dans les équipements : une préhension difficile, une zone d'atteinte manuelle limitée. Problèmes au niveau de l'équipement et leur emplacement dans l'espace, poignées impossibles à saisir, porte trop lourde...

¹⁵ Chiffres de l'enquête nationale « Handicap, Incapacité, Dépendance », 1998-1999, in synthèse documentaire, deuxième édition, schéma Régional pour la formation professionnelle des personnes handicapées ; centre de ressources documentaires et d'information.

Déficiences auditives :

Concerne 7 % de la population (110 000 personnes profondes)

Difficultés : troubles de l'équilibre, bourdonnements, hypersensibilité aux bruits et vibrations. Communication, prise d'information, compréhension de l'information, capacité d'être comprise, stress dans les situations imprévues.

- Des besoins en terme de qualité morale et environnementale :

Les critères nécessaires à l'accès et au maintien dans un logement pour les personnes en situation de handicap intellectuel, mental ou visuel, relèvent davantage d'exigences sur l'environnement du logement et d'accompagnement social.

La déficience mentale concerne : 6,6 % de la population :

Déficience intellectuelle¹⁶ :

Ces personnes rencontrent des problèmes de concentration, abstraction, mémorisation, coordination, interaction sociale ou encore de repérage spatio-temporel. Ce sont des personnes qui peuvent se laisser « abuser » facilement. Les personnes proches du locataire cherchent des logements qui limitent la possibilité pour la personne d'être envahie.

Les besoins de ces personnes en matière de logement vont être de:

Favoriser la sécurité, le repérage dans l'espace, l'accompagnement contre les situations de stress et la mise en échec de ces personnes. Pour éviter qu'ils ne se fassent envahir, les personnes qui peuvent aider un demandeur de logement en situation de handicap intellectuel seront vigilantes à lui proposer d'habiter un T2 plutôt qu'un T4.

Les exigences par rapport au logement concernent essentiellement les questions relatives à l'environnement. Ce sont des éléments à observer pratiquement au cas par cas.

« En règle général, il faut trouver un logement et un environnement qui évite les difficultés de repérages ou de relations humaines. »¹⁷

Pour cela, les logements qui conviennent le mieux aux personnes en situation de handicap intellectuel sont ceux qui sont proches des transports en commun (pour ceux qui ne savent pas conduire), proches de commerces et de voisins, pour éviter l'isolement. Enfin, c'est un public qui

¹⁶ Handicap et Habitat ; Paris ; CNRH ; juillet 2000.

¹⁷ Educateurs du SAIS, le23/01/2004.

est peu enclin à changer d'appartement car ces personnes auront tendance à se sentir mieux dans un environnement social qu'elles connaissent.

Déficiences Psychiques :

La maladie mentale vient d'être officiellement reconnue dans le projet de loi voté au Sénat comme pouvant générer une situation de handicap psychique¹⁸. Cette notion commence cependant à percer dans la sphère politique, puisque son inscription est réfléchiée dans le projet de loi sur l'égalité des droits et des chances proposé par la secrétaire d'Etat au handicap. Les personnes en situation de handicap psychique sont atteintes de maladies psychiques à longue évolution. Ce sont des maladies qui déstructurent la personnalité alors que la personne peut être douée d'une intelligence très élevée. De part la nature de ces maladies, l'état de santé et le parcours de la personne fluctuent.

La définition des besoins en logement pour ces personnes est donc fortement marquée par ces parcours « en dents de scie ». Ces personnes peuvent en effet passer d'une période où elles vont très bien, elles travaillent et cherchent à vivre de manière autonome, à une période inverse, où leur comportement change. Au niveau du logement, lors de ces moments où la maladie prend le dessus, cela peut poser des problèmes en terme de cohabitation ou d'isolement qui peut être dangereux pour la personne et son environnement.

Selon la coordinatrice du Réhpi (Réseau Handicap Psychique de l'Isère)¹⁹ et le directeur du Foyer le Home²⁰, les personnes en situation de handicap psychique sont des personnes particulièrement vulnérables, qui ont des revenus relativement modestes parce qu'elles sont parfois en rupture avec leurs familles, souvent instables dans leur profession:

Mme la Présidente de l'UNAFAM (Union Nationale des Amis et Familles de Malades Mentaux) : « Pour vivre dans un logement autonome il faut qu'ils aient des revenus et une caution des parents. Mais dans cette maladie parfois il y a de gros problèmes de dette. (...) La difficulté c'est qu'ils sont irréguliers dans leur gestion des fonds. »²¹

Les besoins de ces personnes en matière de logement sont donc complexes. Il faudrait presque « une réponse individualisée à un moment donné » selon la coordinatrice du Réhpi. Il leur faudrait des réponses qui suivraient le parcours non linéaire de la

¹⁸ Art L323-10 : « Est considéré comme travailleur handicapé (...) toute personne dont les possibilités d'obtenir ou de conserver un emploi sont effectivement réduites par la suite de l'altération d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielle, mentale ou psychique. » ; Projet de loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » adopté le premier mars 2004 par le Sénat.

¹⁹ Entretien de madame GH coordinatrice du Réhpi, le 23/12/2003.

²⁰ Entretien avec M. le directeur du Service Le Home : accueil de jeunes adultes en situation de handicap intellectuel et mental pendant deux ans. Ce service prépare la personne à vivre dans un appartement seul.

²¹ Entretien réalisé avec Mme U. Présidente de l'UNAFAM, le 23/01/04

personne, l'aidant à passer de phases d'hébergement, à des phases d'hospitalisation à un logement autonome avec l'aide d'un service d'accompagnement, jusqu'au logement autonome sans accompagnement.

Les besoins premiers d'une personne en situation de handicap psychique sont donc souvent ceux d'un accompagnement pour ce qui concerne la définition de projet de vie adapté à la personne, de la recherche d'appartement et d'un soutien pratique comme humain, une fois la personne dans son logement.

Vient ensuite le besoin de l'adaptation de l'environnement aux caractéristiques de la personne. Pour s'adapter à la vulnérabilité de ces personnes aux agressions de leur entourage qu'elles peuvent vivre de façon très violente, les professionnels qui accompagnent ces personnes insistent toutes sur l'intérêt à ce qu'elles soient logées dans des quartiers calmes.

Déficiences visuelles

La déficience visuelle concerne 4,4% de la population française.²²

Les difficultés que peuvent rencontrer ces personnes sont : des difficultés de déplacement, de compréhension de l'espace et prise de repères, dans l'accès à l'information visuelle, signalétique, textes...

Face à cela, les besoins essentiels de ces personnes pour accéder à un logement résident essentiellement dans la prise d'information. En effet, les adaptations optimales pour ces personnes seraient d'avoir des sols totalement lisses, des mains courantes régulièrement, une luminosité importante, des repérages sensoriels (codes en braille par exemple).

Or, la discussion avec des personnes non voyantes et mal voyantes nous a enseigné que l'essentiel pour ces personnes est d'avoir pu repérer le logement avec quelqu'un de voyant. Une fois ce repérage fait, la personne est quasiment autonome grâce à sa mémoire des lieux. L'élément indispensable reste : l'installation de mains courantes dans les escaliers. Ces personnes choisiront souvent les logements en bas étages s'il n'y a pas d'ascenseur, les escaliers étant un obstacle. **Enfin, l'aspect primordial à prendre en compte est la proximité des transports en commun :**

« Ce qui compte le plus ce sont les commodités pour se déplacer : les stations de bus, les commerces, les trucs culturels... Il faut que l'on soit dans la ville. Ah oui, vraiment. Si on n'a pas de transport à proximité, on s'enterre ! »²³

²² Chiffres de l'enquête nationale « Handicap, Incapacité, Dépendance », 1998-1999, in synthèse documentaire, deuxième édition, schéma Régional pour la formation professionnelle des personnes handicapées ; centre de ressources documentaires et d'information.

²³ Une personne mal voyante, association Valentin Haüy, le 07/04/04.

- Besoins en terme de qualité d'usage :

Cette terminologie est empruntée à l'architecte du CRIDEV (Centre de Recherche pour l'Intégration des Différences dans les Espaces de Vie)²⁴. La qualité d'usage serait la prise en compte dans les constructions de la diversité des besoins des usagers en reconnaissant que selon leur âge et leur morphologie, les individus habitent différemment l'espace.

Nous reprenons la grille qu'il a élaboré pour mettre en place son étude sur 1000 logements publics grenoblois, qui a été commandé par la mairie de Grenoble en 2001.

Cette grille montre bien quels sont les besoins qui sont ou non partagés par les personnes vivant des situations de handicap différentes.

Une typologie a été choisie. L'architecte du CRIDEV étudie les exigences en matière de déplacement, atteinte, confort visuel... pour les personnes :

- Assises : T désignant les personnes Tétraplégiques, P : Paraplégiques,
- Debout : PA : personnes âgées, S : mal entendantes, A : Mal voyantes et Y : en situation de handicap intellectuel ou psychique.

²⁴ L'association CRIDEV est un cabinet d'architecture spécialisé dans le logement des personnes en situation de handicap. Il fut choisi par la ville de Grenoble pour réaliser un cadastre du parc des logements sociaux accessibles en 2001, d'où est tiré ce tableau. Etude pour l'amélioration de la gestion du parc locatif social existant en matière d'accessibilité (ATEN / CRIDEV), 2001.

- Difficultés partagées : une demande spécifique, un choix restreint, des revenus modestes:

Les personnes en situation de handicap ont souvent été décrites comme un public spécialement vulnérable, ce qui accroît encore sa difficulté à trouver un logement qui lui convienne.

Un éducateur de SAIS : « Pour une première demande, l'environnement a son importance. Nous allons être vigilants sur le lieu pour qu'il ne se fasse pas embêter par des gens ou pour qu'ils ne soient pas trop seuls »

Les exemples de ce type sont récurrents dans le discours des professionnels chargés de l'accompagnement des personnes en situation de handicap intellectuel. L'entourage craint souvent que la personne dans son logement autonome ne se fasse abuser.

Les personnes en situation de handicap moteur et à mobilité réduite sont d'autre part parfois perçues comme étant les cibles d'agression idéales. Leur incapacité motrice les mettant dans des situations difficiles pour se défendre.

Enfin, quelque soit le type de handicap, les professionnels qui les entourent font remonter leur souffrance liée à une trop grande solitude.

Par ailleurs, pour les personnes handicapées physiques et sensorielles, il est important que le reste du quartier soit accessible. En effet pour ne pas rester confiné dans leur quartier, ces personnes ont besoin d'avoir des transports en commun et des cheminements accessibles. Pour les personnes en situation de handicap intellectuel, l'environnement du logement joue lui aussi un rôle, puisque ce sont des personnes qui peuvent se perdre facilement.

Ces spécificités soulevées par les associations de personnes en situation de handicap expliquent l'exigence que portent les personnes en situation de handicap sur l'environnement de leur logement. Pour certains cela se traduira par un besoin de vivre dans un quartier accessible, pour d'autres dans un quartier où l'environnement n'est pas très compliqué, sans trop de mouvements et où les services restent à proximité. Pour tous enfin, leur préférence se porte pour des quartiers où l'ambiance est relativement apaisée.

Sur le plan matériel, les demandes concernant le logement qui ont été adressées à Handicap Info 38 sur deux ans démontrent que le premier besoin est celui du matériel d'adaptation. Viennent ensuite le besoin de financement et d'aides humaines (tierce personne), puis le besoin de logement adaptable et le besoin de savoir où trouver l'information nécessaire pour trouver un logement adapté. **C'est donc là une question de gestion du parc locatif adapté**

et un besoin de centraliser ou de simplifier les aides à l'adaptation et la gestion des logements pour permettre une meilleure information.

Les personnes en situation de handicap ont toutes intérêt à faire leurs demandes dans le privé et surtout à être propriétaires. En effet, pour avoir un appartement véritablement adapté, une personne en fauteuil aura besoin de superficies supérieures à celles des logements sociaux. Les personnes en situation de handicap psychique et intellectuel ont, elles, intérêt à vivre dans des quartiers calmes, ce ne sont donc généralement pas les quartiers d'habitats sociaux qui seront les mieux adaptés à leurs besoins. De ce fait lorsque nous parlons des personnes qui demandent des logements sociaux, ce sont des personnes qui pour des questions de revenus n'ont pas le choix de prendre un appartement dans le secteur public ou privé.

Pour nous faire une idée simpliste de la situation financière d'une personne n'ayant d'autre revenu que l'AAH (Allocation Adulte Handicapé) et l'allocation compensatrice pour tierce personne, nous notons :

Une personne qui touche l'AAH (Allocation Adulte Handicapé) uniquement, a un revenu annuel de 6960 euros par an. Or, les plafonds pour entrer dans un logement social que l'on va qualifier de moyen (censé pouvoir accueillir les personnes aux revenus modestes, mais pas les plus démunis), se situent à 14000 euro par an. On voit donc que les personnes touchant l'AAH (Allocation Adulte Handicapé) sont largement en dessous de ces plafonds. Par ailleurs, pour exemple, les loyers des T1 bis (ce qui semble pouvoir convenir à une personne adulte seule avec un fauteuil roulant), les loyers sont fixés à 186.95²⁵ euros par mois sans charges et 238.30 euros par mois, charges comprises. L'AAH est fixée, elle à 580 + 94.04 (complément pour le logement) euros par mois soit 674,04 euros de ressources par mois. A cela s'ajoute l'APL de 200 euros environ. La personne dispose de 874.04 euros. Sachant que le taux d'effort²⁶ doit être inférieur à 30% pour que le bailleur accepte le locataire, la personne dans cette situation sera considérée comme pouvant supporter la charge de son logement puisque son taux d'effort est de 21%.

Les loyers pour un F1 sur l'agglomération grenobloise, dans le privé oscillent aux alentours de 400 euros.

Une personne ne percevant que l'AAH a donc tout intérêt à trouver un logement dans le parc social.

²⁵ Donnée du ministère du logement

²⁶ Le taux d'effort est le rapport entre le montant du logement et les ressources du locataire (APL compris). Quand ce taux d'effort est supérieur à 30%, il est admis par les bailleurs que la personne ne pourra pas supporter la charge de son loyer.

S'ajoute à cela une difficulté qui touche une part importante de la population actuellement et également les personnes en situation de handicap, qui est celle des cautions. Toute personne qui est en rupture familiale, qui n'a pas de conjoint ayant un CDI, ne peut accéder à un logement dans le privé sur Grenoble.

Pour se faire un idée des loyers dans le public :

- sur Voiron, le T3 le moins cher : non accessible (étant donné sa localisation dans le parc ancien) est à 262 euros et le T 3 le plus cher : neuf est à 355 euros.
- Sur Echirolles : le T3 le moins cher dans une opération ancienne est à 278 euros, un T3 neuf dans de nouvelles opérations moins chères est à 337 euros et le plus cher est à 394 euros. Il faut prendre en compte les 150 euros de charges fixes (eau électricité) qui s'additionnent à chaque loyer.

Ainsi, pour que les offres correspondent à la demande de logement, il est nécessaire de prendre en compte les revenus des demandeurs et les situations des ménages. Est-ce que les personnes handicapées sont souvent seules, en couple ou en couple avec enfant ? Le seul élément qui permette de qualifier la demande de logement actuellement est de savoir avec certitude qu'une personne en fauteuil roulant a besoin de plus de surface qu'un autre demandeur.

2/ Parcours des demandes de logement :

- Parcours de la demande :

Sur le département, pour obtenir un logement social, le demandeur doit déposer un dossier de demande aux guichets des bailleurs sociaux ou au service logement de leur municipalité. Sur l'agglomération un fichier informatique l'ODLS (Observatoire de la Demande de Logement Social) centralise les demandes pour mieux prendre connaissance des délais d'attente sur l'agglomération. Sur l'ensemble du département un numéro unique est attribué au demandeur pour garantir une meilleure transparence de la demande.

Les dossiers de demande des différents bailleurs sociaux se ressemblent tous fortement sans qu'il n'y ait de dossier unique. Les éléments pouvant concerner la prise en compte des besoins en logement des personnes en situation de handicap sont notés différemment selon les

dossiers. Pour certains il existe un encart réservé à la situation de handicap²⁷, qui demande au locataire de spécifier quel est son handicap. Pour d'autres, les questions pouvant concerner les besoins des personnes en situation de handicap sont diffuses : il y est demandé s'il y a des étages que la personne refuse, si l'ascenseur est nécessaire, le choix du quartier et si l'appartement nécessite des aménagements particuliers, lesquels et pourquoi ?²⁸

Une fiche complémentaire au dossier intitulée "*Besoins spécifiques des personnes à perception ou à mobilité réduite*"²⁹ a été mise en place depuis 1998 par Grenoble Logement. Elle est également utilisée à Grenoble Habitat. ACTIS, de son côté, demande parmi les documents à fournir un certificat médical pour les personnes recherchant un logement adapté. Apparaît ainsi une réelle différence dans le repérage de la demande selon les dossiers.

- Aides de droit commun pour le locataire:

Les locataires en situation de handicap bénéficient comme toute personne d'aides de droit commun. Nous les rappelons ici :

- Le loca-pass :

Permet de financer le dépôt de garantie et la caution. C'est une avance du dépôt de garantie qui ne sera remboursable qu'à la fin du bail.

Bénéficiaires :

- C'est une solution accessible à l'ensemble des salariés des entreprises assujetties au 1% logement, les jeunes de moins de 30 ans ; salariés en mobilité professionnelle ; salariés dont les ressources de deux années auparavant sont inférieures aux plafonds « Besson »
- Les salariés dont les ressources de deux années précédentes sont supérieures aux plafonds « Besson », pour le logement libre, l'avance gratuite du dépôt de garantie est à hauteur du loyer maximum « Besson » et de même pour les garanties de loyers.

