

Accord départemental relatif
à l'adaptation
des logements aux handicaps
et/ou
à la perte d'autonomie

5 Juin 2008

Entre :

Le **Groupement Départemental de la Haute-Garonne**, représentant les organismes suivants :

- La Cité Jardins
- Colomiers Habitat
- Nouveau Logis Méridional
- Office Départemental de la Haute-Garonne
- OPAC Toulouse
- Patrimoine SA Languedocienne
- Promologis
- Les Chalets
- Erilia
- ICF Atlantique
- SFHE
- SAVT

D'une part,

Et :

Les **associations de locataires** représentatives :

- La Confédération Générale du Logement
- La Confédération Nationale du Logement
- La Confédération Syndicale des Familles
- L'Union Départementale Consommation Logement et Cadre de Vie
- L'Association Force Ouvrière Consommateurs de la Haute-Garonne

D'autre part

Et :

La Maison Départementale des Personnes Handicapées de la Haute-Garonne

Enfin.

Attendu que :

Dans le respect de leurs missions respectives, les Associations de locataires, la Maison Départementale des Personnes Handicapées et le Groupement Départemental de la Haute-Garonne ont décidé de travailler ensemble afin d'améliorer les réponses, aussi bien sur les plans quantitatif que qualitatif, apportées aux personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie, quelle que soit la nature et l'origine de l'handicap et/ou de la perte d'autonomie. En outre, ils entendent renforcer les savoir-faire et les compétences dans le domaine de l'accessibilité du cadre bâti permettant une meilleure prise en compte dans l'élaboration et la mise en œuvre d'opérations de construction ou de réhabilitation.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet de préciser les actions permettant d'améliorer les réponses apportées aux personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie.

Le présent accord définit les actions visant :

- une augmentation de l'offre de logement à l'attention des personnes en situation de handicap ;
- le développement des savoir-faire et les compétences dans le domaine de l'accessibilité du cadre bâti ;
- une mise en regard de l'offre et de la demande.

Article 2 : Augmenter l'offre de logement à l'attention des personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie

Il s'agit d'augmenter l'offre de logement susceptible d'être proposée aux personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie dans le parc existant et dans le parc neuf, de réduire les délais pour apporter les réponses et de mieux prendre en compte les besoins d'adaptation. L'approche doit également prendre en compte les logiques patrimoniales des organismes (caractéristique du parc, mixité des résidences, etc.).

2.1 : Mettre en place un dispositif de repérage de l'offre adaptée (cf. annexe 1)

L'une des principales difficultés dans l'accès au logement des personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie réside dans l'absence de repérage de l'offre adaptée susceptible de leur être proposée. Parallèlement, l'absence de centralisation des besoins émanant de personnes en situation de handicap conduit souvent les bailleurs à attribuer des logements adaptés à des personnes « valides ».

Les signataires de l'accord s'engagent à travailler ensemble à la mise en place d'un dispositif de mise en regard de l'offre et de la demande de logements adaptés. Les points à aborder sont les suivants :

- ⇒ Définition concertée des logements concernés par ce dispositif (définition des critères) et mise en place d'une démarche de repérage par chaque organisme ;
- ⇒ Mise en place d'un repérage géographique ;
- ⇒ Elaboration d'une procédure de signalement de la vacance de logement et de recherche de candidat. Définition des modalités de fonctionnement de cette procédure (gestion de l'interface offre-demande, délais de relocation admissibles, réalisation éventuelle de travaux d'aménagement du logement etc ;
- ⇒ Conserver la traçabilité de l'offre existante, quantifiée et qualifiée.

Une grille en annexe à la présente convention présente un classement du patrimoine.

2.2 : Développer l'offre adaptée aux personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie

Les partenaires s'engagent à améliorer quantitativement et qualitativement les réponses apportées aux demandes de personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie, d'accès dans un logement adapté ou d'aménagement de leur logement actuel.

Cette amélioration suppose une meilleure articulation avec les services de la Maison Départementale des Personnes Handicapées. La vocation est de développer les moyens de compensation des incapacités permettant aux personnes handicapées de demeurer dans leur milieu de vie ordinaire.

