



**PROPOSITIONS, DEMANDES ET QUESTIONNEMENTS
DU GIHP ET DE L'APF
QUANT A L'ARTICLE 17 DE L'AVANT-PROJET DE LOI LOGEMENT
29 JANVIER 2018**

Dans le cadre des discussions relatives au projet de loi Logement entre les associations et les pouvoirs publics, le GIHP et l'APF produisent une réflexion sur les conditions d'un logement évolutif.

Parallèlement, l'intention est de vérifier les conditions de faisabilité (économiques, techniques, etc.) d'un tel logement évolutif auprès d'hommes de l'art. L'objectif est de produire des éléments tangibles pour chaque condition énoncée.

Les associations et les Administrations souhaitant participer et contribuer à l'enrichissement de ce travail sont les bienvenues. Il est en effet important de travailler collectivement pour prendre en considération l'ensemble des aspirations et des besoins des personnes en situation de handicap.

1-Les logements évolutifs

Pour accepter la notion de logements évolutifs et le principe d'un quota de logements accessibles, voici les conditions demandées dans les 100 % de logements :

- l'installation d'un siphon de sol dans la salle d'eau permettant une réversibilité baignoire-douche à l'italienne sans receveur. En cas de baignoire, prise en charge des frais et des "travaux" par le bailleur.

- 1 cloison modulaire entre le WC et la salle d'eau ; c'est-à-dire rétractable à volonté et immédiatement fonctionnelle avec des qualités de résistance, d'étanchéité, d'isophonie et d'esthétique.

- 1 cloison amovible entre la cuisine et le salon, c'est-à-dire facilement démontable et pouvant supporter des éléments de rangements. Le démontage devrait être fait par le bailleur, sans surcoût et dans un délai le plus minimal possible.

- Au moins 1 chambre d'une surface de 10, 80 M2 minimum

- L'accessibilité entière au balcon

- L'accessibilité aux toilettes dans les TMA (Travaux Modificatifs Acquéreurs)

- Améliorer la largeur de passage utile des portes à l'intérieur des logements

L'ensemble des travaux pour transformer un logement évolutif en logement accessible n'est d'une part aucunement à la charge du locataire ; et d'autre part, doit être réalisé dans un délai ne pouvant excéder 2 mois.

Une fois, ces conditions d'acceptabilité posées, nous pourrions aborder la question du quota

2- Le quota

- Trop grande faiblesse du quota tel qu'il est prévu dans l'avant-projet de loi

A ce jour, nous perdons du stock de logements accessibles selon les études de l'ANPHIM. Donc, pour ne pas perdre du stock et au contraire en développer, il faudrait soit augmenter significativement le quota, soit maintenir un quota de 10 % en abaissant le seuil d'obligation de l'ascenseur à R+3.

De plus, un quota de logements accessibles ne signifie pas que ces logements seront accessibles. Il n'y a pas de concordance immédiate entre l'offre et la demande. Par conséquent, se pose le risque que des logements soient occupés par des locataires valides. Si nous ne souhaitons pas avoir un fléchage strict des logements, il est alors nécessaire d'augmenter le quota.

- Résoudre les problèmes de répartition du quota

Quel sera la base de calcul du quota ? Sur le nombre total de logements neufs construits, ou uniquement sur ceux desservis par ascenseurs ?

Ce quota sera-t-il défini par immeuble construit, par programme de construction ou par territoire ?

Ce quota sera-t-il défini par typologie de logement ?

- Nécessité de mettre en place un recensement fiable et efficient

Même dans la réglementation actuelle, la situation ne facilite guère l'identification des logements accessibles. Alors, la question s'avère d'autant plus prégnante s'il y a l'introduction d'un quota de logements.

Les communes et intercommunalités ont l'obligation de mettre en place un système de recensement de l'offre de logements accessibles; mais hormis quelques acteurs volontaristes, peu de systèmes sont réellement opérationnels.

Donc, il faudrait prévoir un régime de sanction dissuasif pour obtenir un recensement fiable et efficient.

Enfin, le GIHP et l'APF demandent également qu'un rapport soit établi 3 ans après la publication de la loi pour évaluer les effets de la construction de logements évolutifs et accessibles, ainsi que de l'instauration d'un quota de logements accessibles.