Le dépôt de garantie :

- versé par l'organise au bailleur ou locataire
- il est restitué par le locataire moins de deux mois après la remise des clés
- garantie accordée à hauteur de 18 mois de loyer et charges locatives

²⁷ Cf. Annexe 4.

²⁸ Plusieurs exemples de dossiers de demande en Annexes

²⁹ Fiche de « Besoins spécifiques des personnes à perception ou mobilité réduite », exemplaire, annexes n°1

- Dans le parc privé conventionné, pour les salariés et pour les jeunes, le montant de garantie peut être porté à 36 mois de loyer et de charges. Garantie renouvelable.

La caution loca-pass :

- Prend l'engagement auprès du bailleur pendant une durée de trois ans d'assurer le paiement du loyer et des charges locatives, en cas d'impayé, quelle qu'en soit la cause.

Aides distribuées par les organismes collecteurs du 1% logement, au CIL (Comité Interprofessionnel du Logement) ou à la CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie) ; voir liste sur : [www. Uesl.fr](http://www.Uesl.fr)

- Le FSL : Fonds de Solidarité Logement

Sous condition de ressources, l'importance de la nature des difficultés rencontrées, le montant de la dette locative, le FSL après étude du dossier par une commission administrative, attribue des aides aux locataires du privé comme du public pour l'accès au logement et son maintien dans les lieux.

- L'APL : Aide Personnalisée au Logement :

Aide qui peut être octroyée au propriétaire ou locataire d'un logement.

Pour le locataire, il faut payer le loyer, être titulaire d'un contrat de location et être conventionné.

- L'ALS : Allocation Logement Social

Pour une maison, un appartement, une résidence ou un foyer, meublé, maison de retraite ou centre de long séjour.

Le logement doit remplir certaines normes de salubrité, et être d'une surface supérieure à 9m²

Le montant dépend de la situation familiale, des ressources et du montant du loyer

- L'ALF : Allocation Logement Familial

Aider les jeunes couples à payer leurs loyers et à les aider lorsqu'ils viennent de contracter un emprunt ou lorsqu'ils hébergent une personne de plus de 65 ans.

- Tentatives d'une difficile photographie statistique :

Les embryons de statistiques que nous avons pu obtenir durant nos entretiens méritent d'être complétés tant en ce qui concerne l'offre que la demande de logements.

• **Quelques repères statistiques:**³⁰

Au 31/12/2000 :

- 10946 personnes bénéficiaient d'une pension d'invalidité (2 premières catégories) en Isère (régime de la sécurité sociale et agricole).
- 10773,9 personnes bénéficiaient d'une AAH (Allocation Adulte Handicapé) (régime de la sécurité sociale et agricole confondus)

• **La demande**

Demande de logements adaptés :

7/8 personnes sont actuellement en attente d'un logement autonome ou d'une adaptation au foyer de l'ESTI. En moyenne une personne de l'ESTI trouve un logement par an.³¹Ce sont des demandes de personnes handicapées physiques qui ne sont pas toutes en fauteuil roulant.

Selon l'APF, l'association aurait recensé en 2004, 100 demandeurs en attente d'un logement sur le secteur sud du département. Certains demandeurs attendraient depuis plusieurs années.

L'ODLS (Observatoire de la Demande de Logement Social sur l'agglomération grenobloise) permet de voir que 84 demandeurs de logements sont en situation de handicap sur la ville de Grenoble. 26 indiquent l'utilisation d'un fauteuil (soit 35% des demandeurs en situation de handicap), 9 présentent un handicap auditif, un seul signale une cécité.

Concernant la composition des ménages demandeurs, il est important de noter la forte proportion de personnes seules : 69%. La plupart sont célibataires car seulement 31% des demandes sont faites par des couples. Seule 10 % de la demande est composée de ménages de trois personnes et plus.

³⁰ Données issues de l'Atlas handicap et emploi – Atlas Rhône-Alpes ; 2002. pp.21 et 113.

³¹ Données de madame l'ergothérapeute du foyer de l'ESTI.

D'autre part, 20% des demandeurs sont des personnes âgées de plus de 65 ans.

33% Sont locataires dans le parc public et demandent une mutation, 29% louent un logement privé. Par ailleurs, 15% mentionnent être logés chez leurs parents, de la famille, des amis. Enfin, 10% sont actuellement en foyers ou en résidences spécialisées.

42% habitent un logement type T1 ou T2. Les loyers mentionnés sont globalement bas (227 euros en moyenne). La moitié des demandeurs étudiés perçoivent l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Enfin, dans 52% des cas le revenu total des ménages ne dépasse pas 1000 euros. Par ailleurs, 39% des ménages mentionnant la nécessité d'aménagements particuliers dans leur logement sont bénéficiaires de l'AAH (Allocation Adulte Handicapé), elle est pour la plupart la seule source de revenus.³²

Les besoins recensés par handicap info 38 entre novembre 2001 et décembre 2003 :³³

Sur 336 demandes relatives aux logements adaptés :

- 124 personnes demandaient une aide pour du matériel.
- 64 demandes concernaient une recherche d'aides financières ou humaines pour adapter leur logement.
- 63 personnes cherchaient un logement adapté.
- 60 personnes demandaient un lieu (service spécifique d'information sur le logement des personnes handicapées) où s'informer sur le logement adapté et les aides possibles.
- 17 personnes ayant déposé un dossier de demande de logement social adaptable étaient en attente et souhaitaient un appui pour faire avancer leur dossier ou d'autres alternatives possibles
- 5 personnes avaient des problèmes financiers pour pouvoir louer.
- 5 personnes demandaient une aide pour simplifier les démarches de demande ou la recherche d'un logement.

Les raisons de ces demandes concernant le logement :

- pour un déménagement
- changement de situation familiale
- pour sortir d'un établissement ou un foyer
- besoin de mutation dans le logement social vers un logement adapté
- parce que le logement est vecteur d'intégration
- parce que leur logement est mal adapté ou mal géré

³² Enquête sur l'offre et la demande de logement des personnes à mobilité réduite sur la ville de Grenoble, réalisée en 2003-2004 par Aude Poinsignon, stagiaire de DESS au service logement de la ville de Grenoble.

³³ Données issues de la base de donnée de Handicap info 38 concernant le logement entre le 2/11/2001 et le 04/10/2003.

- Pour rester ou se rapprocher d'une personne qui peut l'aider.

Sur ces 336 demandes,

- 197 Demandes sont relatives à un handicap moteur
- 70 sont relatives à tout handicap
- 24 sont relatives à un handicap non précisé
- 12 sont relatives à un handicap psychique
- 10 à un handicap intellectuel
- 9 à des personnes n'ayant pas de handicap
- 8 sont relatives à un handicap auditif
- 6 sont relatives à un handicap visuel.

Demandes d'adaptations :

A travers les dossiers qui ont été suivis par les associations d'amélioration des logements, le Scaph et les subventions des financeurs, nous pouvons obtenir une certaine vision du besoin d'adaptation sur le département.

Habitat et Développement du Nord Isère a déposé « une trentaine de dossiers de demandes » en 2003 pour le secteur du Nord Isère.³⁴

Au **Pact**, « environ 100 dossiers de demandes d'adaptations provenant de personnes âgées et de personnes handicapées sur tout le département, dans le public comme dans le parc privé, ont été déposées en 2003. »³⁵

Les dossiers suivis par le Scaph sont nécessairement répertoriés dans les chiffres donnés par Habitat et Développement et le Pact, puisque presque tous les dossiers Scaph transitent par ces deux associations.

Les principaux organismes financeurs de travaux d'adaptations nous ont fait part de leurs statistiques sur les années 2002 et 2003.

L'ALGI : Association pour le Logement des Grands Infirmes, est financé par l'Etat : le ministère des affaires sociales et du logement et perçoit les fonds des 1% logement collectés par

³⁴ Chiffres donnés par madame la conseillère habitat, Habitat et Développement du Nord Isère. Cf. Annexes 5.

³⁵ Interview de Mme la conseillère en Habitat, secteur Grenoble, Pact de l'Isère. Effectué par Aude Poinignon, le 07/01/04.

les CIL. En 2003, l'association a reçu 68 demandes d'adaptations dont 46 venants du SCAPH 38. *C'est le premier département.*

Sur ces 68 demandes, 26 ont été satisfaites ce qui a donné lieu à 13293,89 euros de financement dont 42418,21 euros de subventions et 9485,21 euros de prêt 1%

D'autre part, 34 familles sont en attente de recevoir leur paiement. Cela concerne 188393,31 euros répartis en 52989,09 euros de subvention et 135404,22 prêts du 1%.

Concernant la nature des travaux effectués, les travaux sur l'intérieur concernent 77% de la demande, dont 46% concernent des sanitaires, 21% des élévateurs, 14% 11% des sièges de montée d'escalier, 4% des adaptations générales, de type élargissement de portes et 3% d'adaptations concernent le contrôle de l'environnement.

Il y a d'autre part 22% des demandes qui concernent des extensions ou des créations de surfaces dont 51 % concernent des extensions, 31% des créations de surface dans des dépendances et 19 % liés aux surcoûts de la construction.

Enfin 24 % des adaptations concernent des aménagements extérieurs. Dont 78% de construction de rampes et d'accessibilité par le séjour et 22% l'automatisation des portes de garage.

Cela peut faire plus de 100% parce que certaines personnes demandent plusieurs types d'adaptations.

L'ANAH (Association Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) qui est un établissement public national à caractère administratif, distribue des subventions destinées à des propriétaires qui s'engagent à louer les logements, soit à des propriétaires qui s'engagent à louer les logements, soit à des propriétaires de ressources modestes pour améliorer le confort de leur résidence principale. Des aides à l'adaptation des logements sont donc attribuées. **En 2002, 124 logements publics ont été subventionnés par l'ANAH et 181 en 2003.**

- Offre de logements adaptés et adaptables :

Les chiffres de l'offre de logements adaptés et adaptables du parc social isérois sont actuellement impossibles à obtenir, à l'exception de ceux l'OPAC 38 et des logements recensés sur Grenoble dans le cadre d'une enquête menée en 2001 par le CRIDEV. En effet, si de plus en plus les bailleurs sociaux indiquent dans leurs fichiers un logement qui a été habité par une personne handicapée ou adaptée, ils n'ont pas trouvé le temps de faire les recherches permettant de nous transmettre une liste de ceux-ci.

De ce fait seul le siège de l'OPAC 38 nous a transmis la liste des logements qu'ils répertorient comme des logements « handicapés ». Il recense 25 logements « handicapés » dans son parc départemental et 1386 logements censés être accessibles sur le périmètre de la Métro.³⁶

Les termes « accessibilité » et « logements handicapés » ne sont pas définis, ils laissent donc la possibilité d'une large interprétation. Les seuls critères d'évaluation que nous possédons sont de savoir que des personnes en fauteuil roulant ont vécu dans ces logements « handicapés » et que les bailleurs sont censés connaître les réglementations en matière d'accessibilité des logements.

L'étude effectuée en 2000 par ATEN et le CRIDEV avait pour but d'évaluer l'adéquation du parc social de logement aux besoins des personnes à mobilité ou à perception réduite. A partir d'un échantillon de logements, il s'agissait de déterminer les niveaux d'accessibilité et d'adaptabilité moyens pour aboutir à la proposition d'outils de gestion de l'offre et ainsi faciliter la mise en adéquation de l'offre et de la demande.

Il a été décidé pour cette étude de repérer un échantillon de 1000 logements répartis proportionnellement entre les quatre principaux bailleurs présents sur Grenoble : l'OPALE (aujourd'hui ACTIS), l'OPAC 38, Grenoble Habitat et la SDH. Ce sont les bailleurs qui ont déterminé eux-mêmes la liste des immeubles à étudier, en fonction de critères déterminés (typologies et époques de construction différentes). Des fiches d'analyse ont été établies sur l'accessibilité et l'adaptabilité des logements eux-mêmes, de l'intérieur des immeubles concernés, de leur accès et leurs abords. Ces fiches différenciaient 6 catégories de personnes handicapées : les tétraplégiques, les paraplégiques, les personnes âgées en perte d'autonomie, les déficients visuels, les déficients auditifs et déficients mentaux. Il était prévu d'analyser l'échantillon de logements à partir des plans de construction et de visites sur le terrain. Mais retrouver les plans a parfois été impossible, c'est pourquoi l'échantillon a été réduit à 953 logements.

Trois types de logements ont été distingués : les logements adaptés, les logements adaptables avec travaux (dont les coûts ont été estimés) et les logements totalement inadaptés.

Sur les 953 logements étudiés, il est apparu que la proportion de logements adaptés, c'est-à-dire susceptibles d'accueillir une personne handicapée directement sans travaux, était infime (moins de 5%).

³⁶ Chiffres provenant de M. M, directeur du pôle métiers de l'habitat, gestion locative et réhabilitations constructions neuves. (Annexe 5)

Synthèse globale des logements étudiés

Source : Etude pour l'amélioration de la gestion du parc locatif social existant en matière d'accessibilité (ATEN / CRIDDEV)

- 1 logement a été identifié comme adapté aux tétraplégiques
- 13 aux paraplégiques
- 224 aux personnes âgées se déplaçant à l'aide d'une canne
- 32 aux personnes sourdes
- 15 aux aveugles
- 42 aux personnes handicapées mentales

L'étude a montré que c'est pour les personnes tétraplégiques que le potentiel d'accueil est le plus bas.

Mais la part de logements identifiés comme adaptables avec un coût de travaux faible (déterminé à moins de 5335 euros) est apparue non négligeable.

D'après la *Synthèse globale des logements étudiés* :

Sur les 953 logements :

- 117 seraient adaptables aux tétraplégiques
- 166 aux paraplégiques
- 275 aux personnes âgées
- 393 aux personnes sourdes
- 412 aux personnes aveugles
- 165 aux personnes handicapées mentales

L'étude a fait apparaître que de nombreux logements pouvaient être adaptés au handicap sensoriel. Mais les possibilités existent également lorsqu'il s'agit d'adapter à un handicap plus lourd.

C'est à partir de ces observations que deux typologies de personnes handicapées ont pu être établies comme présentant des besoins en logement similaires : personnes assises et personnes pouvant se tenir debout.

Mais l'étude a surtout montré qu'il existe bien des potentialités d'accueil des personnes handicapées dans les logements sociaux existant sur Grenoble, potentialités cependant mal exploitées. *"C'est la méconnaissance initiale du parc, au plan de l'accessibilité, qui s'oppose et fait obstacle à une rencontre optimale entre offre et demande"*.

L'enjeu était ensuite de déterminer simplement des critères d'accessibilité correspondant aux deux typologies de handicap établies dans l'étude. Pour le CRIDEV, le travail aurait dû être continué par la METRO, mais il s'est arrêté là. De ce fait, les bailleurs n'ont pas continué l'identification de leurs logements. Ils ont jugé le travail trop lourd à effectuer sur tout leur parc, la codification proposée dans l'étude complexe et les critères trop détaillés. Les bailleurs se sont sentis dépassés devant une codification selon eux *"basée sur l'aspect médical"*, ne leur permettant pas une gestion opérationnelle des logements.³⁷

La connaissance de l'accessibilité et de l'adaptabilité du parc est donc un enjeu important. Nous avons vu deux solutions pour recenser le parc social : le cadastre fait par un architecte qui a l'avantage d'être pointu mais reste coûteux et le recensement par les bailleurs sociaux eux même qui inversement est peu coûteux mais peu précis.

Après avoir posé le cadre du fonctionnement et des acteurs de l'offre et de la demande de logements des personnes en situation de handicap et de leur correspondance, nous allons maintenant observer dans quelle mesure un tel cadre est approprié et pourquoi les personnes en situation de handicap rencontrent-elles des obstacles pour accéder à un logement.

³⁷ Paragraphe relatif à l'étude du CRIDEV tiré de l'étude de Aude Poinsignon,

C / Approfondissement des causes de l'inadéquation entre la situation du logement et les demandes des personnes en situation de handicap :

La difficulté d'accès et l'insatisfaction que l'on constate de la part des personnes en situations de handicap concernant leur accès au logement, sont dues à plusieurs entraves. Ces entraves sont d'ordre général et concernent la politique gouvernementale ou, par substitution, les collectivités locales. Nous constatons par ailleurs, des écueils dans les processus d'offre et de demande de logement qui en limitent d'autant plus l'accès. Ces pierres d'achoppement sont celles du manque d'application de la législation, d'un manque d'outils de correspondance entre offre et demande et d'un manque de prise en compte globale des investissements annexes au bâti qui est pourtant nécessaire à l'intégration des personnes en situation de handicap dans les logements autonomes.

1/ Le manque de contrôle du respect de la réglementation :

Les personnes qui travaillent en contact avec des personnes en situation de handicap (les ergothérapeutes ou travailleurs sociaux du SCAPH 38 (Service Conseil pour l'Autonomie des Personnes Handicapées), d'autres ergothérapeutes ou encore les représentants d'associations de personnes handicapées), s'accordent à dire que si la réglementation française sur l'adaptabilité est l'une des meilleures d'Europe, elle est cependant limitée. L'une de ses principales limites se trouve dans le fait qu'aucun contrôle ne soit prévu pour en garantir son applicabilité et que les professionnels, n'étant pas ou peu formés aux problématiques de l'accessibilité, ne sont pas toujours à même de respecter ces normes.