⇒ Renforcer les partenariats avec les dispositifs de traitement des situations

La Maison Départementale des Personnes Handicapées a pour objectif de favoriser l'adaptation de l'habitat des personnes handicapées. Ils mobilisent pour ce faire des moyens techniques (les équipes pluridisciplinaires en charge de l'évaluation, des moyens financiers (traditionnellement les aides au locataire des caisses de retraite et des mutuelles) et associent les partenaires susceptibles de contribuer à la mise en place de solutions (partenaires financiers, associations et dans certains cas les collectivités territoriales concernées.

⇒ Adapter l'offre aux besoins

Il s'agit d'aménager des logements dans le parc existant ou neuf pour répondre aux besoins spécifiques des personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie.

Cet accord vise à terme à mieux orienter la production au regard des besoins identifiés.

2.3 : Mobiliser les établissements publics de coopération intercommunale compétent dans le domaine de l'urbanisme et de l'habitat

La loi sur le handicap du 11 février 2005 renforce le rôle des EPCI dans ce domaine : le programme local de l'habitat (PLH) doit comporter un volet accessibilité, des commissions intercommunales pour l'accessibilité aux personnes handicapées doivent être mises en place. Elles ont pour objet de réaliser un diagnostic de l'accessibilité du cadre bâti et de recenser l'offre de logement adapté. Le plan de déplacement urbain comporte un plan de mise en accessibilité de la voirie et des transports.

Il s'agit, par l'intermédiaire des PLH, de les inciter à intégrer des objectifs d'accessibilité dans les PLH.

La prise en compte par les EPCI de la question de l'accessibilité est susceptible de permettre d'une part, une cohérence de la chaîne de l'accessibilité entre cadre bâti, voirie, transports, et d'autre part, une complémentarité de l'approche habitat et services. La définition par les Epci d'orientations dans ce domaine permettra aux organismes de disposer d'un cadre de référence à prendre en compte dans leur stratégie patrimoniale et dans leur politique d'attribution.

- ⇒ Les signataires s'engagent à mettre en place une action de sensibilisation des principaux EPCI ayant une compétence intercommunautaire PLH pour les sensibiliser sur les enjeux.

Article 3 : Développer des savoir-faire et les compétences dans le domaine de l'accessibilité du cadre bâti

La loi sur le handicap du 11 février 2005 modifie les règles d'accessibilité qui s'imposeront au cadre bâti notamment dans les constructions neuves et également dans l'existant en cas de rénovations importantes.

L'enjeu de l'accessibilité dépasse celui de la stricte application de normes techniques :

- ⇒ Les constructions neuves auxquelles ces normes vont principalement s'appliquer restent en nombre limité alors que les besoins sont importants et diversifiés, notamment si l'on prend en compte les phénomènes de vieillissement des locataires dans de nombreux groupes immobiliers anciens. Il importe donc de considérer l'accessibilité du parc existant.
- ⇒ La stricte application des normes ne suffit pas toujours à améliorer la qualité d'usage des logements et des parties communes telle qu'elle est vécue par les habitants. Il est nécessaire de donner aux acteurs de la construction des éléments de culture et de méthode leur permettant de bâtir leurs interventions à partir de la définition de résultats qualitatifs à atteindre en matière de qualité d'usage et non plus seulement de règles techniques à respecter.

- ⇒ Au regard de la situation économique de plus en plus fragilisée des locataires du parc social, l'amélioration de l'accessibilité des immeubles et des logements doit s'inscrire dans une logique de maîtrise des coûts et ne pas mettre en cause l'accessibilité sociale du parc.

Face à ces enjeux, trois axes de travail opérationnels sont proposés :

3.1 : Développer l'information, la sensibilisation et la formation des bailleurs sociaux sur la question du handicap et de la qualité d'usage de l'habitat.

Il s'agit de concevoir et de mettre en œuvre des formations et des séances d'information auxquelles les partenaires pourront être invités.