Un entretien avec, du service habitat et urbanisme de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement) nous a permis de mieux visualiser là où se situent les failles de cette réglementation.

• Le contrôle des règles de construction : CRC institué par l'art L151-1 :

C'est un contrôle à posteriori qui va montrer très souvent que les logements construits ne sont ni accessibles, ni adaptables. Toutes les opérations qui sont contrôlées montrent des infractions aux règles d'accessibilité. Ce sont des opérations tirées au sort, contrôlées par le centre d'études techniques de l'équipement et M. C.

Le problème est que seules 7 à 8 opérations sont contrôlées par an. Ainsi beaucoup de dossiers n'appliquent pas les règles.

Sur les contrôles effectués par la DDE entre 1998 et 2000 en Rhône-Alpes :

- 37% d'opérations contrôlées montrent des problèmes de ressauts.
- 20 % des problèmes de paliers
- 18 % des problèmes de pente.

Ainsi, 64 % des projets contrôlés étaient non conformes au regard des règles d'accessibilité.

- 42 % des opérations montrent que les halls d'entrées ne sont pas accessibles.
- 20 % des logements au rez-de-chaussée ne sont pas accessibles.
- 36 % des places de stationnement ne sont pas accessibles.
- 40 % ne permettent pas l'accès aux locaux à poubelles.

Les problèmes liés à l'accessibilité sont des problèmes de pente, de largeur de couloir ou d'organisation du logement.

Les problèmes d'adaptabilité : l'adaptabilité consiste à pouvoir adapter le logement au handicap de la personne par des travaux simples : sans toucher aux gaines et conduits. Il s'avère que les travaux sont souvent plus importants que ce qu'ils devraient être.

• Ambiguïtés et limites de la loi de 1980 :

La loi est tout d'abord ambiguë parce qu'elle prévoit l'adaptabilité des logements. Or ce terme d'adaptabilité peut être interprété de nombreuses façons. Cela pose notamment la question du contrôle de l'adaptabilité. Ainsi, une ergothérapeute nous donnait un exemple du problème généré par la souplesse d'interprétation de la notion d'adaptabilité : selon Mme E. :

« la motion « accéder à la cuisine », par exemple, peut être interprétée de façon très large. Cela peut aller, si l'on est vicieux, à se limiter à ce que le fauteuil roulant puisse seulement aller jusque devant la porte, mais pas entrer et circuler dans la cuisine. »³⁸

³⁸Mme E., Ergothérapeute du foyer de l'ESTI, le 22/01/2004.

D'autre part, cette réglementation est limitée pour deux raisons :

Premièrement elle ne concerne que les constructions d'après 1980, ce qui limite le nombre potentiel de logements accessibles et adaptables. Ensuite, cette réglementation a été pensée pour les personnes en fauteuil roulant. Ainsi, même si les adaptations pour les personnes ayant des handicaps sensoriels nécessitent rarement d'opérations d'aménagements lourdes sur les structures du bâti, d'autres types de handicap, eux mériteraient d'être pris en compte dans la réglementation pour faciliter les travaux et par souci d'économie. Ainsi, les personnes tétraplégiques par exemple, ont des besoins en adaptations minimums (notamment concernant la hauteur des prises et la préhension) qui nécessitent une intervention sur le bâti.

Enfin, certaines adaptations du bâti ne font pas l'objet de réglementation alors qu'elles limitent l'usage du logement. Il en est ainsi pour les hauteurs et ouvertures de fenêtre. L'accessibilité des terrasses et balcons, de même est dérogatoire.

Il va sans dire qu'il est extrêmement rare que les normes d'accessibilité ou d'adaptabilité qui ne sont pas comprises dans la réglementation soient appliquées.

- Manque de professionnels formés et sensibilisés :

Le manque de prise en compte des besoins des personnes en situation de handicap vient des priorités différentes des acteurs concernés par le logement, mais aussi de leur connaissance limitée des exigences dues à la situation de handicap. De nombreux corps professionnels vont être confrontés au handicap et au logement dans la démarche d'encadrement de l'accès aux problèmes du logement des personnes en situation de handicap. Cela demande une polyvalence à laquelle ne sont pas toujours suffisamment formés ces professionnels.

Au niveau de l'offre de logements, le manque de sensibilisation des maîtres d'œuvre aux besoins des personnes en situation de handicap semble être l'une des causes importantes de l'inadaptation des logements aux besoins et a des répercussions à divers échelons.

E « Quand vous dites « logement handicapé », que voulez vous dire ? »

M « Ce que j'appelle des logements handicapés, c'est à dire accessible au handicap de la la la....

C'est plutôt, pour la nuance s'il y en a une, c'est plutôt accessibilité aux fauteuils roulants, c'est plutôt à ce type de handicap là que l'OPAC a répondu depuis 30 ans »

Les surfaces par exemple doivent être pensées différemment pour une personne en fauteuil roulant »

D'autre part, pour les bailleurs sociaux la surface représente un coût. Ce ne sera donc pas ce type d'acteurs qui favorisera la construction de logements plus grands et seront forcément vigilants et enclins à appliquer la réglementation.

Par ailleurs les maîtres d'œuvres (architectes), ne sont pas tous formés à construire du logement adaptable, comme le dénonce Monsieur l'architecte du CRIDEV. Selon lui aucune école ne propose de manière obligatoire de cours sur le logement des personnes en situation de handicap, et les rares cours optionnels proposés sont boudés par les étudiants en architecture. Dans ces cas là selon lui, si le maître d'ouvrage ne précise pas dans sa commande qu'il souhaite que son logement respecte les normes d'accessibilité, il y a peu de chance pour que ce soit l'architecte qui lui rappelle cette obligation.

Parfois au manque de formation à l'adaptabilité des acteurs de la construction, s'ajoute le fait que les personnes chargées du logement dans les collectivités locales ne maîtrisent pas toujours la réglementation en matière d'accessibilité.

E. : « Y'a t'il des logements accessibles ? Combien de logements ont été construits après 1980 ? »

V. « Non... il n'y en a pas. Pourquoi, il y à une loi ? »³⁹

Ce manque de connaissance ne favorise donc pas non plus la construction adaptable.

Comme nous l'avons vu, cette réglementation est véritablement intéressante puisqu'elle permet la diffusion dans le logement de droit commun des adaptations nécessaires aux personnes en fauteuil roulant (à travers les modifications du code de la construction et de l'habitat). Cependant son efficacité est considérablement réduite par son manque d'application. Celle-ci est due à un manque de sensibilisation et de formation des professionnels du bâtiment à l'adaptabilité et le manque d'outils permettant de contraindre à l'application de cette réglementation.

A cette lacune s'ajoute celle de la rencontre entre l'offre et la demande de logements accessibles, adaptables et adaptés qui bloque l'utilisation optimale des logements répondant aux besoins des personnes en situation de handicap.

2/ Des problèmes dans le recensement de l'offre et de la demande de logement et ses conséquences :

La demande de logement comme l'offre sont recensées de manière peu rationalisées.

³⁹ Mme V., chargée du logement au CCAS de saint Marcellin, le 16/03/2004.

- Des difficultés d'identification de la demande par les bailleurs

Connaître le nombre de demandeurs de logements adaptés ou adaptables est quasiment impossible actuellement. Il serait cependant possible, nous semble-t-il, de le faire à l'avenir si cela devenait une exigence. En effet, les associations de personnes handicapées et les guichets des services logements des communes ont l'habitude de noter les demandes relatives au logement d'une personne en situation de handicap. Cependant cette quantification se fait de manière très aléatoire. Ainsi, L'ODLS, qui avait été choisi pour centraliser toutes les demandes de logement (pour mesurer les délais d'attente notamment), ne semble pouvoir fournir des informations rigoureuses relatives aux demandes de logement des personnes en situation de handicap.

Concernant les associations de personnes handicapées ou qui aident les personnes handicapées à accéder au logement, le recensement des demandes se fait, mais leur communication aux bailleurs moins facilement. Enfin, l'exemple du service logement de la ville de Voiron qui, s'il mentionne dans sa base informatique que la demande concerne un logement « handicapé », nous prouve que ce recensement est fait de manière peu rigoureuse, « *la priorité n'étant pas les statistiques, mais bien celle de trouver prioritairement un logement pour la personne* »⁴⁰. La pratique des personnes recevant des demandes restant avant tout celle de la mémoire.

Ce manque de visibilité de la quantité et de la qualité de la demande qui est constaté à peu près partout en Isère (exception faite pour le CLH de Voiron qui possède un observatoire social de la demande de logement en mesure de fournir quelques informations sur les demandeurs handicapés), rajoute de la difficulté dans la correspondance entre l'offre et la demande de logements. Les bailleurs sociaux dénoncent ces imprécisions comme étant les causes, à leurs yeux, de l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements pour les personnes en situation de handicap.

S. : « Mais le handicap c'est assez bizarre, par exemple, on travail avec l'APF, si on a un logement handicapé, si les mairies n'ont pas de demande handicapé, on prend contact avec l'APF. Mais c'est bizarre, parce en 2003, on avait réservé deux logements dans le centre ville d'Echirolles pour l'APF, mais elle n'a jamais réussi à nous trouver quelqu'un. Il y avait des problèmes de ressources, c'était un T3 en centre ville, alors quand ils nous trouvaient une personne seule, elle avait des ressources trop limitées (...) Alors, on entend de partout qu'il y a des besoins de logements handicapés.. Il doit y avoir un problème de gestion de la demande je crois. »⁴¹

⁴⁰ Extrait de l'entretien de Melle X. chargée de mission du service logement du CCAS de Voiron.

⁴¹ Mme S. responsable gestion locative du siège de la SDH, entretien téléphonique du 15/03/2004.

D'un autre côté, la qualification de la demande par les bailleurs sociaux est elle aussi relativement peu rigoureuse.

Dans l'ensemble il apparaît que les dossiers de demande de logement social des bailleurs sociaux ne permettent pas réellement de qualifier le besoin des personnes en situation de handicap. La demande de nomination spécifique du handicap sur les dossiers de demande de logement social n'apporte guère plus d'intérêt puisque cela impose qu'une personne qualifiée en terme d'adaptations traduise en besoins la déficience de la personne.

La responsabilité de la qualification des demandes, qui permettrait de savoir précisément quel type d'appartement désire la personne (ce qui gagnerait du temps), semble donc être partagée entre les services logements, les associations et les guichets des bailleurs.

Les bailleurs semblent se retrancher derrière le manque de lisibilité de la demande, ce qui n'est pas de leur ressort mais de celui des collectivités locales et associations. Néanmoins, cet argument qui peut être perçu comme un moyen pour les bailleurs de se déresponsabiliser, est réellement problématique. On peut en effet imaginer que si l'on avait une meilleure lisibilité de la demande, il serait possible de lui répondre plus facilement et justement. L'enquête réalisée dans le cadre d' Adalogis 26, en ce sens est un bon exemple. (Cf. II,C, 3)

- Un manque de recensement de l'offre

Les services logements des communes et des CLH qui proposent des dossiers aux bailleurs sociaux sont contraints de faire confiance au répertoire des logements accessibles, adaptables et adaptés des bailleurs lorsqu'ils n'ont pas de contingent réservé.

Seules les communes qui ont des réservations peuvent savoir où se trouvent certains logements adaptables et adaptés. Seulement, le répertoire de ces logements se fait de manière archaïque, ce qui le rend parfois aléatoire :

E. : « Vous savez combien de logement sont adaptés dans votre parc ? »

D. « Non, je ne sais pas combien de logements adaptés nous avons sur nos réservations. Mais nous notons quand même les logements adaptés, ils ne sont pas perdus dans la nature. On note dans nos classeurs sur l'ensemble du parc, et c'est la même chose avec les bailleurs. Aujourd'hui par exemple je sais qu'il y a un ou deux logements adaptés vacants. »⁴²

⁴² M. D., Responsable du service Habitat de la ville d'Echirolles, le 05/04/04.

Les entretiens avec différents bailleurs sociaux de l'Isère ont confirmé qu'aucun ne possède de liste préétablie de l'intégralité des logements de leur parc qui sont accessibles, adaptables et adaptés (avant ou après construction).

En effet, aucun bailleur n'a pu nous fournir de façon immédiate la liste des logements « handicapés » qu'ils possèdent. Seul l'OPAC 38 a pu nous l'envoyer dans un délai très court. Pour les autres bailleurs cette manipulation est tout à fait possible depuis quelques années, puisqu'ils mentionnent les logements qu'ils nomment « handicapés ».

Ainsi à la SDH, mais également chez d'autres bailleurs, un logement pour personne à mobilité réduite est conservé sous les sigles : H1...

S. : « Oui, donc nos logements sont adaptés au handicap physique, ils sont recensés dans notre base informatique, seulement ils sont marqués H1, H2, H3 au lieu de T1, T2, T3. »

Cependant, si les logements qui ont été habités par une personne handicapée ou construits en sa direction sont de plus systématiquement informatisés, il reste des problèmes.

Tout d'abord il continue à y avoir des agences où les logements habités par des personnes handicapées ne sont pas informatisés, mais sont seulement gardés en mémoire par les techniciens. Par conséquent, la visibilité de l'offre de logement reste imprécise.

S. : « Les gens de secteurs, les techniciens (les chargés de secteurs) connaissent les caractéristiques des logements. Ils ont chacun en charge 300 à 600 logements. Ce sont eux aussi qui font les états des lieux des entrants et sortants, on peut dire qu'ils connaissent leur parc par cœur. »

Ensuite, l'informatisation de ces logements ne comprend aucun critère explicite pour repérer si ces logements sont accessibles, adaptables ou adaptés. Par logement « handicapé » nous en déduisons cependant qu'il s'agirait des logements adaptés. Nous constatons que jamais les logements adaptables ne sont spécifiés où que ce soit.

Enfin, les bailleurs sociaux ne font pas sortir de liste des logements handicapés de leur système informatique. Cela leur demande une manipulation supplémentaire qui leur demande un peu de temps. Or ils ne semblent pas très enclins à prendre du temps pour cela.

E. : « Pouvez-vous me faire parvenir les logements adaptés de votre parc ? »

S. : « Non, parce que je ne peux pas vous les sortir, je n'ai pas le critère le permettant sur mon ordinateur pour l'instant. »

E. : « Et dans combien de temps vous pourriez le faire ? »

S. : « Pourquoi, ça presse ? Parce que la direction du logement de Grenoble me l'a déjà demandé, mais je n'ai toujours pas réussi à y répondre. »

Il est de ce fait difficile à l'heure actuelle d'avoir une visibilité de l'offre de logement adaptable et adapté. Ceci freine en partie la mise en correspondance de l'offre et de la demande de logements.

- Le manque de professionnels ayant une double compétence dans le domaine du logement et du handicap :

D'autre part, les ergothérapeutes du SCAPH 38 et de l'ESTI se sont montrés critiques envers l'outil de la fiche de renseignements complémentaires à joindre au dossier de demande à Grenoble Logement. Cette fiche, telle qu'elle est conçue, impose que les personnes qui la remplissent et les personnes chargées de traiter la demande soient compétentes pour savoir quelles sont les adaptations nécessaires à quel handicap. En effet, si la fiche revêt l'avantage de définir les difficultés de mobilité ou à effectuer certaines tâches (au lieu de se limiter à une nomination d'un handicap), elle ne définit pas pour autant les besoins de la personne. Le travail de la qualification des besoins reste à faire par une autre personne qualifiée.

- Un manque d'outils de correspondance entre l'offre et la demande :

• Les problèmes liés à l'informatisation des informations sur les logements :

Chez la plupart des bailleurs sociaux, les adaptations sont signalées sur les fichiers informatiques par la mention « logement handicapé » lors du départ d'un locataire handicapé ou d'un aménagement effectué pour un locataire. Les avis de départ comprennent le montant du loyer, le type de logement, l'étage et la mention « handicapé ». Cependant, cette mention n'est pas inscrite systématiquement lorsqu'il y a des adaptations. D'autre part, de notre point de vue, cette mention est insuffisante pour permettre une bonne correspondance entre l'offre et la demande. Elle n'est en effet pas assez détaillée pour que l'on sache quels besoins elle satisfait.

• Obsolescence de la fiche spécifique de demande de logement :

La commune de Grenoble et son agglomération ont mis en place une fiche d'informations complémentaires que les personnes handicapées doivent joindre à leur demande de logement. Cette fiche contient sur une première page les raisons de l'insatisfaction du locataire par rapport à son logement et s'il est adaptable ou adapté ? Elle contient ensuite une demande d'information sur les incapacités de la personne en particulier en ce qui concerne sa mobilité à l'intérieur et à l'extérieur de son logement.

Cette fiche semblait être à première vue une belle avancée dans le sens de mieux qualifier et recenser les besoins des personnes en situations de handicap. Cependant, après examen des informations qu'elle permet d'archiver, Grenoble Logement s'est rendu compte qu'un tiers des personnes ne donnaient pas d'indications sur leurs difficultés.

Ce constat nous pousse à nous interroger sur les raisons du non-remplissage systématique de cette fiche.

Selon Grenoble Logement, tout d'abord, il semblerait que les bailleurs sociaux ne fassent pas remplir cette fiche aux personnes en situation de handicap qui font des demandes à leur guichet. D'autre part, certaines personnes ne souhaitent volontairement pas remplir cette fiche par peur d'avoir encore plus de difficultés pour accéder à un logement. Dans ce cas, elles sont prêtes à accepter un logement inadapté dans un premier temps. Par ailleurs certaines personnes ne souhaitent pas donner de détails sur leur handicap. Enfin, des professionnels de l'APF, des ergothérapeutes du SCAPH (Service Conseil pour l'Autonomie des Personnes Handicapées) ou de l'ESTI m'ont confié préférer joindre une lettre détaillant les besoins en adaptation de la personne, plutôt que d'utiliser simplement la fiche de renseignements supplémentaires. Il leur semble ainsi qu'ils peuvent mieux expliquer les besoins.

Toutes les personnes interrogées au sujet de cette fiche (personnel associatif ou ergothérapeutes) ont trouvé que commencer par des questions sur l'ancien logement et son adaptation n'était pas opportune, d'autant plus qu'il n'est spécifié nulle part que cela concerne une adaptation du logement et non une première demande.

La fiche de complément d'informations logement pour ne pas être dite qualifiante mais opérationnelle mériterait d'être retravaillée en partenariat avec les différents acteurs censés l'utiliser.

3/ Le manque de prise en compte globale des besoins des personnes en situation de handicap pour la vie en logement autonome :

- Lenteur et complexité du dispositif d'adaptations :

Favoriser le logement adaptable dans un environnement accessible semble mieux répondre à la pénurie d'offre, d'autant plus que les aides à l'adaptation ont le grand intérêt de permettre de financer la quasi-totalité des travaux. Cependant, elles possèdent dans le même temps plusieurs désavantages :

Le principal est celui de la lenteur d'attribution des subventions qui peut mettre des gens dans des situations dramatiques comme le démontre ce bailleur :

E : « Oui mais si la personne elle a un accident d'un coup... »

O1 : « C'est le cas là, la personne est en rééducation dans un hôpital, il rentre le 5 février, mais en ayant eu le courrier le 15 janvier. (...) C'est complètement incompatible les délais de montage avec la réalisation, avec un délai pour utiliser le temps de réadaptation de la personne quoi, donc ça passe par des structures intermédiaires en attendant que, ça doit d'ailleurs être une donnée non négligeable, le traitement d'une personne comme celle là ça doit représenter... »⁴³

En effet les délais d'attribution des différentes aides se chiffrent en mois ou années et les travaux ne peuvent commencer avant que toutes les autorisations de financement ne soient arrivées.

Une étude réalisée en 1999 par le CTNERHI (Centre Technique National d'Etudes et de Recherches sur les Handicaps et les Inadaptations) a calculé les délais de l'évaluation jusqu'au commencement des travaux. **En Isère en 1999, les délais étaient de 9 mois**, dont 2 mois d'évaluation des besoins de la personne par rapport au logement, d'évaluation du logement et de recueil des devis. A l'époque il fallait compter 7 mois pour la procédure administrative : le recueil des financements. Les travaux ne peuvent commencer qu'après l'autorisation de financement⁴⁴. Ce problème provient du fait que le demandeur doit faire plusieurs dossiers de demande de financement, les critères de prise en charge des adaptations variant selon les financeurs et le temps de constituer des dossiers se révélant très long pour certaines personnes.

Ainsi, beaucoup d'espoirs sont portés sur le Dispositif de Vie Autonome installé de manière expérimentale par l'Etat en Isère et dans quelques autres départements français. Ce dispositif contient un service logement. Il attribue d'une part un fonds de compensation provenant d'une enveloppe étatique pour financer le maximum des travaux sans condition de ressources. D'autre part, le DVA (Dispositif Vie Autonome) doit faciliter et accélérer les demandes d'aides (en particulier les demandes urgentes) en aboutissant à un dossier unique de demande. Ce dossier unique est actuellement en projet sur l'Isère.

La limite de ce projet est que le DVA : dispositif national déconcentré, qui est très récent en Isère, se confronte actuellement à une difficulté majeure. Même si ce dispositif à toute légitimité pour exercer cette tâche de simplification de la procédure de demande de subvention, il butte contre l'extrême difficulté qu'il rencontre à faire travailler ensemble des personnes aux pratiques professionnelles différentes.

⁴³ M. O1 : responsable des adaptations de l'agence Pluralis de Voiron, le 30/01/2004.

⁴⁴ L'accessibilité des personnes en situation de handicap aux solutions de compensation fonctionnelles- Evaluation de l'expérimentation- CTNERHI : Avril 1999.

S'ajoute à cela tous les problèmes relatifs à la question du financement ou non d'un maître d'œuvre pour réaliser des travaux et surtout les travaux qui touchent aux parties communes des co-propriétés. Il n'est jamais évident de déterminer si le propriétaire autorise ou non les travaux et si l'entretien de ceux-ci est à la charge du locataire ou non.

- Le manque de coordination entre l'accessibilité des logements, des transports et de l'urbanisme :

Il est indispensable, pour que les personnes en situation de handicap aient un égal accès à la ville à toute personne, qu'elles puissent se rendre dans différents lieux en utilisant des cheminements accessibles.

Ce besoin est fondamental et se lit notamment par la concentration des personnes à mobilité réduite dans les villes. Les exigences d'accessibilité doivent être prises en compte depuis la sortie de l'immeuble jusqu'aux transports en commun. Les transports eux même doivent être accessibles. Or, d'une part, il arrive parfois que les professionnels urbanistes et les architectes ne s'occupent pas forcément de faire le lien entre l'espace du logement et celui de la voie publique. D'autre part, Les transports en communs ne sont toujours pas élaborés systématiquement de manière à permettre à des personnes à mobilité réduite de les utiliser.

Enfin, le diagnostic mis en place par la Métro en 2001 avait permis de prendre conscience que dans chaque commune de la communauté d'agglomération, peu de cheminements publics sont accessibles.

Les entretiens avec des personnes malvoyantes et non voyantes, ainsi qu'avec des éducateurs de services d'accompagnements à la vie sociale, nous ont d'autre part fait prendre conscience que l'accessibilité de l'environnement concerne tout type de handicap. Il est plus simple pour les personnes en situation de handicap mental qu'elles logent à proximité de leur lieu de travail ou de transports en commun, ayant rarement un véhicule ou leur permis de conduire. Pour les personnes mal voyante et non voyante, c'est toute une prise de conscience qui serait à adopter. En effet, ce qui limite le déplacement d'une personne non voyante, c'est lorsqu'elle tombe sur un obstacle imprévisible (tels qu'une poubelle au beau milieu d'un trottoir ou une borne trop basse par exemple). Il semble alors qu'il soit utile que les urbaniste aient en tête la manière dont se déplace les personnes à mobilité réduite et non voyante en ville.

L'accessibilité de l'environnement des logements est une problématique importante, elle est la condition pour que ces personnes puissent choisir plus librement leur quartier de résidence.

L'enjeu de l'accessibilité des transports, de la voirie et des lieux publics est bien entendu de permettre aux personnes en situation de handicap un égal accès à toute autre personne à la vie sociale.

- L'insuffisance de réflexion concertée autour du maintien et de l'accès au logement des personnes en situation de handicap psychique:

Les personnes en situation de handicap psychique se trouvent souvent être en position délicate pour accéder à un logement. Grâce au progrès des médicaments, de plus en plus de personnes qui étaient avant en hôpitaux psychiatriques peuvent en sortir. De nombreuses places dans les hôpitaux ont de ce fait été supprimées. Or, si grâce aux médicaments, beaucoup de personnes ont un comportement stabilisé, ces maladies continuent à se caractériser par des parcours non linéaires. La personne peut passer par des périodes de vie psychique stabilisée comme par des périodes de crise, de déprime ou d'isolement. (§ I, B, 1) Ceci est d'autant plus fort que le suivi des soins de ces personnes est irrégulier. Lorsqu'elles ne prennent plus leurs médicaments, elles se trouvent en déséquilibre psychique.

« L'accès au soin pose des problèmes car les handicapés psychiques sont cyclothymiques. Dès qu'ils arrêtent leurs médicaments ou leur suivi du CMP, ils peuvent retomber. Les CMP sont, de plus, actuellement surbookés et l'inscription repose sur le volontariat de la personne. Il arrive donc que certaines personnes ne prennent pas leurs médicaments et que personne ne s'en rende compte jusqu'à la crise. »⁴⁵

Or, ces comportements se conjuguent mal avec le système de gestion des bailleurs et en particulier des bailleurs privés. Les services d'accompagnement et les professionnels en lien avec des personnes en situation de handicap mental font tous le constat des réticences des bailleurs à les loger. Ils assistent en effet à une résistance croissante des bailleurs sociaux à loger des personnes sous mesure de protection des biens ou au FSL considérant que ce sont des personnes susceptibles de causer des problèmes.

M. G. : « Il existe quand même le FSL [pour pallier aux revenus trop modestes] .0 qui permet de consulter le Conseil Général pour la caution. Sachant que certains propriétaires ne veulent pas le FSL. Il n'y a presque plus d'agences qui acceptent le FSL sans caution supplémentaire. »⁴⁶

Mais les locataires en situation de handicap psychique sont aussi perçus comme problématiques pour les bailleurs publics qui ne savent pas comment faire face à leurs comportements inhabituels. Ce sont des locataires problématiques pour les bailleurs car ils sont source de conflits avec le voisinage. Tous ont des expériences douloureuses où une personne en situation

⁴⁵ M. G. : Chef de service du service d'accompagnement APAJH, le 10/02/2004.

⁴⁶ Educateurs du SAIS, le23/01/2004.

de handicap psychique a dérangé la tranquillité de l'immeuble, ce qui va à l'encontre des principes de fonctionnement des bailleurs.

E « vous disiez que ça pose des problèmes de bruit, est-ce que ça pose des problèmes au niveau de solvabilité du public des personnes handicapées ? »

M. M. : « si on est sous tutelle ou curatelle, il n'y a pas de question de solvabilité, c'est plus des questions de comportement qui vont se poser. La question se pose comme ça »

M. M. : «Le handicap psychologique c'est extrêmement dur à gérer, c'est source de conflits, c'est le bailleur qui doit une existence paisible à tout le monde, ça nous met dans des situations parfois infernales vis à vis de nos autres locataires ; ça c'est pour le problème de comportements. »⁴⁷

Il est donc extrêmement difficile pour des personnes en situation de handicap psychique d'accéder à un logement autonome, que ce soit parce qu'elles se voit plus que d'autres populations refuser l'accès au logement ou parce qu'elles ne sont pas suffisamment autonomes pour vivre seules. Une illustration de cette tendance est le chiffre avancé par l'observatoire associatif du logement de « 39 % des hébergés par les sept centres d'hébergement⁴⁸ présentent un trouble psychique important (88 personnes sur 226 hébergés)⁴⁹ ».

- Le problème des ressources des demandeurs :

L'un des problèmes véritablement transversal à tout type de handicap est celui des revenus. Il est courant de considérer que les personnes handicapées sont avantagés par rapport à d'autres publics ayant des difficultés à accéder à un logement pour des raisons financières. Or, ce présumé avantage est à appréhender plus en détail et tend à s'amoinrir actuellement.

En effet, l'AAH est le revenu du public que nous observons, c'est-à-dire des personnes en situation de handicap qui ne peuvent recourir au logement privé ou à la propriété faute de moyens financiers. Si cette allocation différentielle qui plafonne à 578 euros est supérieure au RMI qui plafonne lui à 418 euros pour une personne seule, il est nécessaire de prendre en compte que certaines personnes en situation de handicap ont des dépenses onéreuses pour des raisons médicales et des besoins de confort minimal que n'aura pas la majorité des allocataires du RMI. D'autre part en cette période où les prix des logements augmentent de façon démesurée, les plus petits revenus sont les plus pénalisés.

⁴⁷ M. M : responsable du pôle métiers de l'habitat, OPAC 38, le 05/02/04.

⁴⁸ Le CHRS Oasis 38, l'ODTI, l'Etape, Henri Taze, la Roseraie, la Relève et le centre maternel de Charmeyran.

⁴⁹ Le mal-logement en Isère 2001-2002- Rapport annuel n° 8 ; nov. 2002, Observatoire Associatif du Logement.

Mais le propos n'est pas de comparer deux publics également discriminés face à la liberté d'accès au logement, mais bien de rappeler que malgré cette allocation, trouver un logement pose des problèmes en terme financiers pour les personnes en situation de handicap.

Ces personnes sont irrégulièrement ou parfois jamais salariées et dans le cas des personnes en situation de handicap mental il arrive souvent qu'elles soient en rupture familiale. Se pose alors pour elles le problème de payer une caution.

De façon récurrente, les personnes en situation de handicap, d'elles-mêmes, ne cherchent pas dans le parc privé. La question des frais d'agence, des prix des loyers et de l'impopularité du FSL (qui les aide à payer une caution) restent des obstacles. Cependant, les services d'accompagnement à la vie sociale font eux plus facilement des recherches dans le parc privé. Cela tend à nous faire nuancer l'impossibilité d'accès des personnes en situation de handicap aux logements privés qui seraient dues à une réticence généralisée des bailleurs privés à accueillir ce public.

Plusieurs limites et blocages apparaissent donc dans les pratiques de gestion de l'offre et de la demande de logement des personnes en situation de handicap. Après les avoir exposé ci-dessus, nous allons maintenant tenter de développer les solutions et d'envisager les conditions de réalisation qui pourraient être imaginées pour améliorer ce processus en Isère. Les propositions touchent à plusieurs champs d'action et différents acteurs.

II / Quelle démarche entreprendre en Isère ?

Les démarches à entreprendre en Isère pour permettre un égal accès au logement aux personnes en situation de handicap que les autres populations, sont de trois ordres : il est d'abord nécessaire d'intervenir pour que la construction puisse offrir des logements pour tous. Il est ensuite important de garantir un accompagnement à la vie autonome des personnes. Enfin, il est nécessaire de bien réfléchir aux outils et démarches politiques à utiliser pour que cette problématique avance.

A/ Favoriser la construction adaptable et adaptée et faciliter sa gestion:

Toutes les personnes interviewées semblent convaincues qu'une prise en compte de la question du handicap en amont de la construction serait bénéfique tant financièrement que pour optimiser les adaptations. Pour parvenir à mettre en place une telle pratique, plusieurs actions sont à impulser et plusieurs pratiques à modifier.

1/ Favoriser la construction adaptable et adaptée en amont :

Actuellement plusieurs bailleurs sociaux et quelques collectivités territoriales favorisent la construction de logements adaptés dans les opérations de construction neuves. Pour cela elles travaillent sur plan avec un demandeur de logement en situation de handicap et lui fabriquent un logement sur mesure.

Une telle pratique ne nous semble cependant pas être optimale pour l'accès au logement des personnes en situation de handicap. Un maximum de construction de logements adaptables nous paraît répondre mieux aux besoins des personnes en situation de handicap.

Pourquoi est-il plus intéressant de construire du logement adaptable qu'un pourcentage de logements adaptés ?

Tout d'abord, la construction de logements adaptables est une réponse plus digne pour les personnes en situation de handicap que la construction de logements adaptés.

Les logements adaptés sont en effet souvent situés aux rez-de-chaussée des immeubles parce qu'ils n'obligent pas à l'accessibilité des étages. Le souci de cette localisation quasi systématique en rez-de-chaussée est que ces logements sont souvent peu agréables. La visibilité d'une part est très réduite, ce qui est quelque chose de très handicapant pour les personnes qui ont des difficultés à sortir ou qui restent chez elles toute la journée parce qu'elles sont inactives. D'autre part, ce sont des logements moins sécurisants, ce qui répond assez mal aux besoins des locataires handicapés qui sont une population fragile.

La construction adaptable ouvre à plus de liberté pour la personne en situation de handicap. Elle permet en effet d'avoir plus de choix de logements et de permettre à ces personnes de se socialiser en pouvant rendre visite à leurs amis qui ont des logements accessibles et adaptables.

Cette plus grande offre est possible car le coût des logements adaptables reste moindre que celui des logements adaptés.

E. « Au niveau financier, un logement adapté est-il plus cher ? »

L. « Oui, il y a l'aspect de la surface. Un logement adapté nécessite plus de surface. Il est donc plus cher. On va dire qu'il faut compter 10% de frais supplémentaires. »

E. « Et la problématique est la même pour les logements adaptables ? »

L. « Non, ce n'est pas le même problème pour le logement adaptable parce qu'il nécessite surtout des couloirs plus larges, que les wc soient à côté de la salle de bain pour qu'il n'y ait qu'à abattre la cloison et puis une chambre aussi. Les questions de surface ne touchent pas l'ensemble, c'est donc plus facile. »⁵⁰

En outre, lorsque les logements sont adaptables dès la construction de l'opération, cela réduit le coût des adaptations.

E « Est-ce que ça vous procure un surcoût de construire de l'adapté ? »

M « Ben, y a eu euh...il y a des choses, produire de l'adapté, justement l'idée de ces rencontres c'est d'essayer d'intégrer au maximum ces logements adaptés en amont pour qu'il n'y ait pas des surcoûts dans l'opération, il y a certainement des surcoûts, mais ... l'idée, c'est ça pouvoir le faire le plus en amont pour justement limiter ces surcoûts ». ⁵¹

Enfin, la construction adaptable permet de faciliter la transmission des logements d'un locataire à l'autre, limite moins les attributions possibles et surtout permet par son moindre coût de construire davantage de logements dans lesquels pourront circuler, entrer et sortir les personnes qui les feront adapter par la suite.

2/ Des codes /référentiels communs et leur diffusion par la formation des professionnels.