Différentes actions pourront être menées :

- ⇒ Informer les organismes d'Hlm sur la loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances, la citoyenneté et la participation des personnes handicapées et sur ses conséquences en termes de partenariat, de conception de projets de construction et de réhabilitation. Il s'agira également d'informer les organismes sur les financements existants.
- ⇒ Organiser des rencontres et des formations sur les différentes situations de handicap, sur leurs conséquences en termes d'usage du logement et sur leur traduction en matière d'adaptation du cadre bâti ou de service.
- ⇒ Diffuser des méthodes et des bonnes pratiques sous forme d'un guide et/ou de fiches techniques.
- Un repérage des bonnes pratiques départementales sera réalisé par les signataires de la présente convention. Ces expériences pourront faire l'objet d'une présentation et d'une analyse partagée entre organismes d'Hlm, les Associations de locataires et la Maison Départementale de Personnes Handicapées ;
 - Au plan national, un guide a été publié par l'Union sociale par l'Habitat¹. Il a été suivi par un document de recommandations opérationnel sur l'aménagement des espaces.

3.2 : Participer à la réalisation d'un outil d'information départemental des personnes ressources sur le champ du handicap et/ou en perte d'autonomie

L'amélioration de l'accessibilité suppose une meilleure connaissance des acteurs et des professionnels pouvant y contribuer.

Les signataires du présent accord souhaitent la réalisation d'un « annuaire » des personnes-ressources sur ces questions : associations, professionnels ergothérapeutes, maîtres d'œuvre, acteurs de la construction, la Maison Départementale de Personnes Handicapées, etc. Ce guide donnera des indications sur les compétences et le champ d'intervention de ces différents acteurs.

Article 4 : Travailler à l'élaboration d'un référentiel des types de travaux à engager

Conformément à l'engagement de travailler ensemble pour améliorer les réponses qualitatives apportées aux personnes en situation de handicap et/ou en perte d'autonomie, les signataires s'engagent à mettre en place un groupe de travail pour élaborer un référentiel partagé présentant la nature des travaux à engager au regard de l'handicap identifié.

¹ « Prendre en compte le vieillissement et le handicap dans les interventions sur le patrimoine » Cahier d'actualité Habitat n°98, octobre 2005.

Article 5 : Information du locataire

L'existence du présent accord est portée à la connaissance des locataires.

Article 6 : Modalité de suivi

Les co-signataires se réuniront **1 fois par an** sur convocation du Groupement Départemental de la Haute-Garonne. Ces réunions de suivi ont pour objectif d'évaluer les mises en œuvre du présent accord.

Article 7 : Durée

Le présent accord est conclu pour une durée de **3 ans** à compter de la date de signature. A l'issue de cette période, il fera l'objet d'une évaluation.

Suites à des modifications législatives, réglementaires ou autres, le présent accord pourra faire l'objet d'un avenant.

A l'issue de cette période des 3 ans, il est renouvelable par tacite reconduction pour une durée identique sauf demande de modification ou de dénonciation, par le Groupement Départemental de la Haute-Garonne ou l'ensemble des Associations de locataires ou la Maison Départementale de Personnes Handicapées avec un préavis de 6 mois.

Il prend effet à compter du 15 juin 2008.



Groupement Départemental
de la Haute-Garonne



Pour le Groupement Départemental de la Haute-Garonne

Mme Maryse PRAT
Présidente

Pour l'Association Force Ouvrière Consommateurs
de la Haute-Garonne

Monsieur Georges FERRIES
Secrétaire Général

Pour la Confédération Générale du Logement

Monsieur Pierre CASCINO
Président

Pour la Confédération Nationale du Logement

Monsieur Jean-Louis DILLINGER
Président

Pour la Confédération Syndicale des Familles

Madame Christiane TOLSAN
Présidente

Pour l'Union Départementale
Consommation Logement et Cadre de Vie

Monsieur Jean-Louis ORIOT
Président

Pour la Maison Départementale des Personnes
Handicapées

Monsieur

Annexe 1 : Grille pour le classement des immeubles et des logements

Notice méthodologique pour l'utilisation des grilles de repérage

La grille de repérage de l'offre de logements accessibles et adaptables poursuit trois objectifs :

- améliorer la connaissance du patrimoine et repérer les immeubles accessibles et les logements adaptables par type de handicap et construire une offre ;
- construire un outil dynamique qui va permettre de mettre en regard l'analyse de la demande et l'accessibilité et l'adaptabilité du logement : l'information récoltée va permettre, à partir de la demande des personnes handicapées et de la compréhension de leur situation (évaluation globale et projet de vie), de trouver le logement répondant au mieux aux besoins de la personne. Chaque situation de handicap ne nécessite pas la même réponse : une personne vivant seule ou en famille ne va pas avoir les mêmes contraintes et le niveau d'adaptation nécessaire sera variable ;
- alimenter la réflexion au sein de l'organisme pour définir une programmation de travaux pour améliorer l'offre de logements pour personnes handicapées et fixer des priorités en fonction du PSP.