E. « Avez-vous déjà eu des problèmes d'accessibilité une fois la construction finie ? »

L. « Oh, ben oui, ça nous est arrivé d'avoir des portes à 90° qui ne s'ouvrent pas totalement du coup la personne ne peut pas passer les mains, elle est obligée de se faire pousser par quelqu'un. »⁵²

De tels exemples sont malheureusement fréquemment rapportés par des bailleurs sociaux. Ils montrent bien que le respect de la réglementation n'est pas systématique et que les normes d'accessibilité et d'adaptabilité ne sont pas forcément intégrées par les maîtres d'œuvres.

Deux solutions permettraient d'améliorer une telle situation. Il semble utile tout d'abord de passer par une définition des termes accessibilité et adaptabilité et de bien réfléchir à leur contenu pour qu'il soit utilisable par plusieurs corps de métiers.

⁵⁰ M. L., directeur du pôle développement de la SDH, le 27/01/04

⁵¹ M. M., responsable du pôle métiers de l'habitat, OPAC 38, le 05/02/2004.

⁵² M. L., directeur du pôle développement de la SDH, le 27/01/04.

D'autre part, pour que ces codes soient opérationnels, il est indispensable de penser à former les professionnels qui seront amenés à construire, recenser ou attribuer des logements accessibles et adaptables.

Une proposition a été faite par l'architecte du CRIDEV à la suite de son étude effectuée pour la municipalité grenobloise en 2001⁵³. Selon lui, de même qu'il existe un label de « haute qualité environnementale » pour les logements, nous devrions inventer la garantie « qualité d'usage » pour tous.

Cependant ce label qualitatif ne peut avoir d'intérêt que s'il est accompagné d'un contenu avec des critères simples et validés par tous les acteurs qui seront amenés à travailler avec.

Pour élaborer ces référentiels, la réglementation semble être la base de départ obligée. Cependant, il semble primordial que les critères soient discutés avec des professionnels des adaptations tels que des ergothérapeutes ou l'architecte du CRIDEV, qui sont des personnes ressources et expertes en la matière. Il semble de même indispensable d'associer à cette réflexion à la fois des techniciens du bâtiment : des architectes, ou des personnes du Pact et les professionnels chargés de faire remonter les dossiers de demande : les responsables des services logement des collectivités.

Les principes qui doivent guider l'élaboration de ces référentiels sont :

- **celui de rechercher des critères minimaux pour favoriser la construction en masse et le recensement**
- **que ce soit des critères qui conviennent à tous les types de handicap**
- **que ces critères soient validés par tous les acteurs de la démarche.**

Cet ensemble de codes pourra alors servir de base à toute construction neuve, aux travaux de réhabilitation et au recensement de l'offre et de la demande.

Pour bien identifier la demande, il est nécessaire de créer un outil permettant de relever quels sont les besoins d'adaptabilité, d'accessibilité et d'adaptation de la personne. Il serait bon pour cela de repartir de la fiche de besoins spécifiques que les demandeurs de Grenoble Logement sont censés remplir en plus de leur demande de logement. L'optimisation de cette fiche dans un souci de correspondance entre l'offre et la demande passe par quelques modifications qui doivent de même être revues avec tous les acteurs précités. L'un des principes

⁵³ CRIDEV, Etude pour l'amélioration de la gestion du parc locatif social existant en matière d'accessibilité Rapport final. Ville de Grenoble, ATEN, Paris, fév. 2001, 44 p.

à suivre dans cette rénovation est de **définir les besoins d'adaptations selon les référentiels élaborés par l'ensemble des acteurs et non pas les handicaps**. Ceci permettra en effet de faciliter la correspondance entre l'offre et la demande de logements adaptables et adaptés, par la meilleure traduction du besoin d'adaptation.

Néanmoins, une telle démarche ne peut fonctionner que si les professionnels chargés de l'attribution des logements, d'aider au remplissage des dossiers de demande et chargés de la construction ou de sa commande sont compétents en matière d'accessibilité et d'adaptabilité.

L'élaboration de référentiels simples et adaptés, supports à des fiches de recensement de l'offre et de la demande, facilitera l'appropriation de cette logique. Il est cependant indispensable que quelques heures de formations soient prodiguées lors de la diffusion de ces outils basés sur de tels référentiels pour que les professionnels s'en serve.

Enfin, il apparaît nécessaire que les maîtres d'œuvres soient formés à l'adaptabilité ou au moins assistés par une personne compétente. Une spécialité dans les écoles d'architecture pour former au logement propice à l'accueil de toutes les populations se met lentement en place. Il serait intéressant en parallèle de voir une petite session de mise à niveau technique se mettre en place pour les professionnels déjà en poste.

Elaborer des codes et référentiels communs semble donc être l'étape indispensable tant pour augmenter le nombre de constructions que faciliter la correspondance entre l'offre et la demande. Cependant, pour que ces démarches (qui demandent des efforts aux professionnels) aboutissent, il est nécessaire qu'il y ait une obligation et une vérification de ce travail.

3/ Négocier un contrôle de la construction : un système de conventions, la charte nationale de l'accessibilité :

Quelques modifications et l'élargissement de la réglementation concernant l'adaptabilité des logements apparaissent importants pour les spécialistes du logement des personnes en situation de handicap, tels que les ergothérapeutes du Scaph et de l'Esti.

Tout d'abord il est nécessaire que des points qui sont dans les recommandations passent dans les obligations pour qu'ils soient un minimum pris en compte. C'est le cas pour les volets électriques, des hauteurs des fenêtres et de l'accès au balcon.

Au niveau des parties communes, ensuite, beaucoup d'efforts restent à faire pour faciliter l'entrée en allégeant la porte et faciliter l'accès aux caves, compteurs électriques, vide ordures

ou les cours. Dans ce domaine on constate des interprétations très restrictives des textes lors de la construction.

Enfin, cette réglementation n'est valable que pour les logements neufs depuis 1980, la quantité d'offres de logements adaptables est donc encore loin d'arriver à répondre à la demande. **Elargir l'application de cette loi aux opérations de réhabilitation serait un véritable progrès.**

Par ailleurs, notre enquête nous a convaincus que **l'obstacle principal à l'adaptabilité des logements est celle de l'inapplication de la réglementation.** Ce manque de respect des lois concernant l'accessibilité des logements collectifs est dû à un manque de contrôle. Comme nous l'avons vu, le contexte actuel ne va pas dans le sens de stimuler un contrôle à priori ni à posteriori des opérations. En effet, les bailleurs ne pointent pas le manque de construction de logements accessibles, adaptables ou adaptés, mais d'avantage les problèmes de gestion et de correspondance entre l'offre et la demande. Ils ne font jamais mention de la réglementation qui oblige, depuis 1980 à construire des logements accessibles et adaptables.

L'un des leviers principaux pour voir augmenter le nombre de logements adaptables est celui du contrôle du respect de la réglementation concernant l'adaptabilité des logements. **Le contrôle n'étant pas prévu par la législation, les collectivités locales peuvent cependant mettre en place un contrôle en usant de leur pouvoir de financeur du parc social.** L'Etat à travers ses réservations, les mairies et les communes peuvent influencer de manière opérationnelle sur la qualité des constructions.

Un outil pragmatique pour pallier cette lacune peut être un système de conventions quantitatives et qualitatives entre les bailleurs sociaux et les collectivités qui financent.

Une telle démarche a été mise en œuvre par le Conseil Général de l'Isère, le 31 octobre 2003, furent mises en place des conventions sur objectifs annuels avec les bailleurs. Ce sont des objectifs :

- Quantitatifs : Dans les conventions annuelles, les bailleurs s'engagent à construire X logements.
- Qualitatifs : des logements à haute qualité environnementale, adaptés et accessibles. L'engagement qualitatif concerne les constructions neuves. Sur les réhabilitations, une mise aux normes handicap est demandée.

Cependant, tout engagement est laissé au bon vouloir du bailleur social, le Conseil Général ne leur demande pas de s'engager opération par opération, ni d'effectuer un répertoire.

Sera mis en place un comité de pilotage et d'évaluation avec les gros bailleurs tous les trimestres jusqu'à la fin des conventions.

Les conventions ont été signées avec : L'OPAC 38, Pluralis, Actis, SARL HAUES, Grenoble Habitat, la société martineroise de développement, la Société Dauphinoise pour l'Habitat.

La limite de ces conventions signées entre les bailleurs sociaux et le Conseil Général qui ont été approuvées par l'Assemblée Départementale pour l'année 2004, est que les bailleurs sociaux définissent eux-mêmes le taux de logements accessibles et adaptés qu'ils doivent construire sur l'ensemble des opérations qu'ils vont réaliser dans l'année.

Or ces conventions pointent un problème majeur : certains bailleurs ne s'engagent à construire qu'un pourcentage de logements accessibles alors que la réglementation impose que 100 % des logements construits à partir de 1980 soient accessibles.

Cet exemple nous montre que la réussite d'un tel système de contrôle de la construction par les collectivités n'est pas évidente. Ce système met en jeu la place des pouvoirs publics par rapport au pouvoir des bailleurs sociaux et pose un problème lorsque les collectivités n'usent pas de leur droit de réservation (cela varie en effet selon les communes). Cependant pour qu'une telle démarche porte ses fruits, il est indispensable d'une part :

- **que le financeur prévoit un contrôle d'au moins un pourcentage des constructions financées pour vérifier que les engagements ont été respectés.**
- **Que les engagements pris en terme d'accessibilité concernent 100 % des opérations entrant dans le cadre de la réglementation.**
- **Que les permis de construire soient délivrés seulement à condition qu'il y ait une notice d'adaptabilité fiable.**

Un tel engagement des collectivités locales pourrait dans l'avenir entrer dans le **cadre de la Charte nationale de l'Accessibilité.**⁵⁴

La délégation ministérielle à l'accessibilité a en effet élaboré un projet de charte nationale ayant pour ambition de définir les grands concepts de l'accessibilité pour tous les équipements et services à disposition de l'ensemble des citoyens. Dans les sept grands engagements de cette charte sont introduits deux engagements concernant le logement :

⁵⁴ Voir en Annexe 7.

- Article 2 : « Les signataires s’engagent à programmer une amélioration de l’ensemble du patrimoine. La réalisation de l’accessibilité ne se limite pas aux équipements neufs ou rénovés. Un regard global est porté sur la cité, les transports, la voirie, les logements et le patrimoine de façon à effectuer un état des lieux, de programmer une mise en accessibilité progressive et de définir un plan d’ensemble assurant une cohérence. »
- Article 5: « les signataires s’engagent à assurer la qualité d’usage en fin de réalisation. La réglementation constitue un minimum contrôlé par les autorités compétentes. Au delà du cadre réglementaire, les choix d’aménagement font l’objet d’un auto-contrôle tout au long du processus de conception, de réalisation et d’exploitation au regard de la qualité d’usage. Le suivi de la maintenance des équipements mis en place fera l’objet d’une attention particulière. »⁵⁵

Il serait intéressant de s’appuyer sur les articles 2 et 5 pour imposer le respect des règles de constructions accessibles et adaptables. Ainsi, l’application des critères d’adaptabilité et d’accessibilité retenue peut être exigée pour toute construction de logements sociaux. Ceci se déclinerait par l’obligation pour le maître d’œuvre de fournir une notice détaillée de la construction et des plans qui respectent les critères décidés, sur lesquels il s’engage devant les signataires de la charte.

En outre la charte nationale de l’accessibilité met l’accent sur la nécessité de prendre en compte l’accessibilité de l’environnement des logements, en plaçant un tel engagement dans son premier article :

- Article 1 : « Les signataires s’engagent à garantir l’accessibilité des nouveaux aménagements et la continuité de la chaîne du déplacement. Toute réflexion intègre la notion de chaîne du déplacement incluant le cadre bâti, la voirie et les transports. Chacun des maillons de cette chaîne ainsi que les interfaces entre ces différents maillons sont accessibles et garantissent une accessibilité cohérente et sans rupture. Les aménagements en cours de réalisation sont conçus accessibles pour tous sans créer d’effet discriminant et en évitant les mesures spécifiques. Les équipements et cheminements aménagés sont ceux utilisés par l’ensemble des usages. »

Ce projet de charte déjà signé par plusieurs ministères dont celui du logement, sera proposé à la signature des élus, aux fédérations d’architectes et de professionnels du bâti, il semble être un

⁵⁵ « Accessibilité », supplément à la lettre d’information sur l’Accessibilité, n° 13, Mars 2004.

support intéressant pour permettre la cohérence d'engagements politiques locaux. Il reste qu'un tel outil n'a pas de pouvoir de sanction. Il n'est donc intéressant que si les signataires **restent fidèles à leur principe de départ ou qu'un acteur influant leur rappelle régulièrement les engagements pris.**

B/ L'accompagnement à l'autonomie dans le logement :

Plusieurs initiatives ont été prises pour répondre au besoin de faciliter l'accès au logement pour des personnes aux petits revenus et ayant des troubles du comportement qui nécessitent des adaptations. Ces expériences peuvent être comprises comme des alternatives à développer de manière plus systématique pour résoudre ces problèmes.

Les solutions envisagées pour favoriser l'autonomie dans le logement des personnes en situation de handicap, en particulier psychique et intellectuel se résument pour l'instant surtout à des initiatives fragmentées. S'il manque un positionnement politique et une prise en charge collective identifiée pour rendre possible et digne l'autonomie de ces personnes, il n'en demeure pas moins que ces initiatives peuvent être des modèles à développer dans certaines conditions. Elles peuvent être, pour l'instant, vues comme des propositions.

La réflexion se centre actuellement sur quelle proposition adopter pour permettre à ces personnes une autonomie tout en ayant des soins assurés et en étant pas isolé. Une telle démarche garantirait la sécurité de la personne et de son entourage.

D'autres vides à combler sont ceux de la lutte contre la stigmatisation de personnes en situation de handicap psychique. Pour accéder à un logement, il s'avère nécessaire de faire évoluer les représentations des bailleurs.

Plusieurs pratiques ont cours dans ce sens de manière embryonnaire, telles que :
Une sensibilisation avec les bailleurs privés et publics au cas par cas ; du logement thérapeutique ; des clubs de socialisation ; des services d'accompagnement ; ou encore des associations qui mettent en place des baux glissants.

Il reste à débattre sur l'intérêt ou non de la généralisation de telles initiatives qui ont permis des avancées notables en partant des expériences des services d'accompagnement, des appartements tremplins et des baux glissants.

1/ Les services d'accompagnement à la vie sociale :

Il existe cinq services d'accompagnement à la vie sociale sur l'Isère, financés par le Conseil Général signataires d'une charte qui définit leurs missions autour du handicap.

Un des objectifs de l'accompagnement est de faciliter l'accès à l'autonomie des personnes handicapées dans un appartement indépendant.

Pour cela il y a plusieurs possibilités d'accompagnement vers le logement. Il n'y a pas de situation de logement unique. Le service d'accompagnement fait tout un travail en amont pour aider la personne à formuler son projet de vie autonome. Parfois, cela ne débouche pas sur le choix de vivre en appartement autonome. Si nécessaire, ils retournent vers un projet spécifique : les logements tremplins, les foyers de jeunes travailleurs, les Résidences sociales, les foyers d'hébergements, la famille...

M. G. : « Le service d'accompagnement APAJH n'intervient jamais dans l'urgence car ce serait mettre la personne dans la difficulté. C'est un cheminement avec la personne. Nous ne sommes pas une structure d'hébergement. »⁵⁶

Par la suite, il s'agit d'accompagner la personne dans son appartement. De l'aider à ne pas tomber dans l'isolement, de l'aider à repérer les appuis de son environnement : les lieux de loisirs, les médecins, les services sociaux.

Il n'y a pas de durée d'accompagnement qui soit définie, les seules conditions nécessaires à l'admission en SAVS sont l'âge : entre 18 et 60 ans, qu'elle ait un taux d'incapacité d'au moins 50 % au regard de son handicap.

Les interventions des éducateurs ou CESF des services d'accompagnement varient en fonction des besoins des personnes. Le nombre d'interventions est important en début d'accompagnement et se régule ensuite à raison d'une intervention par semaine au plus.

Les services d'accompagnement sont donc amenés à rencontrer les bailleurs avec le futur locataire dans sa démarche de recherche de logements. Leur travail est essentiellement un travail de médiation avec le bailleur. L'objectif est de réduire les représentations par rapport au handicap et de rassurer les bailleurs, notamment en leur expliquant le travail des services d'accompagnement.

De tels dispositifs sont en effet intéressants pour l'accès et le maintien des personnes en situation de handicap psychique, intellectuel ou suite à une lésion cérébrale dans le logement. Le suivi mis en place permet en effet de sentir quand la personne a besoin de soutien : soit d'être

⁵⁶ M. G. : Chef de service du service d'accompagnement APAJH, le 10/02/04.

renvoyée vers le soin, soit d'être orientée vers des activités qui lui feront du bien. Cela permet de prévenir les ruptures et de les amortir.

L'une des étapes que permettent les SAVS est de faire une expérience de court terme de vie autonome.

2 / Les appartements tremplins prennent en compte l'aspect accompagnement

En 1999 seize appartements, dont certains adaptés, regroupés sur un même étage avec des montées différentes mais des coursives et terrasses communes, ont été construits à Echirolles.

Ces appartements de type différents (du T1 au T5) sont gérés par les Mutuelles de France Isère et des associations représentantes de personnes handicapées qui se regroupent en commission d'attribution.

L'objectif de ces appartements est de permettre aux personnes handicapées de vivre une expérience en logement autonome adapté au moyen d'un contrat de location inférieur à 18 mois. Ces appartements sont très adaptés à tout type de handicap.