Utilisation de la grille

Le principe est le suivant : utilisation de 2 grilles distinctes.

1. La première permet d'identifier les immeubles dont l'accès et les parties communes sont accessibles par type de handicap.
2. Si c'est le cas pour l'immeuble concerné, la seconde grille sera utilisée pour repérer les logements adaptés ou adaptables.

Concernant les personnes handicapées mentales et psychiques

Une distinction est faite entre ces deux formes de handicap :

- le handicap psychique est la conséquence des maladies relativement grave et chronique de l'esprit et du comportement,
- le handicap mental est lié à une déficience intellectuelle relativement stable.

Plus que des adaptations techniques pour les personnes handicapées psychiques, c'est de l'intervention de professionnels dont elles ont besoins pour les accompagner dans leur quotidien et éviter l'isolement en maintenant le lien social. Les bailleurs pourront se rapprocher des services par l'intermédiaire des MDPH.

Il est à préciser que pour ces deux types de handicap, les professionnels qui assurent un suivi des personnes ne relèvent pas des mêmes services :

- pour les personnes handicapées psychiques, il s'agit de services d'accompagnement à la vie sociale,
- pour les personnes handicapées mentales, les services de maintien à domicile traditionnels peuvent intervenir si nécessaire (aide à domicile, portage de repas, SSIAD,...), les équipes mobiles de liaison et très rarement les services d'accompagnement à la vie sociale

Conditions d'utilisation des différentes grilles

Les cases non grisées sont à compléter, et correspondent aux critères permettant d'identifier l'adaptabilité des différents espaces aux 4 types de handicap.

Les items apparaissant en gras sont les **critères incontournables** par type de handicap qui permettront de **qualifier les abords, l'immeuble et les logements d'accessibles et adaptables** pour le handicap concerné. Ils seront les seuls à être comptabilisés pour déterminer si l'immeuble et le logement seront retenus dans la base de données de l'offre.

Pré-requis pour engager la démarche de repérage des logements

Avant de démarrer le repérage de l'offre, il est important de se mettre d'accord sur certains points en interne de l'organisme.

- **Définir une stratégie de repérage**

- choisir en équipe les immeubles qui vont être prioritaires dans le repérage, pour l'expérimentation (3-4 immeubles à tester serait intéressant pour tirer des enseignements et un éventuel réajustement).
- se mettre d'accord sur le niveau de finesse du repérage pour chaque immeuble en fonction des objectifs définis :
 - simple repérage pour apporter une contribution à l'offre, dans un premier temps, seuls les items en gras seront repérés,
 - repérage pour contribuer à l'offre et développer une politique patrimoniale en matière de prise en compte du handicap, l'ensemble des items seront concernés.
- **Repérage des logements**
 - Un rapprochement éventuel sera organisé avec le service de gestion locative pour identifier si des logements adaptés existent dans les immeubles sélectionnés pour le repérage.
 - Dans les immeubles où chaque type de logements est identique dans sa configuration, un seul logement par type sera visité.
 - Noter des remarques ou observations qui ne sont pas prévues dans la grille, mais repérées comme participant à l'accessibilité, comme par exemple : l'accès à l'immeuble par les garages pour une personne en fauteuil roulant.
- **S'agissant des grilles, pour les colonnes « petits travaux » et « gros travaux », définir la limite entre l'une ou l'autre catégorie en fonction de la politique de l'organisme, par exemple :**
 - à partir d'une fourchette de prix entrant dans chaque catégorie,
 - quand ils sortent de la gestion courante, sont-ils classés en gros travaux ?
 - en fonction de la complexité des travaux,
 - des délais importants pour réaliser les travaux concernés,

Repérage par délégation (exemple : repérage confié aux gardiens d'immeubles)

- Prendre le temps d'expliquer la démarche globale et resituer le repérage dans le dispositif.
- Expliquer les pré-requis et leur impact sur le repérage.
- Reprendre les items pour une bonne compréhension.