Pour bénéficier de ces appartements, il est nécessaire d'être suivi par un service social. L'association gestionnaire du service s'engage à prendre en charge les impayés de loyers en dernier ressort.

En dehors de cette obligation, le locataire gère le paiement de son loyer, comme dans les conditions d'un logement de droit commun.

Un bilan permet de revenir sur les effets de cette expérimentation sur la préparation à la vie autonome de ses locataires.

Il est tout d'abord difficile de savoir exactement combien des personnes étant passées par un appartement tremplin ont pu intégrer un logement autonome par la suite. Les statistiques ne sont en effet pas très justes, car un des obstacles à l'entrée dans un logement autonome peut venir davantage de la difficulté à trouver un logement à la sortie que de l'incapacité de la personne à vivre de manière autonome.

Ce sont avant tout des personnes adhérentes de l'AFIPAEIM (Association Familiale de l'Isère pour Enfants et Adultes Handicapés Intellectuels), de l'APAJH (Association pour Adultes et Jeunes Handicapés), du Foyer Romant ou du CHS (Centre Hospitalier Spécialisé), donc des personnes en situations de handicap mental qui restent le plus longtemps. L'appartement tremplin est un outil très utilisé par les services d'accompagnement à la vie sociale. Il répond

bien à la vocation des services d'accompagnements qui est de permettre à la personne de déterminer quelle est la situation de logement qui lui est la plus adaptée.

Lors du bilan, il apparaît par ailleurs qu'il y a trop de périodes de vacance dans l'appartement de type 5. Pour remédier à cela le foyer de l'APF du Chevalon y loge maintenant des jeunes qui sont accompagnés par un éducateur.

La colocation dans certains appartements s'est avérée être aussi bien très positive pour certains que très pesantes pour d'autres sur le long terme. Il est bon de rappeler dans ce sens que ces personnes ne se sont pas choisies et que « chacun a ses propres problèmes »⁵⁷

La gestion de ces appartements se fait relativement bien, on assiste à une bonne rotation des logements qui ont une liste d'attente. Le succès de ces appartements a permis l'élaboration d'un projet d'appartements tremplins dans le Nord Isère.

3/ Les baux glissants, la solution pour les personnes en situation de handicap psychique ou intellectuel ?

Les baux glissants sont des mesures proposées à des ménages qui ont une situation locative compliquée. Soit parce qu'ils ont été expulsés de leur logement, soit parce qu'ils sont en voie d'expulsion ou qu'ils ont eu des difficultés à s'approprier leur logement, soit parce qu'ils ont eu des difficultés à respecter leurs engagements de locataires.

Par exemple ce sont des associations spécialisées qui sont compétentes pour mettre en place un système de baux glissants. Elles peuvent ou non être agrémentées par le PALDI.

Les associations agrémentées par le PALDI sont soumises au règlement du FSL.

Un bail glissant peut être sollicité par des services sociaux, par l'association, par la commission FSL ou par les bailleurs sociaux pour un ménage. Le bail glissant est une période probatoire de six mois renouvelable une fois.

Pour mettre en place une mesure de bail glissant, il faut tout d'abord que le ménage donne son accord au PALDI par courrier. Ensuite, l'association se met en contact avec le ménage et le bailleur. Elle signe le bail à son nom et le ménage signe un contrat de sous-location avec l'association et un contrat d'objectif pour l'accompagnement. Enfin, un avenant est signé par les trois parties qui déterminent les objectifs et les points précis pour lesquels ils sont évalués si la personne veut vivre seule. Ces six points sont : le paiement régulier du loyer, le respect du voisinage, l'adéquation entre les ressources et le montant du loyer (qui est payé à l'association), l'état du logement, l'adaptation du logement et l'autonomie de la famille.

⁵⁷ Mme E., Ergothérapeute du foyer de l'ESTI, le : 22/01/04.

Lors de l'installation du ménage, l'association est présente, elle met immédiatement la personne en lien avec les services sociaux de secteur et met en place un suivi dans le cadre de l'ASSL (Accompagnement Social Spécifique Logement).

Un bilan est prévu à mi-parcours et à la fin des six mois entre l'association et le bailleur. A ce moment là, soit le bail glisse, soit il est renouvelé une fois, soit il est résilié et l'association accompagne la famille sur d'autres solutions.

D'autres associations (souvent des CHRS : Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) délivrent des baux glissants, mais ne sont pas agréés par le PALDI. Ces associations ne reçoivent pas de subventions du PALDI, mais les dépenses liées au fonctionnement des baux glissants proviennent du budget des CHRS. En outre, ces associations ne sont pas soumises au règlement du FSL.

Selon la personne chargée des baux glissants à l'UMIJ, la majorité des baux glissants glissent au bout de 6 mois ou un an. Ce dispositif peut être très intéressant pour les personnes qui ont des troubles psychiques, en fonction de leur degré d'autonomie. Pour ces personnes, les baux glissants peuvent servir d'essai à la vie autonome. Ils servent surtout, dans le cadre de l'accompagnement social, de relais avec les services spécialisés ou le CMP, le temps qu'un suivi se mette en place sur le nouveau lieu de résidence du locataire.

Cependant, ce dispositif est relativement peu utilisé, l'UMIJ met en place 5/6 baux glissants par an, en moyenne. Cela est principalement dû au fait que le PALDI vérifie toujours si un autre type d'accompagnement ne peut pas être mis en place. Cependant, selon cette personne de l'UMIJ,

Mme IJ : « C'est un dispositif très rassurant pour les bailleurs. Il est des fois plus difficile à utiliser pour le ménage. »⁵⁸

Le système des baux glissants semble donc être intéressant pour les personnes ayant des difficultés psychiques. Ils peuvent dans une certaine mesure rassurer certains bailleurs sociaux ou privés grâce à l'accompagnement et au contrat avec le locataire qu'ils mettent en place.

Une telle mesure n'est pas une garantie à 100 % de l'accès au logement d'une personne en situation de handicap psychique ou intellectuel, comme le souligne le directeur du foyer le Home, M. Q : « L'accompagnement pendant un an prouve aux bailleurs privés qu'il n'y a pas de troubles de voisinage, qu'ils paient. Mais il y a une telle crise du logement qu'ils préfèrent mettre un autre jeune »⁵⁹.

Ces trois types d'accompagnement sont des expériences intéressantes puisqu'à la fois ils permettent à des personnes fragiles d'être soutenues dans leur démarche d'autonomie et servent

⁵⁸ Mme IJ : UMIJ, le 22/04/04.

⁵⁹ M. Q, directeur du foyer le Home, le 29/01/04.

de médiation entre les bailleurs sociaux et ce publique. Cependant cela ne concerne qu'une partie des personnes en situation de handicap. Pour l'ensemble des personnes handicapées, d'autres solutions pour accéder au logement de droit commun sont à débattre.

C / Débats politiques sur le sens de la démarche à mener :

Plusieurs actions pour faciliter l'accès au logement des personnes handicapées sont actuellement en débat ou commencent à être impulsées. Il est intéressant de les développer pour voir ce que sous tendent tel ou tel choix d'action et s'il est bon de les intégrer ou non dans une démarche globale.

1/ Les personnes en situation de handicap, un public prioritaire dans les attributions ?

Inscrire ou non le handicap comme critère ouvrant à une priorité d'attribution est une question très ardue. Aujourd'hui l'un des critères de priorité étant la durée d'attente d'un logement social, un nombre très conséquent de publics sont prioritaires. Dans ce cas là quel public est plus prioritaire qu'un autre ?

E. : « Savez-vous si les personnes en situation de handicap font partie des publics prioritaires ? »

EF. : « Et bien... la difficulté avec le public prioritaire c'est que c'est justement difficile de prioriser, dernièrement, même les fonctionnaires veulent être considérés comme public prioritaire.

En général, les logements adaptés restent à part du contingent réservataire, sur celui des communes ou correspond à la demande des associations de personnes handicapées. Mais je crois qu'en pratique il n'y a aucun logement adapté sur le contingent du PALDI. »⁶⁰

Pourtant les personnes qui ont besoin d'avoir un logement adaptable et les personnes en situation de handicap mental, plus que les autres populations encore, ont des difficultés à trouver un logement. Leur délai d'attente est donc encore plus long.

E. : « Connaissez-vous le nombre de demandes et les délais d'attente ? »

S. « Je vous dirais que malheureusement la situation est encore pire que pour les personnes qui ne sont pas handicapées. Maintenant je ne peux pas vous dire les délais d'attente, puisque ça peut aller de 15 jours à 3 ans presque. Pour une demande de T3, par exemple, dans n'importe quel secteur, qui de surcroît est solvable, on peut trouver à la loger très rapidement, mais pour le handicap c'est très dur.⁶¹

⁶⁰ M. EF, coordinateur d'ABSISE, le 23/03/04.

⁶¹ Mme S. responsable de la gestion locative de la SDH, le 15/03/04.

Cependant, si pour les personnes en situation de handicap psychique, il est aujourd'hui extrêmement difficile de trouver un logement, les professionnels accompagnant des personnes en situation de handicap mental ou intellectuel, se montrent réticents à ce que le handicap soit un critère de priorité. Cela risque selon eux de renforcer la stigmatisation de cette maladie, ce qui est déjà le problème principal à l'accès au logement de ces personnes.

Un positionnement sur cette question est donc difficile. Il semble qu'il soit opportun que les personnes en situation de handicap moteur qui souffrent moins de stigmatisation que d'un manque d'offre de logements adaptables, soient considérés comme prioritaires. Pour les personnes en situation de handicap psychique, un autre type de travail doit être fait.

2 / Traiter conjointement des demandes de logement des personnes en situation de handicap et / ou de perte d'autonomie ?

La tendance actuelle des professionnels de la gestion et de l'offre de logements (les bailleurs sociaux et les responsables des services logements des collectivités territoriales) est au traitement conjoint des besoins de logement des personnes âgées et handicapées. Ce type d'action relève de choix stratégiques qui, s'ils revêtent des avantages notoires, soulèvent dans le même temps des questions de fond.

Traiter conjointement des personnes handicapées et âgées est intéressant car cela permet de faciliter la mobilisation des professionnels de l'offre de logement en élargissant la cible d'intervention. Cela permet de réduire les coûts. De plus cela relève d'un constat relativement juste qu'en matière d'adaptabilité et de services à domicile, les besoins de ces deux publics sont proches et deviennent indispensables à traiter.

Cependant, les questions de la vie à domicile ne se posent pas systématiquement de la même manière pour ces deux populations. Pour les personnes âgées elle est celle du maintien à son domicile d'origine alors que pour les personnes handicapées l'enjeu est celui de la tentative de prise d'autonomie de la personne. Cela va imposer dans certains cas un accompagnement et la mise en place de services différents (tels que des logements pour faire des essais à l'autonomie).

Enfin, une telle proposition d'action soulève une question de fond qui est présente dans tout type d'action publique. Vaut-il mieux avoir une cible d'intervention très restreinte, qui permette de répondre au mieux aux besoins de la catégorie ou englober une somme de publics en

difficulté d'accès et de maintien dans le logement, sous-entendu parce qu'ils cumulent différents handicaps ?

Le plus important selon nous est d'être vigilant à ce que les besoins spécifiques à chaque population soient pris en compte avec précision même si certaines actions sont menées de manière conjointe. Ceci en vue de fournir les réponses les plus opérationnelles et adaptées à ces deux publics.

3/ La correspondance entre l'offre et de la demande ou l'intérêt de sensibiliser, travailler en partenariat et évaluer l'offre et les besoins :

Pour rapprocher l'offre et la demande de logements adaptables et adaptés plusieurs sites se mettent en place actuellement. Nous allons développer deux démarches de mise en place de ces sites et de leur suivi pour s'enrichir de telles expériences.

Adalogis 26 : un partenariat, une sensibilisation et une observation de la demande fructueux :

Adalogis 26 est un site qui a été créé en 2002 dans la Drôme. Il a pour vocation de rapprocher l'offre et la demande de logements adaptés, adaptables et accessibles dans le parc public drômois.

Un entretien avec l'une des deux personnes à l'origine de la démarche : la coordinatrice du service ESVAD (service logement de l'APF de Valence), nous a permis de comprendre les étapes de leur démarche et de voir avec elle le bilan fait de cette expérience un an et demi après son lancement.

- *Etat des lieux*

Tout a commencé par un état des lieux des pratiques d'offre de logements adaptés effectué il y a 6 ans par la coordinatrice du service ESVAD. Face aux difficultés d'accès au logement des adhérents de l'APF, madame CD a jugé utile de faire le tour des bailleurs, des collectivités locales et des services déconcentrés de l'Etat.

Cet état du lieu aboutit à la conclusion que les bailleurs ne sont pas sensibles aux problématiques de l'accessibilité et considèrent même que l'adaptation des logements est un

frein pour les personnes valides.⁶² Par ailleurs, elle se rend compte que le CALD (l'équivalent du Pact pour la Drôme) avait réfléchi sur cette problématique. Ils décident alors d'unir leurs forces pour lancer une mobilisation des acteurs concernés par le logement adapté.

- *Sensibilisation diagnostic partagé*

La mobilisation des acteurs par l'APF et le CALD a pour objectif de les sensibiliser à l'accès au logement des personnes en situation de handicap.

Pour cela, deux représentantes, respectivement du CALD et de l'APF ont **rassemblé l'ensemble des acteurs** : les bailleurs sociaux, la FNAIM, la DDE, le PDALPD, le Conseil Général, une association drômoise des personnes âgées, des associations de personnes handicapées (AFM [Association Française des Myopathes], ADAPT, l'AFTC [Association Française des Traumatisés Crâniens], ...), les services d'aide humaine, les financeurs : la CRAM, la Région Rhône-Alpes, la Fondation de France, le Conseil Général. La mobilisation orientait déjà une démarche centrée sur les personnes à mobilité réduite : personnes handicapées et âgées. Les associations de personnes en situation de handicap mental ne se sentirent pas concernées.

La table ronde fut l'occasion de rappeler les textes en vigueur concernant l'accessibilité et la priorité des personnes handicapées dans la rétribution d'un logement adapté. Un tour de table permit d'autre part, à chaque groupe d'acteur de s'exprimer sur leur vision de cette problématique et leurs interrogations. Les bailleurs sociaux firent ainsi remonter leur manque de visibilité de la demande.

- *Diagnostic partagé et démarche*

Cette première phase de sensibilisation servit de base à l'élaboration d'un comité de pilotage. Celui-ci se regroupe se regroupe autour de trois groupes thématiques : les bailleurs, celui des usagers et celui de la communication. Ces comités se réunissent tous les trois mois pour **entretenir la mobilisation**. A la suite de ce qui remonta lors de la première table ronde, une **enquête auprès des adhérents et des usagers des associations de personnes en situation de handicap moteur et des personnes âgées** bénéficiant des aides humaines, fut lancée **pour quantifier et qualifier la demande de logements**.

⁶² Mme CD, coordinatrice du service ESVAD, entretien du 26/03/04.

Sur 800 sondages envoyés, 350 réponses furent analysées. Cette enquête permit de rendre visible les caractéristiques des demandeurs, la part des personnes étant insatisfaites de leur logement et souhaitant en changer, la part des personnes ayant des maladies évolutives qui demanderont des adaptations à l'avenir et le type de logements recherchés.

Les constats sortis de cette enquête servent de données objectives pour alimenter la réflexion des différents partenaires sur le type de démarche à entreprendre.

Parallèlement, fut impulsé un travail de recensement des logements dans le parc public.

La démarche choisie fut celle de laisser les bailleurs effectuer ce travail tout en les aidant à le simplifier. Ce recensement n'a pas été engagé par tous les bailleurs qui ne sont pas tous prêts à prendre le temps d'effectuer ce travail.

En comité de pilotage les termes « Adaptabilité », « Accessibilité » et « Adapté » furent définis par l'ensemble des acteurs.

Dans un deuxième temps, les critères d'accessibilités, adaptabilité et adaptation furent définis de manière concertée entre les associations et les bailleurs.⁶³

Mme CD : « A partir de la réglementation, nous avons dû assouplir les critères pour rendre la démarche opérationnelle, étant donné que beaucoup de personnes sont relativement autonomes. L'élément essentiel qui fut retenu fut celui de l'accessibilité par l'ascenseur.

Nous ne parlons plus de logements adaptés ou adaptable, mais de circulation d'une personne en fauteuil roulant.»⁶⁴

Pour faciliter l'appropriation de ces nouveaux critères par les agents des bailleurs, l'APF proposa de visiter certains appartements avec eux.

Enfin, il fut choisi de faire un site qui serve seulement à localiser le type de logement adapté, adaptable et accessible des agences partenaires et à enregistrer les demandes de dossiers de demande directement dans certaines agences. Les bailleurs qui ont recensé leur parc s'engagent à contacter le demandeur quand un logement lui convenant se libère. Ce choix répond à l'inquiétude des bailleurs de voir déferler les demandeurs alors que les listes d'attentes sont très longues et qu'ils ne gèrent en général pas les attributions. Les bailleurs sociaux sont censés alimenter la base en y rentrant tout logement accessible, adaptable ou adapté nouvellement construit ou répertorié.

⁶³ Modèle en Annexe 8.

⁶⁴ Mme CD, coordinatrice du service ESVAD, entretien du 26/03/04, les critères se trouvent en annexes.

- *Application*

A la suite de cette phase de réflexion sur la démarche à entreprendre et les outils à utiliser en ce sens, les deux coordinatrices du partenariat, se chargèrent d'élaborer une grille de base de données permettant aux bailleurs d'accéder facilement aux logements répertoriés.

Les Bailleurs volontaires étaient chargés d'un répertoire grossier de leur logement (seulement ceux construits après 92, seulement un type de logement par bloc de logements identiques).

La création de la base de données fut prise en charge par le CALD et un service d'information et la recherche des financements impulsée.

Lors du lancement du site de « bourse au logement » pour une année d'expérimentation en Avril 2002, le plan de financement du site⁶⁵ pour cette année d'expérimentation était celui ci :

	Subventions	Prestations en nature	Total
CRAM	18293 E		18293 E
Conseil Régional	21343 E		21343 E
Conseil Général	10147 E	3050 E	13197 E
Fondation de France	12196 E		12196 E
TOTAL	52847 E	3050 E	65029 E

Une dizaine de conventions furent signées entre le CALD et les bailleurs par lesquelles, le bailleur s'engage à alimenter la base et obtient pour cela un accès direct. Le CALD visitera les bailleurs pour s'assurer du bon fonctionnement de la base.

- *Bilan*

Le bilan effectué en comité de pilotage après un an de fonctionnement du site (en septembre 2003) montrait que : la fréquence de consultation du site est en moyenne de 311 consultations par mois. Entre Avril 2002 et Septembre 2003, 53 dossiers de demandes ont été enregistrés sur Adalogis alors que 8 bénéficiaires seulement ont bénéficié d'attribution dont 3 logements adaptés, 2 logements adaptables et 3 logements non adaptables. Ce décalage entre la demande et les attributions de la première année sont imputables au fait que les répertoires du parc social de Valence ne sont pas achevés, alors que la demande se concentre sur cette

⁶⁵ « Un logement adapté pour tous », in *Les cahiers de l'ANAH*, mars 2003, n°104.

commune. Et que d'autre part « *les bailleurs rencontrent des difficultés à mettre en place et intégrer en interne cette nouvelle démarche* »⁶⁶.

Un suivi de l'animation du site est donc à renforcer.

Par ailleurs il ressort de cette réunion que face aux situations d'urgence il est encore nécessaire de sensibiliser les maîtres d'ouvrage à la nécessité de continuer le recensement des constructions neuves et pour cela de solliciter des aides à la pierre dans le cadre du PIG (Programme d'Intérêt Général). La réunion, à partir de dossiers tests soulevait la nécessité d'accompagner davantage les locataires lorsqu'ils sont dans une situation temporaire (notamment quand ils n'ont pu obtenir d'attribution que dans un logement non adapté) et pour cela que le lien entre les bailleurs et les associations soit renforcé.

Selon la coordinatrice d'ESVAD, il est nécessaire de continuer la sensibilisation auprès des élus, du PDALPD et des services logements, notamment en ce qui concerne les attributions, en argumentant sur la nécessité de mettre les personnes en situation de handicap prioritaires.

D'autre part, la mobilisation des bailleurs sociaux avait été relativement bien réussie. Selon Mme CD, la coordinatrice du service ESVAD, cette réussite est imputable à la présence des collectivités locales et de la DDE, ce dernier service qui venait de recevoir la notice interministérielle sur l'accessibilité.

*Mme CD : « Ils se sont sentis obligés de venir. »*⁶⁷

Cependant, s'ils participent au comité de pilotage, sur les dix bailleurs partenaires, seuls trois depuis 2001 ont effectué le recensement des logements et alimentent la base. Il est donc utile de talonner ces derniers. Or, le fonctionnement du site n'est pas financé après son lancement. De ce fait, le comité de pilotage s'est réuni pour la dernière fois en septembre 2003 pour faire un bilan de l'année de lancement. Seule la personne du CALD est habilitée à soutenir le fonctionnement du site. La conséquence en est que la mobilisation des bailleurs chute, ce qui fait que les répertoires inachevés ne progressent plus et l'alimentation de la base de données non plus.

- *Perspectives*

Si la coordinatrice ESVAD réussit à mobiliser des financements, il sera nécessaire de refaire le tour des bailleurs pour les motiver à recenser les logements. Un autre défi reste celui

⁶⁶ Compte rendu de la réunion du groupe de travail « Bailleurs/logements », 30/09/2003.

⁶⁷ Ibid.

mobiliser les agences immobilières privées. Une première sensibilisation a montré que certaines d'entre elles étaient intéressées par le fonctionnement du site et voudraient y prendre part.

Autonomia : comment parvenir à une solution pérenne ?

L'association belge ANLH qui a pour objectif de promouvoir les logements adaptés, AVJ et l'accessibilité a développé sur Internet une banque de données pour les personnes à mobilité réduite en Région Wallonne : Acces-Log. Son but est d'être un pont entre une offre et une demande de logement mais aussi de faire progresser l'accès au logement par un travail de sensibilisation et de suivi des demandes de logements dans le parc public wallon.

- *Démarche*

L'objectif de départ est de mieux faire connaître la situation du logement des personnes en situation de handicap. Pour cela plusieurs rubriques informent sur les règlements et les types de logements recherchés.

Selon Mme R. : chargée de la banque de données d'Autonomia : «au départ l'objectif est la concordance pour que la situation soit mieux connue. Le remplissage du site par les bailleurs n'est qu'un moyen ».

En 2000-2001, un cadastre a été réalisé par deux architectes travaillant pour Autonomia sur le parc public que chapeaute la société de logement de Wallonie. 1000 logements avaient alors été recensés et labellisés par les architectes selon les labels : AVJ (avec service de jour), adapté, adaptable et accessible. Ils furent enregistrés dans une base de donnée.

Fonctionnement du site :

Les propriétaires s'inscrivent ou inscrivent leurs logements sur Internet. A la demande des propriétaires, l'ANLH expertise les biens et labellise le logement (AVJ, adapté, adaptable, accessible). La personne handicapée recherche via Internet le logement qui lui conviendrait. Elle peut, si elle le désire, être avertie dès qu'un logement correspondant à ses critères se libère.

- *Bilan*

Un entretien téléphonique avec la personne responsable de la banque de données Acces-log nous a permis de nous rendre compte de l'intérêt et des limites de cette démarche.

La banque de données n'a pu fonctionner que quelques mois pour plusieurs raisons. Tout d'abord, les logements répertoriés étaient ou ont été très rapidement attribués et la rotation est très faible sur ce type de logement. De ce fait pour jouer le rôle de bourse au logement, il faudrait ré-alimenter la base de données de nouveaux logements labellisés. Or, si le cadastre réalisé par les architectes à l'avantage d'être précis et fiable, il est extrêmement coûteux. La deuxième raison de l'arrêt du fonctionnement de la banque de donnée est liée au fait que les architectes ne

sont plus financés pour réaliser le cadastre. Enfin, les procédures d'attributions interfèrent dans la concordance entre l'offre et la demande de logement. Les personnes handicapées ne sont pas forcément prioritaires dans les attributions et le problème reste le même : il est celui des listes d'attentes de logements sociaux et de la pénurie de construction de logements adaptables et adaptés.

Autonomia se limite donc actuellement à être un site d'information et un service pour faciliter le lien entre les bailleurs et les demandeurs.

Mme R. : « Mais justement Autonomia peut gagner du temps, car l'association permet de demander uniquement dans les agences qui ont des logements adaptés. De plus, nous suivons les dossiers, ce qui a une influence sur les solutions et les délais. »

L'exemple de ces deux bourses au logement amène à nuancer l'enjouement que peut susciter l'idée de créer des sites pour rapprocher l'offre et la demande de logement, ce que les bailleurs sociaux comme les services logement pointent comme étant la principale solution. Les limites de telles bourses au logement sur Internet résident dans le fait qu'elles ne permettent pas de remédier aux deux problèmes que sont : le manque de logements adaptables et adaptés et les listes d'attentes importantes pour obtenir un logement social.

Le grand intérêt de ces deux exemples réside davantage dans la démarche entreprise pour la réalisation de ces sites. **Le fait de répertorier les logements s'avère être utile pour qu'ils ne soient pas perdus. Le fait qu'il y ait un service identifié de travailleurs sociaux (ESVAD) ou de techniciens du logement (CALD) qui reçoit les demandes pour des logements adaptés ou adaptables, permet d'identifier un interlocuteur fiable pour fournir aux bailleurs une liste de demandeurs lorsqu'un logement adapté répertorié se libère. L'enquête qualifiant les besoins en logement des demandeurs est de même un atout fondamental à la sensibilisation des bailleurs sociaux.**

Le troisième intérêt de telles démarches est que l'élaboration d'un outil pour faciliter la correspondance entre l'offre et la demande, est l'occasion de **mobiliser les acteurs concernés par la construction et la gestion des logements sur la problématique de l'accessibilité et l'adaptabilité. Le comité de pilotage élaboré autour de la constitution de la bourse au logement fut avant tout l'occasion de sensibiliser et d'informer, voire de former les bailleurs et les collectivités locales sur un sujet complexe et peu connu.** Le mérite d'Adalogis est d'avoir rassemblé toutes les personnes concernées par la problématique, ce qui a permis de donner du poids à la démarche et donc de mobiliser les acteurs les plus réticents. D'autre part, les groupes de travail ont permis de réfléchir à la réponse opérationnelle à fournir qui prend en compte les contraintes de tous et qui est donc plus facilement légitimée.

Enfin, l'enseignement que nous apportent ces deux expérimentations c'est que ce sont des **démarches qui prennent du temps** parce qu'elles imposent un changement de pratiques des bailleurs et des services qui attribuent les logements. Par conséquent, il est indispensable pour qu'elles soient menées à bien **qu'elles soient financées de façon pérenne**, jusqu'à ce que les bailleurs et services logements s'approprient ces nouvelles attributions.

Les deux expériences que nous allons observer par la suite sont les illustrations de deux démarches illustrant deux positionnements politiques. Le premier exemple est ciblé sur le peuplement d'un quartier. Il peut être présenté comme illustrant l'idée de réserver un parc de logement spécifique regroupé pour les personnes en situation de handicap. La cité de l'Amitié belge semble correspondre à une mesure entre l'habitat réservé pour personnes handicapées en diffus et la concentration de ces personnes. Il nous servira avant tout de modèle pour réfléchir sur la juste mesure à adopter entre la discrimination positive et la discrimination à l'accès au logement.

La commission extra communale de Bourgoin est intéressante, quant à elle, pour la mobilisation et le rassemblement des différents acteurs de l'accessibilité d'une ville.

4/ La Cité de l'Amitié (Belgique) : débat autour de l'idée d'un quartier pensé pour intégrer les personnes en situation de handicap.

Nous présentons l'expérience de la cité de l'Amitié en Belgique car de telles conceptions sont souvent proposées comme pouvant être des solutions au problème du logement des personnes en situation de handicap. Plusieurs fois, en effet, est revenu dans les entretiens avec des associations de personnes handicapées, l'intérêt de rapprocher des services de soin ou des lieux de rencontre dans un quartier où plusieurs logements seraient réservés pour des personnes en situation de handicap.

Par exemple Mme U., présidente de l'UNAFAM rapportait que : « la maladie mentale isole les gens. Il est donc important qu'ils aient quelques petites activités. On peut imaginer des logements individuels regroupés pour cela. »

La cité de l'Amitié est un regroupement de logements pour personnes en situation de handicap moteur et de services fondus dans un quartier.

Le but de la Cité de l'Amitié est de favoriser l'intégration des personnes handicapées parmi les valides.

En plus de l'adaptation des logements aux personnes handicapées en fauteuil roulant, l'accent a été mis sur des espaces communautaires et de rencontre. Pour cela ils ont :

- adapté aux personnes handicapées en fauteuil roulant des logements sociaux sans dépasser les normes de surfaces imposées généralement dans le logement social.

- axé la réalisation architecturale sur un système de rues piétonnes et accessibles aux personnes handicapées et le long desquelles se situent tous les équipements complémentaires aux logements prévus pour les services.

- il fut opté de même, pour un urbanisme fait de rues et de places rigoureusement horizontales.

Le long de chacune des rues, les châssis et portes, ainsi que les cages d'ascenseurs ont une tonalité dominante: jaune, bleu rouge... De plus, les rues ont des dénominations correspondant à ces tonalités: rue de l'Angle Jaune, rue du Ciel Bleu, rue du Temps des Cerises... Pour faciliter le repérage géographique.

D'autre part, des efforts en matière de lieux de socialisation viennent de déboucher sur la création de l'a.s.b.l. "CENTRE AMITIE" qui regroupe notamment l'a.s.b.l. "AS Amitié" (football, pétanque,...), "l'Animation des Rues", "l'Ecole des Devoirs" et la 90ème unité des louveteaux et des scouts de Stockel.

Cette nouvelle association accorde une attention toute particulière à la bonne intégration des personnes moins-valides, en associant ces personnes aux activités organisées et en leur en assurant l'accès.

Par ailleurs, 15% de logements sont réservés à des personnes handicapées en fauteuil roulant. Il est prévu qu'une aide soit fournie:

À n'importe quel moment du jour ou de la nuit (tous les jours de l'année, dimanches et jours fériés compris); Aussi rapidement que possible; Uniquement à la demande du handicapé bénéficiaire.

Le résultat de ces démarches est la mise en place de cellules AVJ (Aide à la Vie Journalière).

Enfin, la gestion de la Cité de l'Amitié est assurée par une "association de fait" composée de: L'Association Nationale pour le Logement des Handicapés ; La Commune de Woluwé-St-Pierre ; La Société Nationale du Logement

Cette expérimentation semble intéressante à première vue puisqu'elle favorise la rencontre entre des valides et les personnes en fauteuil roulant. De telles formes d'habitat qui consistent à noyer un habitat adapté ou réservé pour des personnes handicapées sont ponctuellement proposées par certaines associations de personnes en situation de handicap mental et intellectuel.

L. : « Cependant je crois que le véritable problème de la gestion vient à la suite de la construction. Le problème est qu'il faudrait avoir un parc spécifique. »⁶⁸

L'avantage est de pallier en partie à l'isolement et de mutualiser des services infirmiers ou d'aide à domicile. De telles solutions sont cependant très contestées lorsque l'on tombe dans la concentration de populations en situation de handicap sur un même quartier. Des phénomènes de rejet ont, en effet, pu être constatés dans certains quartiers où la part de personnes handicapées avaient crû jusqu'à un seuil jugé trop élevé par le reste de la population.

Ce seuil n'est pas arrêté objectivement, cela dépend bien sûr de la sensibilité des habitants du quartier et du travail de sensibilisation qui a été réalisé avec le voisinage.

De tels îlots sont d'autre part contestable quant à leur effet intégrateur lorsqu'ils concentrent une majorité voire une totalité de personnes en situation de handicap. **Nous pouvons en effet nous demander si le fait de rassembler des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite dans le même immeuble ou le même quartier est véritablement le meilleur moyen pour leur permettre de s'intégrer ?**

Enfin, avoir des logements réservés aux personnes en situation de handicap réglerait le problème de leur difficulté d'accès au logement. Il ne réglerait cependant pas le risque de leur rejet par l'entourage, ne leur permettrait pas non plus de jouir d'une liberté de choix.

La commission extra municipale propose une approche inverse de la question du logement des personnes en situation de handicap. Elle est un exemple de partenariat, de discussions et de décisions partagées par une grande diversité de professionnels et soutenue politiquement. Ce travail est donc transversal et s'est fondé sur l'idée que chaque professionnel de l'urbanisme et de l'habitat, mais aussi qui travaille sur tout type de handicap, doit intégrer les besoins d'accessibilité.

⁶⁸ M. L., directeur du pôle développement de la SDH, le 27/01/04.

5 / Un pilotage transversal et partenarial des actions:

- L'exemple de la commission extra municipale de Bourgoin :

Pour faire face aux situations dramatiques des accidents invalidants, le centre communal d'action sociale a créé une commission extra municipale sur le handicap qui regroupe toutes les associations et les professionnels concernés par le handicap.

Cette commission travaille à la fois sur la communication (en mettant en place un fascicule d'information sur le handicap avec l'aide d'Handicap info) et un travail sur l'accessibilité dans la ville et aux logements. Elle permet d'impulser des projets consentis par un maximum de professionnels. C'est dans cette démarche qu'est née l'antenne d'Handicap Info de Bourgoin Jallieu.

Concernant le logement, grâce à cette commission le CCAS peut dialoguer avec les offices HLM pour les sensibiliser sur la construction adaptable. C'est l'occasion d'une négociation entre l'action sociale et les bailleurs sociaux sur l'intérêt de construire de l'adaptable ce qui permet d'économiser par la suite lors de l'adaptation et justifie le coût des constructions adaptables. La commission n'a cependant qu'une force de propositions.

Elle permet, de même, de sensibiliser les hôpitaux, de leur transmettre des demandes de logements accessibles ou d'adaptations lorsqu'une personne arrive dans leur service.

Cette commission extra municipale existe parce qu'elle a été mise en place par la commune. Toute en étant une commission spécifique dans le champ de l'action sociale, son grand intérêt réside dans son **travail de sensibilisation des acteurs des différents champs de l'organisation de la ville** (l'urbanisme, le logement, les transports, l'accès à la culture). Cela **permet d'inclure les besoins des personnes en situation de handicap dans toutes les questions urbaines**. Par ailleurs, cette commission est aussi **l'occasion pour les associations représentantes de personnes en situation de handicap de se rencontrer et de travailler ensemble** certaines questions. Cette transversalité va dans le sens d'une reconnaissance de l'appartenance des personnes en situation de handicap dans la vie de la société.