Constitution de l'offre

L'analyse du repérage se fera par les responsables pour déterminer les logements qui seront retenus pour constituer l'offre.

- Si un item incontournable se retrouve dans la case « *pas faisable* » l'immeuble et/ou le logement pourra être retiré de l'offre pour le type de handicap concerné
- Si au moins un item se retrouve dans la case « *gros travaux* », le choix de conserver l'immeuble et/ou le logement se fera en fonction de la politique de l'organisme ou du PSP
- Si les critères sont inscrits dans les cases « existant » et/ou « petits travaux », l'immeuble et/ou le logement sont intégrés dans la base de données de l'offre.
- **Concernant les petits travaux, un cumul de petits travaux peut aboutir à de gros travaux ; dans ce cas, l'immeuble et/ou le logement seront renvoyés vers la politique de l'organisme ou du PSP**

Nom de l'Organisme :

GRILLE DE REPERAGE DES IMMEUBLES COLLECTIFS ACCESSIBLES ET ADAPTABLES

Nom de l'immeuble:

Adresse :

LOCALITE :

fauteuil roulant
handicap physique
sans fauteuil
handicap visuel
handicap auditif

ABORDS DE L'IMMEUBLE		HSPF			Existant	Petits travaux	Gros travaux	Pas faisable
Largeur des cheminements >1,2 m.								
Absence d'obstacles dans le cheminement (grille, écoulement)								
Pente inférieure à 5%								
Sol non meuble et non glissant		HSPF						
Sol en bon état								
Volées d'escalier : nb de marches =		HSPF						
Rampe d'accès aux normes : Chasse-roues								
Garde-corps								
Main-courante								
Ressauts de 2 cm max								
Eclairage circulations sans zones d'ombre								
Parking adapté (largeur : 3,3 m.)								
Obstacles signalés au sol par contraste								
Obstacles au sol jusqu'à 0,20 m signalés								
Aucun obstacle à partir de 0,90 m du sol ou signalés								
Marches avec palier								
Couplage des signaux visuels et des signaux sonores								
ACCES A L'IMMEUBLE ET AUX PARTIES COMMUNES								
Plain-pied								
Largeur de passage de la porte du hall ≥ 90 cm								
Dégagement pour manœuvrer								
Largeur des couloirs ≥ 0,90 m								
Largeur des couloirs de 1,20 m en cas d'angle								
Ascenseur : A tous les étages		HSPF						
En demi-niveau (1/2 niveau ≥1,20 m)		HSPF						
Cabine 1m x 1,30 m.								
Hauteur des commandes et éclairage entre 0,90 et 1,30 m								
Aucun obstacle à partir de 0,90 m du sol ou signalés								
Couplage des signaux visuels et des signaux sonores								
Ouverture facile de la porte du hall								
Porte légère								
Ouverture motorisée ou assistée								
contrôle d'accès et communication								
Boutons d'appel : sonnette, interphone contrastés, en relief								
Accès aux locaux vide-ordure								

Accès contrôle VMC								
Accès aux dispositifs d'arrêt d'urgence :								
- disjoncteur								
- eau								
- gaz								
Main courante								
Aucun obstacle à partir de 90 cm du sol ou signalés								
Fenêtre double vitrage								
Isolation phonique								
Sonneries, entrée, téléphone relayées par signaux lumineux								
Isolation phonique des pièces de vie entre logements								
Transparence des espaces de vie :								
- cuisine ouverte								
- parois vitrées								

Total items		HSPF			
	12	0	1	2	
synthèse des items incontournables pour l'accessibilité de l'immeuble (en gras et signalés par symbole)	0	0	0	0	Existant
	0	0	0	0	Petits travaux
	0	0	0	0	Gros travaux
	0	0	0	0	Pas faisable
Total réponses	0	0	0	0	

REMARQUES :