- S'inspirer de cet exemple pour le pilotage d'une démarche collective d'accès au logement des personnes en situation de handicap sur le département:

Au cours de cette étude, nous avons pointé quelques principes sur le contenu et le sens de la démarche à mener. Il est intéressant de voir en dernier lieu la forme qu'elle peut prendre.

Les axes à favoriser sont comme nous l'avons vu :

- La construction adaptable à partir de référentiels partagés,
- Le contrôle de cette construction,
- La garantie d'un accompagnement structuré et sans interruption pour toutes les personnes en situation de handicap qui en éprouvent le besoin,
- Une qualification précise de l'offre et de la demande de logements accessibles adaptables et adaptés,
- Une attention spécifique portée à cette demande lors des attributions pour pallier l'insuffisance de constructions adaptables,
- L'introduction de la problématique de l'accessibilité dans l'ensemble des projets urbains.

Pour réaliser ce projet, le parcours risque d'être long et complexe. La forme de la démarche peut, en ce sens, influencer fortement ce travail.

Les enjeux d'une démarche collective d'accès au logement des personnes handicapées sont :

- celui de la sensibilisation de tous les professionnels du logement, de l'urbanisme ou du handicap
- celui de leur mobilisation
- et celui de la pérennité de la démarche.

Pour réussir une sensibilisation de tous les professionnels aux besoins des personnes en situation de handicap en matière de logement, cela passe d'une part par le **rassemblement du maximum de personnes concernées**. D'autre part, il semble important de faire appel à l'exposé d'experts de la construction adaptable pour former à la construction et à la correspondance entre l'offre et la demande. Enfin, il est nécessaire d'expliquer les problèmes de logement des

personnes en situation de handicap et leur besoin d'être pris en compte comme un public à part entière des dispositifs de droit commun.

La difficulté de cette phase de sensibilisation est de trouver le médium et les personnes adéquates pour représenter les personnes en situation de handicap.

- qui serait en mesure de représenter les besoins de tous les types de handicap ?
- Ne serait-il pas intéressant d'associer des personnes en situation de handicap ou certains de leurs proches qui seront mieux que personne quels sont leurs besoins ?

Mobiliser les professionnels chargés de l'offre et de la demande de logement pour un travail sur l'accès au logement des personnes en situation de handicap, est une deuxième étape difficile.

En effet, les personnes en situation de handicap sont un public minoritaire au regard des bailleurs sociaux. Un effort de leur part ne va donc pas de soi comme l'explique bien M. EF, le coordinateur d'ABSISE :

EF. : « Mais les problématiques des personnes handicapées se rajoutent en plus de leurs problèmes quotidiens, ce ne sera jamais leur priorité.

Ce que je peux vous dire, c'est qu'on n'est pas prêts à aller sur des équipements lourds, je constate une frilosité car les bailleurs ont déjà tant de problèmes de gestion. »⁶⁹

Pour réussir une mobilisation deux conditions sont nécessaires : d'une part de proposer un travail pragmatique avec des outils simples à utiliser, d'autre part qu'il y ait une pression des pouvoirs publics pour imposer aux bailleurs de se pencher sur cette question :

EF. : « Je ne sais pas, ils seront tous concernés, je dirais, mais ils auront surtout de moins en moins le choix, quand la commune ou le PLH vont l'exiger.

Je crois que les bailleurs ont une vision hyper pragmatique des choses. Ils vous diront : « c'est bien beau le recensement, mais qu'est ce qu'on va faire derrière ? »

Dans ces conditions, **il est indispensable qu'il y ait une mobilisation et un intérêt de toutes les instances politiques qui créent une pression pour la réalisation d'une telle démarche.**

L'Etat par l'intermédiaire de la DDE doit être présent et extrêmement vigilant à ce que les plans et notices de constructions présentés en amont de la construction soient fiables en matière d'accessibilité.

⁶⁹ M. EF., Coordinateur d'ABSISE, entretien du 23/03/04.

Les collectivités territoriales : la direction du développement local et des politiques territoriales du Conseil Général, les mairies, les CLH, le PALDI et le SIALDI, peuvent mettre en place des conventions d'objectifs (tel que le fait déjà le Conseil Général) ou des chartes d'attribution. Ceci en vue d'imposer la construction et la prise en compte du handicap pour certaines attributions grâce à leurs réservations ou comme contrepartie de leurs financements du parc social.

D'autre part, il semble que la prise en charge financière de ces travaux soit portée de manière partagée par les différentes collectivités.

Enfin, il est indispensable de choisir des objectifs de travail précis et simples. Le site pour faire correspondre l'offre et la demande en est un très attractif. L'élaboration de grilles de recensement de l'offre et de la demande en est une autre. Pour que ces outils soient opérationnels par la suite il semble important que tous les corps professionnels participent à son amélioration et que tous les professionnels amenés à s'en servir soient formés pour.

Le dernier enjeu est de garantir la pérennité de la démarche.

Pour cela, il semble important de l'inscrire dans le cadre d'un dispositif d'action publique existant. En outre, il semble intéressant que ce dispositif propose un travail transversal sur les thématiques de l'intégration urbaine ou du handicap.

Plusieurs supports peuvent être identifiés :

- Une inscription dans le contrat de ville d'agglomération de la Métro a été tentée en 2001. Suite à un cadastre de 1000 logements, commandé par la commune de Grenoble au CRIDDEV, l'accessibilité avait été inscrite comme thématique transversale du contrat de ville. Cette démarche était très intéressante puisque une pluralité de problématiques liées au handicap était censée être améliorée. La difficulté des communautés d'agglomération, cependant, est qu'elles sont tributaires des délégations de compétences des communes. De ce fait, si certaines communes s'opposent à ce qu'il y ait une telle démarche dans le cadre de l'agglomération, le projet disparaît.

- Une autre possibilité à explorer est celle d'inscrire un axe de travail sur les logements accessibles et adaptables dans les PLH des Comités Locaux de l'habitat (des collectivités de communes ou d'agglomération). Tout le travail d'élaboration de référentiels, certaines opérations d'amélioration et un contrôle de la construction adaptable pourraient y être travaillés dans un groupe de travail. La condition à cela est que les communes signent toutes les PLH.

- Une dernière possibilité peut être de mettre en place un groupe de travail dans le cadre du schéma départemental du handicap.

Les limites à la pérennité d'une démarche inscrite dans l'un de ces cadres sont celles de l'alternance des personnels administratif et politique. Est-ce que tous les acteurs politiques auront la volonté d'orienter le traitement de la politique du logement vers l'accès au logement pour tous ?

Cela amène à poser, de manière préalable à l'entreprise de toute démarche une question essentielle : celle de la place que l'ensemble des acteurs concernés par l'accès au logement des personnes handicapées veut laisser à ces personnes dans nos villes ?

Autrement dit : sommes-nous prêts à fournir le travail nécessaire pour permettre aux personnes en situation de handicap d'être nos voisins ?

Conclusion

Dans la mesure de notre temps imparti et de notre statut de stagiaire (qui ne pouvait exiger d'obtenir certaines informations), nous avons analysé les conditions d'accès au logement pour les personnes en situation de handicap en Isère.

Les entretiens réalisés, tant avec les représentants des personnes handicapées que les bailleurs sociaux et les responsables habitat des collectivités, nous permettent d'affirmer que l'accès au logement des personnes en situation de handicap est confronté à plusieurs obstacles.

Les raisons de cette difficulté d'accès sont tout d'abord liées à un manque de construction de logements adaptables pour les personnes ayant un handicap moteur. Ensuite, une réflexion globale des conditions d'accès au logement des personnes en situation de handicap semble être insuffisamment développée. Celle-ci devrait intégrer la dimension sociale des besoins du locataire, la question de l'accompagnement vers l'autonomie et celle de l'accessibilité de l'environnement du logement à tout handicap. Enfin, la correspondance entre l'offre et la demande de logements, c'est-à-dire les attributions de logements, est sujette à des enjeux très politiques et épineux en période de crise du logement.

Nous avons réfléchi à quelques solutions pour faciliter cet accès au logement sur la base des témoignages que nous avons recueillis sur le département.

Sous-tendant ces propositions, les enjeux principaux d'une démarche politique pour faciliter l'accès au logement des personnes en situation de handicap, nous paraissent être :

- la sensibilisation,
- le choix des outils,
- la manière de poser le débat avec les différents acteurs locaux.

La sensibilisation doit autant être celle des techniciens du logement que des personnels administratifs des collectivités publiques responsables de l'habitat, de l'urbanisme et des transports. On constate, en effet, que plusieurs réponses sont possibles. Certaines dépendent de choix politiques, mais pour toutes, il est nécessaire de se mettre d'accord sur le contenu précis que l'on met derrière l'expression : «faire du logement pour tous ».

L'actuelle mise en place d'un outil tel qu'une bourse aux logements adaptés, accessibles et adaptables sur Internet, mérite d'autre part d'être réfléchi et débattu en connaissance de cause. L'intérêt principal de tels sites Internet réside dans le fait de motiver les bailleurs sociaux pour qu'ils répertorient les logements adaptables et adaptés de leur parc. Ces bourses aux logements sociaux ne permettront cependant pas de pallier la pénurie de logements adaptables ni aux délais d'attentes, elles risquent donc de paraître peu efficaces au regard de leur objectif. Il serait cependant dommage de laisser passer une occasion de créer une scène de discussion entre collectivités locales, associations et bailleurs sociaux autour des questions du logement des personnes handicapées. Il paraît important que cette initiative réunisse l'ensemble des acteurs concernés par cette problématique.

Concernant la forme de la démarche politique à mener il semble utile qu'elle soit collective, associant des professionnels issus des corps de métiers du logement et du handicap. Ceci dans l'optique de favoriser une prise en compte globale des besoins des personnes en situation de handicap pour leur permettre une intégration sociale. Une telle démarche permettrait de plus que chaque partie concernée par l'accès au logement des personnes handicapées évolue vers un compromis, seule garantie de la mise en place d'un projet réalisable

Enfin, la tendance actuelle à vouloir traiter conjointement les questions relatives au logement des personnes en situation de handicap et celui des personnes en situation de perte d'autonomie part d'un constat sensé et pragmatique. En effet, les besoins en terme d'adaptation des logements et de services à domiciles se rejoignent, l'élargissement de la cible de l'action publique permet de ce fait de réduire le coût de l'action.

Cependant cette globalisation impose de rester d'autant plus vigilant à ce qu'en élargissant la cible d'intervention d'une politique d'accès au logement, les besoins spécifiques à chaque public soient bien garantis.

Enfin, le traitement conjoint de l'accès au logement des personnes en situation de handicap et de perte d'autonomie, va être l'occasion de lancer un nouveau marché pour les bailleurs sociaux et privés et à d'autres types d'intermédiaires. Cet engouement doit impérativement s'accompagner d'une exigence de prise en compte des véritables besoins des personnes concernées : besoins en termes d'adaptation, de localisation, mais aussi de coût.

ANNEXES

Liste des entretiens

Liste des entretiens

	Titre	Lieux et condition de l'entretien	Date de l'entretien
C	Une personne du Bureau du financement du logement social, service de l'urbanisme et de l'habitat au logement social	DDE : service de l'urbanisme et de l'habitat au logement social (avec Aude Poinignon)	12/12/03
P	M. le directeur du Pact de l'Isère	Pact de l'Isère (avec Aude Poinignon)	12/12/03
J	Mme la chargée de mission logement au DVA	DVA	22/12/03
F	Mme la responsable du service logement de l'APF	APF	21/01/04
KL	Mme la chargée du logement à la Direction du développement local du Conseil Général	Direction du développement local du Conseil Général	22/01/04
L	M. le directeur du développement, SDH	Siège SDH	27/01/04
H	Mme la directrice de l'antenne de Bourgoin Jallieu de l'OPAC 38 et Mme la responsable de la gestion locative	antenne de Bourgoin Jallieu de l'OPAC 38	28/01/04
U	Mme la présidente de l'UNAFAM	Maison des associations	23/01/04
E	Mme l'ergothérapeute de l' ESTI	Foyer de l'ESTI	22/01/04
	4 éducateurs du SAIS	SAIS	23/01/04
G	M. le chef de service Nord Isère, service d'accompagnement APAJH	service d'accompagnement	10/02/04

		APAJH	
I	Directeur de la fédération ADMR	fédération ADMR	28/01/04
K	un travailleur social et une ergothérapeute du SCAPH :	SCAPH 38	26/01/04
M	M. le directeur du pôle métiers de l'Habitat de l'OPAC 38	Siège de l'OPAC 38	05/02/2004
O et O1	M. le responsable de l'agence Pluralis Voiron M. le responsable des adaptations	Pluralis Voiron	30/01/04
Q	M. le directeur du Foyer le Home	ODPHI	29/01/04
T	Mme la	CCAS Bourgoin Jallieu	11/02/04
W	Melle la chargée du logement au CCAS Voiron	CCAS Voiron	12/02/04
X	Mme la déléguée départementale de l'APF	APF	09/02/04
	Habitat et Développement	Handicap Info 38	09/02/04
Z	Directeur du développement local du Conseil Général	Direction du développement local du Conseil Général	10/02/04
Y	M. l'architecte du CRIDEV	CRIDEV	18/02/04
EF	Coordinateur d'ABSISE : Association de bailleurs sociaux de l'Isère	Pluralis	23/03/04
S	Mme la responsable gestion locative SDH	Entretien téléphonique 15 min.	15/03/04
V	Mme la Chargée logement au CCAS de St Marcellin	CCAS de St Marcellin	16/03/04
AB	M. le chargé de mission Habitat du CLH de St Marcellin	Maison de l'Economie	17/03/04
BC	M. le président de l'association un toit pour tous	Handicap info 38 (avec Nelly Maroni)	23/03/04
DE	Mme la responsable des financements ALGI en Isère	Entretien téléphonique	22/03/04

		20min.	
R	Mme le chargée de la base de données accesslog de l'association Autonomia	Entretien téléphonique 15 min.	22/03/04
CD	Mme la responsable de service du service ESVAD	APF Valence	26/03/04
D	M. le responsable du service Habitat de la ville d'Echirolles	Service Habitat d'Echirolles	05/04/04
B	Mme la responsable de l'Habitat à la Métro	La Metro	06/04/04
N.	M. le responsable logement du CLH du Pays voironnais	Entretien téléphonique 20 min.	08/04/04
	Plusieurs membres de l'association Valentin Haüy	AVH (Association Valentin Haüy)	07/04/04.
GH	Mme la coordinatrice du Réphi	Le Réphi	23/12/04
IJ	Une personne de l'UMIJ	Entretien téléphonique 20 min	22/04/04

SIGLES

- AAH** : Allocation Adulte Handicapé)
- AFIPAEIM** : Association Familiale de l'Isère pour Enfants et Adultes Handicapés
- APAJH** : Association pour Adultes et Jeunes Handicapés
- APL** : Aide Personnalisée au Logement
- ANAH** : Association National d'Amélioration de l'Habitat
- ASSL** : Accompagnement Social Spécifique Logement
- AVH** : Association Valentin Haüy
- CCAS** : Centre Communal d'Action Sociale
- CHRS** : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
- CHS** : Centre Hospitalier Spécialisé
- CIL** : Commissions Intercommunales du logement
- CLH** : Comités Locaux de l'Habitat
- CPAM** : Caisse Primaire d'Assurance Maladie
- CRAM** : Caisse Régionale d'Assurance Maladie
- CRIDEV** : Centre de Recherche pour l'Intégration des Différences dans les Espaces de Vie)
- DDE** : Direction Départementale de l'Equipement
- DVA** : Dispositif Vie Autonome
- FSL** : Fonds de Solidarité Logement
- MSA** : mutualité Sociale Agricole
- ODLS** : Observatoire de la Demande de Logement Social
- PALDI** : Plan d'Action pour le Logement des personnes Défavorisées dans le Département de l'Isère
- PDALPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PIG** Programme d'intérêt général
- PST** Programmes sociaux thématiques
- Réhpi** : Réseau Handicap Psychique de l'Isère
- SCAPH 38** : Service Conseil pour l'Autonomie des Personnes Handicapées
- SIALDI** : Service Interministériel pour l'Accès au Logement des personnes Défavorisées de Isère
- TPFB** : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.
- UMIJ** : Union Mutualiste Insertion des Jeunes
- UNAFAM** : Union Nationale des Amis et Familles de Malades Mentaux

BIBLIOGRAPHIE

« Accessibilité », supplément à la lettre d'information sur l'Accessibilité, n° 13, Mars 2004

Atlas handicap et emploi – Atlas Rhône-Alpes ; 2002. pp.21 et 113.

CRIDEV, Etude pour l'amélioration de la gestion du parc locatif social existant en matière d'accessibilité Rapport final. Ville de Grenoble, ATEN, Paris, fév. 2001, 44 p.

Handicap et Habitat Normes et conseils pratiques, CNRH, 2000, 96 p.

« Handicap, Incapacité, Dépendance », 1998-1999, in synthèse documentaire, deuxième édition, schéma Régional pour la formation professionnelle des personnes handicapées; centre de ressources documentaires et d'information

Handicap et Habitat ; Paris ; CNRH ; juillet 2000

L'accessibilité des personnes en situation de handicap aux solutions de compensation fonctionnelles- Evaluation de l'expérimentation- CTNERHI : Avril 1999.

Le mal-logement en Isère 2001-2002- Rapport annuel n° 8 ; nov. 2002, Observatoire Associatif du Logement

Projet de loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » adopté le premier mars 2004 par le Sénat

Droit au logement : construire la responsabilité ; 9° Rapport du Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées