

# CONSEIL NATIONAL DE L'HABITAT

## Rapport du groupe de travail sur l'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap

---

Ce rapport a été réalisé par M. Christian Nicol, président de la Fédération nationale Habitat et Développement, président du groupe de travail du CNH assisté de Mme Françoise Albertini (chargée de mission au sein de la sous direction de l'autonomie des personnes handicapées et des personnes âgées de la DGCS) et M. Dominique Piney (Conseil général de l'environnement et du développement durable) rapporteurs, et l'aide de M. Gilles Hérail (Fédération nationale Habitat et Développement) pour la finalisation du rapport.



PREAMBULE .....	5
1. Présentation de la mission du groupe de travail .....	7
2. Etat des lieux du système d'adaptation des logements au handicap.....	9
2.1. La prestation de compensation du handicap (PCH) et les fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH).....	9
2.1.1. Présentation générale de la prestation de compensation du handicap (PCH). .....	9
2.1.2. Présentation des fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH).....	11
2.1.3. Problèmes rencontrés et propositions du groupe de travail .....	12
2.2. Les subventions de l'Anah pour l'adaptation des logements des personnes handicapées .....	15
2.2.1. Le fonctionnement des aides Anah pour l'adaptation au handicap .....	15
2.2.2. Le bilan des subventions de l'Anah au titre de la perte d'autonomie (en 2013) .....	16
2.2.3. Problèmes rencontrés et propositions du groupe de travail .....	17
2.3. Les prêts d'Action Logement .....	19
2.3.1. Les conditions d'octroi des prêts travaux pour l'adaptation des logements des personnes handicapées .....	19
2.3.2. Le Bilan du dispositif d'Action Logement .....	20
2.3.3. Propositions du groupe de travail .....	21
2.4. La mise en place d'un dispositif de microcrédit immobilier.....	22
2.4.1. Fonctionnement du microcrédit immobilier .....	22
2.4.2. Problèmes rencontrés et proposition .....	23
2.5. Les mesures fiscales applicables aux travaux dans le parc privé.....	23
2.5.1. La TVA.....	23
2.5.2. Fonctionnement du crédit d'impôt .....	23
2.5.3. Bilan du crédit d'impôt.....	24
2.5.4. Propositions du groupe de travail .....	24
2.6. La réalisation de travaux par les locataires du parc privé .....	25
2.7. Les travaux d'adaptation chez un locataire pour un logement social .....	26
2.7.1. Fonctionnement des aides existantes.....	26
2.7.2. Problèmes rencontrés et propositions du groupe de travail .....	27
2.7.3. Mise en œuvre des propositions du groupe de travail concernant le parc social .....	30
2.8. Les aides des collectivités locales pour l'adaptation des logements.....	30
2.8.1. Aides Régionales.....	30
2.8.2. Aides départementales .....	30
2.8.3. Aides des intercommunalités.....	31
3. Récapitulatif des propositions du groupe de travail.....	33
ANNEXES .....	39



## PREAMBULE

La mission qui était confiée au groupe de travail du Conseil national de l'habitat (CNH) par le Comité interministériel du handicap - « proposer des améliorations du dispositif d'adaptation des logements visant prioritairement l'accès aux aides et leur gestion » - apparaissait comme une gageure puisque cet exercice devait s'effectuer à « moyens financiers constants » comme le stipulait la lettre de mission du président du CNH.

En réalité, la combinaison des différents dispositifs d'aides - prestation de compensation du handicap (PCH), subvention de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), fonds départementaux de compensation du handicap (FDC) qui mobilisent des subventions complémentaires de différents partenaires, réduction d'impôt – aboutit à une bonne prise en charge des travaux d'adaptation pour les propriétaires occupants.

Avec les Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH), les personnes en situation de handicap disposent en quelque sorte d'un « guichet unique » tel qu'on cherche à le mettre en place pour les autres aides à l'amélioration de l'habitat. La MDPH est bien connue par toutes les personnes concernées et elle offre des services de qualité. Pour les travaux d'adaptation, une évaluation de la situation et des besoins de la personne handicapée est réalisée sur place par une équipe pluridisciplinaire. Et c'est la décision d'octroi de la prestation par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) qui va permettre de déclencher la mise en œuvre des autres aides (Anah, FDC, etc.).

Toutefois, les délais souvent bien trop longs pour l'octroi des aides à l'aménagement du logement de la PCH se répercutent sur toutes les autres subventions. La complexité des procédures en est la cause principale. Le groupe de travail propose des mesures de simplification.

Une autre difficulté signalée est celle des ménages modestes devant payer les entreprises réalisant les travaux : alors qu'ils bénéficient d'une couverture très importante du montant des travaux par les subventions, celles-ci sont versées trop tardivement par rapport au rythme de paiement demandé par les entreprises. Le groupe de travail propose de généraliser le dispositif d'avances sur subvention et de paiement de la subvention sur facture finale non acquittée.

Le groupe a constaté que, pour ce qui concerne les locataires en situation de handicap, les dispositifs d'aide à l'adaptation ne s'ouvrent que si le propriétaire donne son accord écrit sur les travaux. Or le locataire est fréquemment confronté à une absence de réponse ou à un accord subordonné à la remise en état du logement au départ du locataire. Le groupe de travail propose que le locataire puisse réaliser certains travaux d'adaptation même en l'absence d'accord écrit du propriétaire.

Du côté des bailleurs sociaux, l'accueil fait aux locataires qui souhaitent réaliser des travaux d'adaptation est très variable d'un organisme à l'autre. Le groupe propose que tous les bailleurs réalisent eux-mêmes les travaux demandés, ce qui ne représente qu'un effort financier modéré compte tenu du mécanisme de dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dont ils bénéficient et leur permet de développer un parc de logements accessibles.

Pour ce qui concerne les aides d'Action Logement, dont le désengagement avait conduit à la disparition de l'ALGI à la gouvernance de laquelle certaines associations de personnes handicapées

participaient le groupe de travail qu'une enveloppe de prêts dédiés à l'adaptation des logements soit mise en place. Plus généralement le groupe de travail demande qu'un mécanisme de microcrédit soit mis en place qui permettrait de répondre aux besoins de financement complémentaires d'opérations d'amélioration de l'habitat.

Les acteurs du financement du logement présents au groupe de travail y ont fait des propositions pour améliorer leurs dispositifs pour l'adaptation des logements. C'est le cas d'Action Logement ainsi que de l'Anah qui a réinstauré la possibilité de faire une avance sur subvention pour les travaux d'adaptation.

Les associations représentant les personnes handicapées ont apprécié ces propositions alors que la disparition de l'Association pour le logement des grands infirmes (ALGI) et les priorités mouvantes de l'Anah en 2012 avaient pu donner le sentiment d'un désengagement de ces organismes du champ de l'adaptation.

Je tiens à remercier les membres du groupe de travail pour leur implication et leurs contributions qui ont permis la formalisation de propositions destinées à améliorer les dispositifs d'aides existants. Je souhaite qu'une suite positive puisse être donnée à chacune d'entre elles. Je remercie également la MDPH et les services du département du Val-de-Marne qui m'ont présenté le fonctionnement d'une MDPH et l'association des directeurs de MDPH pour leurs remarques avisées sur le projet de rapport.

Ce rapport a été adopté lors de la réunion du groupe de travail du 23 mai 2014. A cette occasion, ses membres ont souhaité que le groupe puisse être réuni en tant que de besoin dans la même configuration (en associant les membres du CNH et du CNCPH).

Christian Nicol, président du groupe de travail.

## 1. Présentation de la mission du groupe de travail

Depuis ces trente dernières années, le regard sur les personnes handicapées et leur prise en compte a évolué. Aux politiques s'inscrivant dans des logiques d'assistance qui répondent aux déficiences et aux incapacités résultant de leur handicap, se sont substituées des politiques reconnaissant les situations de restriction à leur participation à part entière à la société, du fait de leur handicap. Ces politiques visent à rétablir leur égalité et l'exercice effectif de leurs droits comme tout citoyen de cette société. La politique en direction des personnes handicapées définie et mise en œuvre par la France, comme l'indique l'intitulé même de la loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées », s'inscrit dans cette nouvelle vision de la place des personnes handicapées dans la société. Elle est confortée notamment par les textes adoptés au niveau européen et international, en particulier la Convention de l'ONU du 30 mars 2007 relative aux droits des personnes handicapées, ratifiée le 18 février 2010 par la France.

Le handicap est défini comme le résultat de l'interaction entre les incapacités qu'une personne peut connaître et l'inadaptation totale ou partielle de ce qui constitue son environnement. Ainsi, aux causes tenant à l'environnement de la personne, la loi de 2005 répond par l'accessibilité, à savoir « l'accès à tout pour tous » qui s'applique à tous les aspects de la vie. Face aux causes tenant aux incapacités de la personne, la loi vise à rétablir une égalité de chances entre les différents individus et à remettre la personne handicapée à un niveau d'égalité qui compense les conséquences de son handicap. Cette compensation se matérialise en termes d'aides humaines, techniques, animalières, d'aménagements du domicile, du véhicule, de possibilités d'acquérir les produits rendus nécessaires par le handicap.

D'une manière générale, les personnes handicapées aspirent à vivre et à vieillir dans leur lieu de vie habituel, de préférence leur logement en milieu ordinaire ; c'est un élément essentiel pour la réalisation de leur projet de vie. Il est difficile d'évaluer le nombre de personnes handicapées qui vivent à domicile en bénéficiant le plus souvent d'une aide à domicile. Pour autant, tout le monde s'accorde pour estimer que les deux tiers au moins vivent à leur domicile, les autres étant accueillies dans une institution spécialisée. En outre, il est utile de souligner que les personnes non handicapées avançant en âge connaissent des réductions de leurs capacités qui, dans leurs conséquences, présentent des similitudes avec la situation et les besoins des personnes handicapées.

La question de l'adaptation du logement des personnes handicapées s'inscrit dans les priorités de la politique en faveur des personnes handicapées, notamment concernant les solutions à mettre en œuvre afin de permettre leur maintien à domicile, dans les meilleures conditions et le plus longtemps possible. Elle doit concerner l'ensemble des handicaps et prendre en compte les besoins des personnes handicapées en fonction de leur handicap et de ses spécificités.

L'adaptation du logement des personnes handicapées constitue une des mesures retenues par le Comité interministériel du handicap (CIH) qui s'est réuni le 25 septembre 2013 pour répondre à cet objectif.

Dans ce cadre, le CIH a décidé la mise en place au sein du Conseil national de l'habitat (CNH) d'un groupe de travail chargé de proposer des améliorations du dispositif d'adaptation des logements existants, visant prioritairement à simplifier l'accès aux aides et leur gestion.

La présidence du groupe de travail a été confiée à Christian Nicol, président de la Fédération nationale habitat et développement. Le groupe de travail réunit des membres du Conseil national de l'habitat (CNH) et des représentants d'associations membres du Conseil national consultatif des personnes handicapées (CNCPH).

Ainsi qu'il est demandé dans la lettre de mission du 27 novembre 2013 adressée au président du groupe de travail par le président du CNH, le groupe de travail a établi, dans un premier temps, un état des lieux des différentes aides concernant aussi bien les logements du parc privé que ceux du parc social et a identifié les acteurs impliqués dans la distribution de ces aides en précisant les difficultés rencontrées pour leur mobilisation effective. Il est précisé que les logements neufs ainsi que les problèmes de réglementation n'étaient pas inclus dans le champ de sa mission. Dans un second temps, il a formulé des propositions sur les adaptations à apporter afin d'améliorer l'efficacité globale du dispositif.

Le groupe de travail s'est appuyé sur un certain nombre de contributions de ses membres et de travaux, notamment ceux réalisés dans le cadre de la mission confiée par les ministres en charge du logement et des personnes âgées à la directrice générale de l'ANAH et au directeur général de la CNAV sur l'adaptation des logements au vieillissement des populations. Il s'est également appuyé sur les constats et préconisations du rapport IGAS-IGA sur « l'évaluation de la prestation de compensation (PCH) » d'août 2011.

Afin d'avoir une analyse de pratiques sur le terrain, une réunion a été organisée au conseil général du Val de Marne. Elle a réuni, outre le président et le rapporteur du groupe de travail, le service aux personnes âgées et aux personnes handicapées du conseil général, les services de la MDPH, l'association Habitat et Développement d'Ile de France chargée par la MDPH d'apporter une assistance aux personnes en situation de handicap pour le montage des dossiers d'aménagement du logement.

La synthèse des analyses et des préconisations a été transmise à des relecteurs membres du groupe de travail.

Dans son rapport, le groupe de travail s'est attaché à la formulation de propositions permettant la mise en œuvre de mesures concrètes permettant d'améliorer les dispositifs existants.

Il a mis l'accent sur la nécessité d'introduire plus d'harmonisation, de cohérence et de souplesse dans les procédures et la réglementation afin que les solutions apportées répondent aux besoins des personnes handicapées et interviennent dans les délais les plus brefs possibles.

## **2. Etat des lieux du système d'adaptation des logements au handicap**

### **2.1. La prestation de compensation du handicap (PCH) et les fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH)**

#### **2.1.1. Présentation générale de la prestation de compensation du handicap (PCH).**

La prestation de compensation du handicap (PCH) a été créée par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées. Elle constitue une réponse individualisée aux besoins des personnes dont le handicap répond à certains critères : présenter une difficulté absolue pour la réalisation d'une activité ou une difficulté grave pour la réalisation d'au moins deux activités.

La PCH aide à financer les dépenses liées au handicap dans de nombreux domaines, dont notamment : l'aide humaine, les aides techniques, les aménagements du logement, les aménagements du véhicule et les surcoûts liés au transport.

La commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH), au sein de la MDPH, attribue cette prestation après évaluation de la situation et des besoins de la personne handicapée par l'équipe pluridisciplinaire. La prestation est ensuite versée par les conseils généraux qui sont chargés de vérifier l'effectivité de la prestation. Initialement réservée aux adultes, la PCH est ouverte aux enfants depuis le 1er avril 2008.

Les dépenses totales de PCH s'élèvent en 2012 à 1,4 milliard € (montant prévisionnel). En juin 2013, 157 000 personnes ont perçu une aide au titre de la PCH. En juin 2013, 93 % des allocataires ont perçu un versement au titre d'une aide humaine et 7 % pour un aménagement du logement ou du véhicule. La dépense mensuelle moyenne de PCH par allocataire s'est élevée à 770 €.

#### **Conditions d'attribution de la PCH pour l'aménagement du logement**

La PCH peut financer les frais d'aménagement du logement qui concourent à maintenir ou à améliorer l'autonomie de la personne handicapée par l'adaptation et l'accessibilité du logement ainsi qu'à faciliter l'intervention des aidants qui accompagnent une personne handicapée à domicile pour la réalisation des actes essentiels de l'existence. Les aménagements doivent répondre à des besoins directement liés aux limitations d'activité de la personne qui peuvent être à caractère provisoire ou définitif. En cas d'évolution prévisible du handicap, le projet d'adaptation et d'accessibilité du logement peut comprendre des travaux destinés à faciliter les aménagements ultérieurs.

La PCH peut également financer les coûts entraînés par le déménagement et l'installation des équipements nécessaires lorsque l'aménagement du logement est impossible ou jugé trop coûteux, au vu de l'évaluation réalisée par l'équipe pluridisciplinaire, et que le demandeur fait le choix d'un emménagement dans un logement répondant aux normes réglementaires d'accessibilité.

La PCH relative à l'aménagement du logement peut bénéficier aux personnes handicapées, qu'elles soient locataires ou propriétaires. Elle permet de financer les aménagements des pièces ordinaires (la chambre, le séjour, la cuisine, les toilettes et la salle d'eau) de la résidence principale de la personne handicapée, dans la limite d'un montant maximal de 10 000 € sur 10 ans, avec une prise en charge de 100 % du coût pour la tranche de 0 à 1500 € et de 50 % au-delà de 1500 € dans la limite du montant maximal attribuable. D'autres aides de droit commun (ANAH, etc.) peuvent être sollicitées en complément de la PCH afin de permettre aux personnes handicapées de faire face aux frais restant à leur charge. Les ressources de la personne handicapée sont prises en compte par le Conseil général pour appliquer un taux de prise en charge : soit de 100%, soit de 80% lorsque les ressources annuelles (hors ressources professionnelles, revenus de remplacement et prestations sociales) dépassent deux fois le montant de la majoration pour tierce personne (26 473,96 € au 1er avril 2014).

La PCH n'intervient pas pour l'adaptation des parties communes de l'immeuble collectif qui est à la charge du propriétaire ou du syndicat de copropriété et pour laquelle des subventions spécifiques peuvent également lui être versées.

### **Procédure d'instruction de la PCH pour l'aménagement du logement**

1 - La personne handicapée ou son représentant transmet à la MDPH le formulaire de demande unique faisant état d'un besoin en aménagement du logement.

2 - La MDPH organise une « évaluation pluridisciplinaire » de ses besoins pouvant faire appel à diverses compétences professionnelles (par exemple travailleurs sociaux, ergothérapeutes, etc.) : projet de vie et attente de la personne handicapée, prise en compte de son handicap et de ses capacités fonctionnelles, analyse de la configuration de son logement, des caractéristiques et celles nécessitant une adaptation.

3 - Un ou des membres de l'équipe pluridisciplinaire (généralement un ergothérapeute ou à défaut un opérateur désigné par la MDPH) formule des préconisations d'adaptation du logement (modification de l'agencement du mobilier, tapis, etc.), solutions d'aides techniques et propositions de travaux d'adaptation (remplacement de la baignoire par une douche, rampe d'accès, monte-escalier, équipements domotiques, etc.). Dans le cadre de sa mission, il peut solliciter l'avis d'un architecte ou d'un technicien du bâti pour les questions techniques liées aux contraintes spécifiques du bâti.

4 - L'ergothérapeute finalise des préconisations précisant les travaux à réaliser (plans et descriptif) et l'équipe pluridisciplinaire fournit une description détaillée des adaptations préconisées à la personne handicapée ou son représentant pour validation.

5 - Si la personne handicapée est en location, elle doit demander une autorisation écrite à son bailleur (social ou privé) pour la réalisation de ces travaux.

6 - Elle doit également demander à des entreprises de son choix un devis détaillé conforme au cahier des charges. L'équipe pluridisciplinaire de la MDPH analyse les devis et retient l'un d'entre eux sur la base de critères, définis en conformité avec le cahier des charges, et du meilleur coût proposé.

7 - Le projet ainsi retenu est validé totalement ou partiellement par la commission des droits et de l'autonomie (CDAPH) de la MDPH. La CDAPH détermine également le montant de la PCH qui sera attribuée selon les modalités de calcul prévues dans les textes réglementaires en vigueur. Le projet peut alors être transmis au comité de gestion du fonds de compensation qui détermine les aides apportées par les différents financeurs.

### **Contrôle de l'effectivité des travaux**

Les travaux d'aménagement du logement doivent débiter dans les 12 mois suivant la notification de la décision d'attribution de la PCH et être achevés dans les trois ans suivant cette notification. Une prolongation des délais peut, dans la limite d'un an, être accordée par l'organisme payeur sur demande dûment motivée du bénéficiaire de la PCH, lorsque des circonstances extérieures à la volonté de l'intéressé ont fait obstacle à la réalisation des travaux. La PCH, financée par le Conseil général, peut être versée en 2 fois : un acompte de 30 % du montant alloué au démarrage des travaux et le solde sur présentation de la facture acquittée. La loi prévoit une possibilité de contrôle jusqu'à 2 ans après son versement.

Il est précisé qu'il est indispensable d'avoir obtenu la réponse de tous les financeurs potentiels avant le commencement des travaux. En effet, certains organismes refusent d'attribuer une subvention dès lors que les travaux ont débuté avant qu'ils aient pris leur décision.

### **2.1.2. Présentation des fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH)**

Les fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH) ont été créés par la loi du 11 février 2005 et définis par l'article L. 146-5 du code de l'action sociale et des familles (CASF). Ils ont pour objectif d'attribuer des aides financières extra-légales permettant aux personnes handicapées de faire face aux frais liés à leur handicap qui restent à leur charge, après avoir fait valoir leur droit à la prestation de compensation du handicap (PCH).

Environ 94 % des fonds de compensation ont décidé de financer les aménagements des logements et laissent, en fonction des ressources nettes des personnes handicapées, un reste à charge pouvant aller de 0 à 20 %.

Le fonds départemental de compensation est géré par la maison départementale des personnes handicapées (MDPH). Les contributeurs potentiels sont : le département, l'Etat, les autres collectivités territoriales, les organismes d'assurance maladie, les caisses d'allocations familiales, les organismes régis par le Code de la mutualité, l'Association de gestion du fonds de développement pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées (AGEFIPH), le Fonds pour l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique (FIPHFP) ainsi que les autres personnes morales concernées.

Le comité de gestion du fonds départemental de compensation, dont la composition varie suivant les départements, réunit les contributeurs ayant alimenté le dispositif. Il est chargé de déterminer, par une convention, les modalités d'organisation et de fonctionnement du fonds ainsi que les critères d'intervention de chaque contributeur et l'emploi des sommes versées par le fonds. Ainsi les

aménagements du logement peuvent faire partie de son champ d'action si la convention le spécifie. Le comité de gestion étudie les dossiers et attribue les aides.

La MDPH rend compte aux différents contributeurs de l'usage des moyens du fonds départemental de compensation. La contribution des membres du comité de gestion repose sur leur volontariat, en application du dernier alinéa de l'article L. 146-5 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

Entre 2011 et 2013, suite aux annonces faites lors de la Conférence nationale du handicap, les fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH) ont été abondés par l'Etat à hauteur de 11 M€ et, en 2014, l'Etat les dotera à hauteur de 3 M€.

### **2.1.3. Problèmes rencontrés et propositions du groupe de travail**

#### **→ *Des statistiques inexistantes au niveau national***

##### **▪ Constat**

Le groupe de travail regrette que les statistiques de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) relatives à la PCH ne permettent pas d'appréhender avec précision le nombre de logements adaptés tant dans le secteur social que dans le secteur privé, le nombre de bénéficiaires, le montant de la prestation ainsi que les autres financements mobilisés.

##### **▪ Proposition**

Le groupe de travail insiste sur la nécessité de disposer de statistiques sur le nombre de logements adaptés grâce à la PCH, tant dans le secteur social que privé, ainsi que le montant de la prestation pour l'adaptation des logements et les financements éventuellement mobilisés dans le cadre des fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH). A l'appui de cette demande, il précise que cette question du logement adapté avait été identifiée parmi les « actions de gouvernance et de mobilisation de la société » retenues par le Comité Interministériel du Handicap du 25 septembre 2013. Par ailleurs, l'avant projet de loi « adaptation de la société au vieillissement » précise les informations statistiques que les MDPH doivent transmettre à la CNSA. Le groupe souhaite que les statistiques sur les dossiers adaptés grâce à la PCH fassent partie de ces informations collectées au niveau national.

#### **→ *Simplifier le traitement des dossiers d'adaptation de logements de manière à raccourcir les délais d'instruction jugés unanimement trop longs***

##### **▪ Constat**

Les délais d'instruction des dossiers par les MDPH sont jugés trop longs : 4,8 à 4,9 mois en moyenne pour l'ensemble des prestations (cf. synthèse du rapport annuel d'activité des MDPH de la CNSA) mais ce délai peut dans de nombreux cas être effectivement de plus de 9 mois et aller jusqu'à 2 ans et plus pour les dossiers d'aménagement du logement. Cette situation est très pénalisante pour les personnes concernées qui ont besoin d'accéder rapidement à l'autonomie et au confort. En outre,

comme la CDAPH valide le programme des travaux et retient le devis qu'elle estime le mieux approprié aux préconisations, les autres financeurs (Anah, fonds départemental de compensation) sont obligés d'attendre sa décision avant de statuer sur leurs propres aides. Les fédérations des entreprises du bâtiment constatent que ces délais bloquent souvent le lancement des travaux et réduisent la visibilité des entreprises, donc leur capacité à les programmer, ce qui conduit certaines d'entre elles à renoncer à travailler sur les marchés d'adaptation de l'habitat.

- **Proposition**

Le groupe de travail considère que la simplification des procédures et la réduction des délais d'instruction de la PCH est une priorité absolue sans pour autant faire obstacle aux droits des usagers.

Le groupe de travail note avec intérêt que la Ministre déléguée chargée des personnes handicapées et de la lutte contre l'exclusion a lancé au début du mois de février le projet IMPACT (Innover et moderniser les processus MDPH pour l'accès à la compensation sur les territoires). Il s'agit d'un programme expérimental, testé dans les MDPH du Nord et du Calvados, qui a pour objectif, pour les usagers, la simplification administrative et la diminution des délais de réponse aux demandes d'accès à la compensation et, pour les agents, la facilitation de leur travail.

Le groupe de travail souhaite que les procédures en matière d'adaptation du logement soient bien incluses dans cette expérimentation et formule d'ores et déjà des propositions de simplification.

➔ ***S'accorder sur les coûts moyens d'adaptation par type d'opérations***

- **Constat**

La règle de calcul de l'aide est assez complexe et ne permet pas d'estimer l'aide de la MDPH au moment de l'établissement du plan de financement global présenté au propriétaire pour l'aider dans la prise de décision. Le propriétaire peut donc ne pas connaître le montant de l'aide à laquelle il peut prétendre. En effet, l'aide est calculée par chaque MDPH à partir du devis et en fonction du surcoût lié à la compensation du handicap (surcoût établi par rapport à des travaux « classiques » et sur la base de référentiels de coûts de travaux). Le dossier de demande de la PCH requiert l'établissement de plusieurs devis comparatifs. Toutes ces obligations rallongent les délais de mise en œuvre des travaux et peuvent décourager les particuliers.

- **Proposition**

Le groupe de travail propose que le mode de calcul de l'aide soit révisé et simplifié. Le groupe de travail demande que la CNSA établisse avec l'Anah, en lien avec des professionnels et des fédérations d'opérateurs, des référentiels de coûts moyens pour les travaux les plus courants qui seraient utilisés pour évaluer la dépense subventionnable, ce qui permettrait d'éviter la multiplication des devis et de simplifier le calcul. En attendant la publication de ces barèmes, il serait utile de réduire le nombre de devis demandés. (Niveau réglementaire)

→ ***Revoir le versement des subventions***

▪ **Constat**

Les prestations et subventions (PCH, ANAH, FDCH) couvrent souvent la quasi intégralité du montant des travaux pour les personnes modestes mais les règles de versement de ces aides rendent difficile le paiement des entreprises et créent des situations de blocage quand les bénéficiaires n'ont pas les moyens de faire l'avance des fonds pour payer les acomptes et le solde demandés par les entreprises.

▪ **Propositions**

Le groupe de travail propose de généraliser le versement d'un acompte pour la PCH car cette possibilité bien qu'elle existe, ne semble pas suffisamment utilisée et de porter cet acompte de 30 % à 70 % du montant de la PCH. Il propose de mettre en place une avance sur les aides du fonds de compensation, comme le recommandait déjà le rapport de l'IGAS et de l'IGA sur l'évaluation de la prestation de compensation d'août 2011.

La PCH est actuellement versée sur présentation de factures acquittées, ce qui conduit à des difficultés sérieuses quand le bénéficiaire est dans l'impossibilité d'avancer le montant des subventions. La prise en compte de factures non acquittées pour le versement de la PCH, comme le pratique déjà l'Anah, permettrait de faciliter le paiement des travaux. Le versement d'acomptes majorés ne crée pas de dépenses supplémentaires pour les départements mais se traduit une accélération des paiements au moment de la mise en place du dispositif.

Il propose également de prévoir une visite de fin de chantier afin de vérifier la réalisation des travaux conformément au plan personnalisé de compensation. (Niveau réglementaire)

→ ***S'appuyer sur les opérateurs habitat agréés par l'Etat pour apporter une assistance technique et administrative aux personnes qui ont besoin de travaux d'adaptation***

▪ **Constat**

Le préfet, en application de l'article L. 365-3 du Code de la construction et de l'habitation, agréé des organismes qui exercent des activités d'ingénierie sociale, financière et technique afin d'aider des personnes ou des familles en difficulté pour accéder à un logement décent ou s'y maintenir. Ces organismes, qui appartiennent notamment aux réseaux PACT et Habitat & Développement, accompagnent les personnes handicapées pour adapter leur logement et peuvent constituer des relais efficaces des MDPH dans l'instruction des dossiers. Certaines MDPH sous-traitent d'ailleurs des dossiers d'adaptation du logement à ces organismes.

▪ **Proposition**

Le groupe de travail propose que les MDPH s'appuient plus largement sur les opérateurs agréés par l'Etat quand c'est nécessaire pour instruire les dossiers d'adaptation du logement dans des délais satisfaisants et pour accompagner, notamment dans le cas de travaux importants, le demandeur dans toutes les démarches techniques, administratives et financières et faciliter la coordination avec les divers financeurs.

## 2.2. Les subventions de l'Anah pour l'adaptation des logements des personnes handicapées

### 2.2.1. Le fonctionnement des aides Anah pour l'adaptation au handicap

#### ➔ *Règles d'attribution des subventions Anah*

Pour les propriétaires occupants et les locataires, outre les règles classiques d'éligibilité (plafonds de ressources), les règles d'attribution des subventions dédiées à l'adaptation sont depuis le 1er janvier 2011 les suivantes :

- Un document doit permettre de vérifier l'adéquation du projet de travaux aux besoins de la personne (l'évaluation complète réalisée à l'occasion de la demande de PCH, un rapport d'ergothérapeute ou un diagnostic autonomie) ;
- Les justificatifs de handicap émanant d'une CDAPH, en lien avec la PCH, l'AAH, l'AEEH, ou encore le taux d'incapacité permanente, doivent être présentés.

Ces justificatifs et diagnostics permettent d'obtenir des subventions majorées au titre de l'adaptation du logement.

La subvention de l'Anah pour l'adaptation au handicap concerne d'abord les propriétaires occupants et, s'ils ont l'autorisation de leur bailleur pour réaliser les travaux, les locataires. Selon le niveau de ressources des bénéficiaires, cette subvention peut prendre en charge entre 35 % et 50 % des travaux dans la limite d'un plafond de 20 000 € HT avec un taux maximum de 50 % pour les ménages de ressources « très modestes » et un taux maximum de 35 % pour ceux de ressources « modestes ».

Tous les travaux permettant de répondre au besoin d'adaptation des personnes et inscrits sur la liste des travaux recevables sont éligibles : élargissement de couloir et porte, création de rampe d'accès, adaptation d'une salle de bain...

Une aide existe aussi pour les propriétaires bailleurs qui souhaitent adapter le logement pour leur locataire, avec un taux maximum de 35 % appliqué à une assiette de travaux maximum de 750 € HT/m<sup>2</sup> de surface habitable, dans la limite de 60 000 € par logement.

Une aide pour l'adaptation des parties communes de copropriété peut également être octroyée aux syndicats de copropriétaires avec un taux maximum de 50 % appliqué à une assiette de travaux maximum de 20 000 € HT par accès.

L'aide est versée sur la base des factures définitives de fin de travaux, les factures ne devant pas être nécessairement acquittées.

	Anah	
<b>Bénéficiaires</b>	Propriétaire occupant ou locataire sous conditions de ressources	Propriétaire bailleur
<b>Taux maximum</b>	Entre 35 et 50 %	35 %
<b>Plafond de travaux</b>	20 000 € HT	750 € HT/m <sup>2</sup> (<60 000 €/logement)
<b>Types de dépenses</b>	Tous travaux permettant de répondre aux besoins de la personne et inscrits dans la liste des travaux recevables par l'Anah	

### → Complémentarité entre la PCH et les subventions Anah

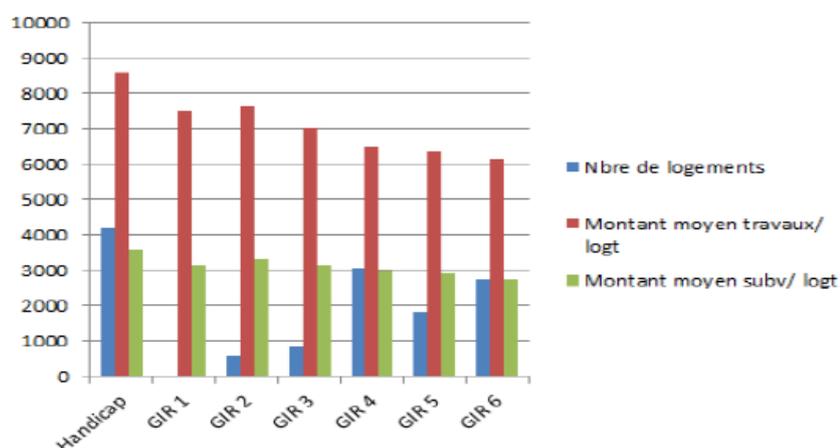
Les bénéficiaires du volet aménagement du logement de la PCH, s'ils respectent les conditions de ressources de l'Anah, peuvent prétendre à une aide de l'agence afin de compléter son plan de financement (les subventions étant écartées à 100% du montant des travaux le cas échéant). Par ailleurs, sans même bénéficier du volet aménagement du logement de la PCH, une personne peut prétendre aux aides de l'Anah dès lors qu'une évaluation de ses besoins par l'équipe pluridisciplinaire d'une MDPH justifie d'un handicap ou d'une gêne. Un rapport d'ergothérapeute devra alors justifier de l'adéquation des travaux envisagés avec les besoins de la personne. Enfin, l'Anah peut également couvrir des publics non éligibles à la PCH mais qui peuvent démontrer par d'autres moyens leurs difficultés (grille AGGIR par exemple) et la cohérence des travaux qu'ils envisagent.

### 2.2.2. Le bilan des subventions de l'Anah au titre de la perte d'autonomie (en 2013)

#### → Nombre de logements aidés en 2013

En 2013, l'Anah a financé 13 393 logements, contre 10 327 en 2012, au titre de l'adaptation à la perte de l'autonomie pour un montant total de subventions de 44,4 M€ (35,5 M€ en 2012).

#### Nombre de logements, montant moyen de travaux et de subvention par logement selon le type de dossier (source Anah-activité 2013)



### → **Elargissement du public éligible aux aides**

A partir du 1<sup>er</sup> juin 2013, un nouveau régime des aides de l'agence et la modification des plafonds de ressources des propriétaires occupants ont élargi le public éligible aux aides Anah, passant de 6,8 millions à 6,9 millions de ménages. Le public éligible aux taux de subvention de 50 % passe de 2,8 à 4 millions de ménages.

## **2.2.3. Problèmes rencontrés et propositions du groupe de travail**

### → **Implication globale de l'Anah dans l'adaptation des logements au handicap**

#### ▪ **Constat**

Les associations représentant les personnes handicapées ont regretté que l'adaptation des logements soit une priorité mouvante de l'Anah. En effet, l'Anah a supprimé en 2011 le système d'avances sur subvention pour les travaux d'adaptation qui existait pour les propriétaires très modestes. Puis, en 2012, l'Anah décidait que l'adaptation des logements n'était plus une priorité avant de revenir sur cette décision quelques mois plus tard. En 2013, l'Agence a considérablement élargi le champ des bénéficiaires potentiels par un relèvement des plafonds de ressources. Le nombre de logements adaptés grâce aux aides de l'Anah oscille entre 10 et 15 000 logements selon les années. En 2013, 13 400 logements ont été adaptés grâce aux subventions de l'Anah dont 4 200 au titre du handicap et 9 200 au titre des logements des personnes âgées. Aussi reste-t-il des progrès à accomplir pour atteindre l'objectif fixé par le président de la République visant à adapter 80 000 logements du parc privé entre 2014 et 2017.

#### ▪ **Proposition**

Le gouvernement a présenté en février dernier un plan national d'adaptation aux contraintes de l'âge et du handicap de 80 000 logements privés sur la période 2014-2017 soit 20 000 logements par an. Cet effort sera notamment porté par l'Anah dont le budget sera abondé pour la période 2015-2016 d'un versement de la CNSA de 40 millions d'euros. Le groupe de travail souhaite que cet effort se traduise dès 2014 par une augmentation de l'objectif d'adaptation de logements de l'Agence aujourd'hui fixé à seulement 15 000 logements.

### → **Versement d'avances pour les subventions Anah d'adaptation au handicap**

#### ▪ **Constat**

En 2011, l'Anah a mis fin au système de versement d'avances sur subvention dès le début des travaux d'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap. Pourtant ce système est absolument indispensable pour les ménages modestes pour lesquels les prestations et subventions couvrent la quasi-totalité du montant des travaux et qui n'ont pas les moyens de payer les acomptes et le solde des travaux avant d'avoir perçu ces subventions.

#### ▪ **Proposition**

Suite aux travaux du groupe de travail, il a été décidé par le conseil d'administration de l'Anah du 19 mars 2014 d'appliquer le dispositif d'avances aux travaux d'adaptation du logement avec une

couverture pouvant aller jusqu'à 70 % du montant des subventions de l'Anah. Cette mesure entre en vigueur le 1er juin 2014 jusqu'au 31 décembre 2015. L'Anah se prononcera en septembre 2015 sur la poursuite du dispositif. Le groupe de travail se félicite de cette évolution positive mais demande que cette mesure soit pérennisée.

➔ **Type de travaux couverts par les subventions Anah**

▪ **Proposition**

Il est proposé de faire évoluer la liste de travaux subventionnables, afin de mieux prendre en compte les nouvelles technologies parmi lesquelles la domotique (proposition du rapport Anah - CNAV).

➔ **Coordination entre l'Anah et les MDPH**

▪ **Constat**

L'article L. 146-5 du code de l'action sociale et des familles (CASF) qui introduit les Fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH) laisse la possibilité à l'Anah d'intervenir au sein des FDC mais sa présence n'est pas systématisée. L'Anah et les collectivités délégataires de compétence devraient s'impliquer au sein des FDCH afin d'éviter des procédures lourdes d'instructions parallèles. Cette implication ne suppose pas nécessairement un financement des FDC. Mais la mise en place de procédures partagées, par exemple sous la forme d'un dossier unique et d'un opérateur unique, permettrait de simplifier et de fluidifier le dispositif. Cette recommandation a déjà été faite dans le rapport d'évaluation de la prestation de compensation du handicap établi par l'IGAS et l'IGA en août 2011.

▪ **Propositions**

Le groupe de travail propose que la CNSA et l'Anah, à l'image du travail qui a été réalisé entre celle-ci et la CNAV, mettent en place des recommandations à l'usage des MDPH et de leurs partenaires afin d'harmoniser l'instruction des dossiers (dossier unique, maîtrise des coûts des travaux, travail avec un opérateur unique, diagnostic partagé et global...) et proposent les modifications réglementaires nécessaires.

Le groupe propose qu'un document de présentation générale des aides et des dispositifs pour adapter le logement aux personnes en situation de handicap soit réalisé en collaboration entre la CNSA et l'Anah et diffusé ensuite par les MDPH qui pourraient l'adapter au regard de leur organisation territoriale propre.

## 2.3. Les prêts d'Action Logement

### 2.3.1. Les conditions d'octroi des prêts travaux pour l'adaptation des logements des personnes handicapées

#### → **Bénéficiaires**

Sont concernés les salariés des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, y compris les préretraités, quelles que soient l'ancienneté et la nature du contrat de travail, ainsi que leurs ascendants ou descendants, et retraités depuis moins de 5 ans d'une entreprise du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus. Il n'y a pas de plafond de ressources.

#### → **Modalités**

La durée du prêt est limitée à 10 ans, cette limite pouvant être portée à 15 ans lorsque le montant total de l'aide est supérieur à 10 000 €.

#### → **Taux effectif global annuel**

Le taux du prêt correspond au taux du livret A applicable au 31 décembre de l'année précédant l'offre de prêt. En 2014, le taux du prêt sera de 1,25 %.

#### → **Montant**

Il s'élève à 50 % du prix de revient prévisionnel de l'opération s'entendant du coût des travaux et des honoraires y afférents, y compris les diagnostics, dans la limite de 16 000 €. Il est possible de cumuler avec un prêt travaux d'Action Logement dans la limite de 20 000 €.

#### → **Conditions**

Le logement doit être à usage de résidence principale.

L'octroi du prêt requiert un avis préalable d'un des organismes suivants : AFM (Association française contre les myopathies), APF (association des paralysés de France), CICAT (Centre d'information et de conseil sur les aides techniques), CNPSAA (Comité national pour la promotion sociale des aveugles et des amblyopes), PACT, Habitat-Développement, UNISDA (Union nationale pour l'insertion sociale du déficient auditif), MDPH (Maison départementale des personnes handicapées).

Les fonds sont débloqués sur présentation de factures d'entreprises ou de prestataires émises au nom du bénéficiaire depuis moins de 3 mois, ou sur appel de fonds envoyé par le syndic.

### **2.3.2. Le Bilan du dispositif d'Action Logement**

#### **→ Contexte Légal**

Avant l'entrée en vigueur de la **loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion** (loi MLLE), les prêts travaux "adaptation du logement au handicap" étaient diffusés au travers de partenariats de certains Comités interprofessionnels du logement (CIL) avec des entreprises sensibles à cette problématique. Ces comités avaient construit en parallèle des partenariats avec des associations dont l'Association pour le logement des grands infirmes (ALGI) ou les PACT pour assurer l'accompagnement du salarié et émettre un avis éclairé sur les travaux d'adaptabilité.

En 2008, c'est près de 3,4 M€ de prêts travaux "adaptation au handicap" qui ont été distribués et 4,1 M€ en 2009. Les partenaires sociaux d'Action Logement ont réalisé des arbitrages sur les interventions dans un contexte de contribution au financement des politiques publiques et à un recentrage des aides sur les publics salariés des entreprises. Dès 2010, la suspension des prêts travaux décidée par les partenaires sociaux a remis en cause ces partenariats et mis un frein à la diffusion de ce type de prêts par le désengagement des entreprises concernées. Cette situation a provoqué les difficultés de l'ALGI qui ont conduit à sa disparition. Depuis 2012, les prêts travaux sont à nouveau distribués par Action Logement.

#### **→ Fonds engagés pour les travaux d'accessibilité et d'adaptation du logement** (source Action Logement)

Historique récent de l'enveloppe globale des prêts travaux :

2010	100 M€ dont 1,9 M€ pour les travaux d'adaptation
2011	0 € (suspension des prêts travaux)
2012	200 M€ dont 1,4 M€ pour les dossiers ALGI en instance depuis 2011
2013	100 M€ dont 0,280 M€ pour les travaux d'adaptation

Ont été engagés pour les travaux d'adaptation du logement au handicap :

2008	3,4 M€
2009	4,1 M€
2010	1,9 M€
2011	0 €
2012	0,280 M€
2013	0,233 M€

Le montant moyen du prêt pour les travaux adaptation s'élevait à 5 100 € en 2012 et à 6 700 € en 2013.

### **2.3.3. Propositions du groupe de travail**

#### **➔ Mobiliser une enveloppe dédiée « Adaptation au handicap »**

##### **▪ Constat**

Les associations représentant les personnes handicapées considèrent que la disparition des aides d'Action Logement à destination des personnes en situation de handicap non salariées des entreprises cotisantes et la disparition de l'ALGI à la gouvernance de laquelle certaines étaient associées, a constitué une régression importante dans le traitement de l'adaptation des logements. En effet, les aides qu'Action Logement et l'ALGI distribuaient étaient indispensables pour boucler les plans de financement dans les cas où les travaux étaient particulièrement lourds (adjonction d'une pièce supplémentaire dans le logement par exemple). L'ALGI jouait le rôle de guichet unique pour les interventions d'Action Logement. Sa disparition s'est traduite par une forte diminution des prêts pour les travaux d'adaptation depuis la disparition de cette association démontre l'importance de son rôle.

Des propositions à soumettre aux partenaires sociaux ont été formulées dans le cadre des discussions du groupe de travail :

- Réserver une enveloppe dédiée aux prêts « travaux adaptation au handicap" sous réserve de s'inscrire dans la pérennité de l'aide et d'un montant d'enveloppe progressif. Par exemple, 2 M€ en 2014 à 4 M€ en 2016 ;
- Ouvrir les prêts aux salariés handicapés demandeurs d'emplois ;
- Faire transiter la demande de prêt par l'entreprise.

##### **▪ Proposition**

Le groupe de travail demande que soit prévue une enveloppe dédiée aux travaux d'adaptation des logements dans le cadre de la convention entre Action Logement et l'Etat qui, en application de l'article 123 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), doit fixer la nature, les règles d'utilisation et les enveloppes des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction. Si le groupe de travail ne conteste pas le rôle que les partenaires sociaux veulent voir jouer aux entreprises dans l'instruction des prêts, il lui semble cependant qu'il faudrait prévoir une alternative pour les demandeurs d'emploi qui ne sont pas rattachés à une entreprise. De même, le cas des personnes en situation de handicap salariées des entreprises de moins de 10 salariés devrait également être abordé avec les partenaires sociaux. (Convention Etat-Action logement, Directive d'Action logement).

## ➔ **Coordination des prêts d'Action Logement avec les dispositifs départementaux**

### ▪ **Proposition**

Le groupe de travail propose que les prêts d'Action logement soient mieux articulés avec les dispositifs et les partenaires au niveau départemental : MDPH, Fonds départemental de compensation, Anah, opérateurs agréés par l'Etat qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique, associations représentant les personnes handicapées. Cela devrait se traduire par des conventions entre Action Logement et ces partenaires qui permettraient d'améliorer la connaissance et la diffusion de ces prêts. En particulier, il serait nécessaire que pour l'octroi du prêt, seuls les justificatifs émanant d'une MDPH soient exigés.

## 2.4. La mise en place d'un dispositif de microcrédit immobilier

### 2.4.1. Fonctionnement du microcrédit immobilier

Les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP), regroupées au sein de l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété (UESAP), membre de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) ont développé depuis la signature de la convention de 2006 avec l'Etat une activité de microcrédit au profit des propriétaires occupants modestes. Ces propriétaires, accompagnés sur le plan technique et financier par les opérateurs de l'Anah, bénéficiaient d'un accès privilégié à des prêts à taux zéro gérés par le Crédit immobilier de France (CIF). Au nombre des missions sociales prévues par la convention, et qui devaient globalement représenter le tiers des résultats des SACIPAP, figuraient notamment l'adaptation au handicap et au vieillissement.

Mais cette activité, exercée de façon inégale selon les SACICAP, a fortement chuté du fait de la résolution ordonnée du CIF suite aux difficultés financières rencontrées par cet établissement, filiale des SACICAP. De ce fait, les dividendes qu'il versait aux SACICAP et qui alimentaient l'essentiel de leurs missions sociales se sont taris, entraînant ainsi la quasi-disparition de ces missions.

A la demande des ministres chargés de l'économie et du logement, une mission a été confiée à deux hauts fonctionnaires afin qu'ils étudient les solutions permettant la mise en place d'un dispositif de microcrédit immobilier qui permettrait de répondre, sur l'ensemble du territoire aux besoins de financement complémentaires d'opérations d'amélioration de l'habitat, en mobilisant divers partenaires, dont les SACICAP. En effet, les personnes handicapées modestes n'ont pas facilement accès aux prêts immobiliers classiques et il est donc nécessaire de maintenir un dispositif adapté.

Par ailleurs la Caisse des Dépôts apporte un appui à des expérimentations restreintes où le microcrédit personnel garanti par le Fonds de Cohésion Sociale peut financer des projets d'amélioration de l'habitat :

- travaux de résorption de l'habitat insalubre ;
- travaux de réduction de la précarité énergétique ;
- travaux d'adaptation du logement au vieillissement ou au handicap.

Les emprunteurs sont alors des propriétaires occupants modestes ou très modestes (condition appréciée selon les critères de l'Anah).

Les prêts sont d'un montant maximal de 10.000 € : prêts bancaires bénéficiant d'une instruction par un acteur social et d'une garantie par le Fonds de Cohésion Sociale.

Après la phase expérimentale déployée ces dernières années, la capacité de développement à l'avenir d'un microcrédit dédié à l'amélioration de l'habitat dépendra des enveloppes de garantie qui pourront être constituées à cet effet.

#### **2.4.2. Problèmes rencontrés et proposition**

##### **▪ *Constat***

La mise en extinction de l'activité du Crédit Immobilier de France ne permet plus aux SACICAP de consentir des avances et des prêts à taux zéro pour réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat et notamment des travaux d'adaptation.

##### **▪ *Proposition***

Le groupe de travail demande la mise en place d'un dispositif de microcrédit qui permettrait d'apporter, de manière systématique et homogène sur tout le territoire, un financement complémentaire pour les travaux d'adaptation. Il pourrait couvrir une palette assez large du préfinancement des subventions, dans le cas où des difficultés persisteraient dans ce domaine, jusqu'au financement de tout ou partie des travaux non financés par les subventions, comme par exemple l'agrandissement du logement. Il pourrait également concerner les ménages qui n'entrent pas dans le champ habituel des prêts d'Action Logement (salariés des entreprises cotisantes) ou les locataires du parc privé qui réalisent eux-mêmes les travaux.

### **2.5. Les mesures fiscales applicables aux travaux dans le parc privé**

#### **2.5.1. La TVA**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, le taux intermédiaire de TVA de 10 % est applicable aux travaux de rénovation dans le parc privé (y compris les travaux d'adaptation), alors que les travaux d'adaptation réalisés dans le parc social se voient appliquer le taux réduit de 5,5 %.

#### **2.5.2. Fonctionnement du crédit d'impôt**

Un crédit d'impôt en faveur de l'aide aux personnes, prévu par l'article 200 quater A du code général des impôts (CGI), est accordé au titre des dépenses d'équipements de l'habitation principale.

### → Modalités d'octroi

Le crédit d'impôt s'applique au coût des équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées et n'est pas subordonné à la présence d'une personne âgée ou handicapée dans le logement où s'intègrent ces équipements. Seules les caractéristiques de l'équipement conditionnent l'obtention du crédit d'impôt.

### → Taux

Ce crédit d'impôt s'applique à 25 % du montant des dépenses payées entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2014 et concernant l'installation et le remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées et handicapées, quelle que soit la date d'achèvement de l'immeuble.

### → Montant

Le montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, pour cinq années consécutives, la somme de 5 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 10 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune, majorée de 400 € par personne à charge (enfants mineurs ou enfants rattachés au foyer fiscal quel que soit leur rang, personnes invalides vivant sous le toit du contribuable).

### **2.5.3. Bilan du crédit d'impôt**

Le coût du crédit d'impôt est estimé à 27 M€ environ au titre de l'imposition des revenus de 2011 (dernières données actuellement disponibles). Cette année là, près de 61 800 foyers fiscaux ont déclaré des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt, pour un montant de 136 M€ (source DGFIP).

### **2.5.4. Propositions du groupe de travail**

#### ▪ Proposition

S'agissant de la TVA, le groupe de travail considère que le taux réduit de 5,5 % devrait s'appliquer au parc privé de la même manière qu'au parc social, afin d'inciter aux travaux d'adaptation des logements. (Niveau législatif)

#### ▪ Proposition

S'agissant du crédit d'impôt, le groupe de travail se félicite de l'annonce par le gouvernement de la prorogation du dispositif par la loi de finances pour 2015. Il ciblera les ménages âgés et les personnes en situation de handicap. Le groupe de travail demande que le crédit d'impôt s'applique également aux descendants, aux ascendants et aux collatéraux qui financent les travaux des personnes concernées. La liste des travaux éligibles, en vigueur depuis presque 10 ans, sera revue afin d'étendre ce crédit d'impôt aux technologies nouvelles de soutien à l'autonomie au domicile. Il serait souhaitable que cette liste de travaux éligibles soit harmonisée avec celle de l'Anah. (Niveau législatif).

## 2.6. La réalisation de travaux par les locataires du parc privé

### ▪ Constat

Lorsqu'un locataire veut réaliser des travaux d'adaptation dans son logement, il doit obtenir l'accord du propriétaire, une autorisation écrite de celui-ci étant nécessaire pour que la MDPH ou l'Anah accordent une subvention. Le locataire se voit souvent opposer soit une absence de réponse, soit un refus, qui bloquent évidemment la réalisation des travaux et ne laissent au locataire que le choix de déménager. Si le propriétaire donne son accord, celui-ci est fréquemment subordonné à la remise en état d'origine du logement, ce qui revient à doubler le coût des travaux. De ce fait les subventions accordées par l'Anah à des locataires pour des travaux d'adaptation ne concernent que 300 à 400 logements chaque année. L'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs interdit au locataire de transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. L'article 6 de la loi interdit au propriétaire de s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée. En conclusion l'autorisation du propriétaire n'est requise que si les travaux d'adaptation constituent une transformation de la chose louée. En application de ces dispositions les MDPH ou l'Anah ne devraient demander l'autorisation du propriétaire que pour des travaux qui peuvent être qualifiés de transformation, ce qui resterait malgré tout complexe à gérer selon la nature des travaux à réaliser. Par exemple le remplacement d'une baignoire par une douche constitue selon la jurisprudence une transformation qui nécessite l'accord du propriétaire alors que l'installation d'une salle de bain dans un logement qui en est dépourvu peut en application de la loi n°67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat être réalisée par le locataire même sans l'accord du propriétaire, ce qui est quelque peu paradoxal.

### ▪ Proposition

Le groupe de travail propose que certains travaux légers d'adaptation puissent être réalisés même sans l'accord du propriétaire. Il est proposé de modifier les articles 6 et 7 de la loi de 1989 pour permettre au locataire de réaliser sans l'autorisation du propriétaire certains travaux d'adaptation du logement dont la liste serait fixée par décret (remplacement d'une baignoire par une douche, pose d'éviers, de lavabos et de WC adaptés, hauteur des interrupteurs électriques etc.). Ces travaux devraient être réalisés après information du propriétaire et par une entreprise. Bien entendu, le locataire n'aurait pas à remettre les lieux en état à son départ du logement. Dès lors que les travaux figurent sur la liste du décret, les financeurs n'exigeraient plus l'autorisation du bailleur. (Niveau législatif)

## 2.7. Les travaux d'adaptation chez un locataire pour un logement social

### 2.7.1. Fonctionnement des aides existantes

#### ➔ **TVA et taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**

Quand ils réalisent des travaux d'adaptation sur les parties communes des immeubles ou à l'intérieur du logement, les bailleurs sociaux bénéficient du taux réduit de TVA et peuvent déduire le montant des travaux de la TFPB qu'ils acquittent.

- **TVA** : La loi de finances pour 2014 prévoit que le taux réduit de TVA de 5,5 % est applicable aux travaux de rénovation dans le logement social ayant pour objet de concourir directement à l'accessibilité et l'adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées. Pour les travaux d'adaptation réalisés dans le parc privé, le taux de 10 % est applicable.
- **Déduction TFPB** : L'article 1391 C du code général des impôts (CGI) indique que sont déductibles de la TFPB les dépenses engagées par les organismes HLM ou par les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation ou la gestion de logements ou par les organismes mentionnés à l'article L.365-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap.

#### ➔ **Conditions d'octroi et modalité d'application**

- **Nature des dépenses**

Il s'agit des dépenses d'accessibilité et d'adaptation aux personnes en situation de handicap portant sur les logements locatifs appartenant aux organismes visés ci-dessus. Les dépenses concernées doivent donc viser à faciliter l'accessibilité et à adapter les logements à des personnes en situation de handicap : personnes handicapées physiques, personnes à motricité réduite et personnes atteintes de déficiences sensorielles. Les dépenses concernent tant les travaux réalisés à l'extérieur des locaux pour en faciliter l'accès, notamment les travaux concernant les parties communes dans un immeuble, que les dépenses réalisées à l'intérieur des logements.

- **Montant des dépenses**

Les dépenses qui viennent en déduction de la cotisation de TFPB sont les dépenses réellement engagées par les organismes concernés, c'est-à-dire celles effectivement payées. Il s'agit des dépenses payées au 1er janvier de l'année d'imposition, c'est-à-dire les dépenses payées au cours de l'année précédant celle au titre de laquelle est due la TFPB. Les dépenses non imputées ne peuvent venir en déduction sur les cotisations des années ultérieures. L'imputation au titre d'une année est donc au plus égale au montant de la cotisation à la charge de l'organisme. Enfin, le montant des dépenses déductibles comprend le montant des subventions éventuellement perçues par les organismes.

- **Modalités d'application**

Le montant des dépenses éligibles s'impute sur le montant de la cotisation de TFPB mise à la charge de l'organisme concerné pour les parts revenant aux collectivités territoriales. La cotisation à retenir s'entend de celle due au titre de l'ensemble des logements appartenant à un même organisme situé à une même adresse (mêmes rue et numéro de voirie) dans une commune. L'imputation est donc indépendante de l'occupation effective par des personnes handicapées des logements concernés.

Dans l'hypothèse où, après imputation sur cette cotisation, il resterait un solde de dépenses déductibles, il est admis que ce reliquat soit imputé, au titre de la même année, sur les cotisations mises à la charge du même organisme au titre d'immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts fonciers. L'imputation suppose que, pour l'immeuble dans lequel les travaux ont été réalisés, l'organisme en cause soit effectivement redevable de la taxe au titre de l'année d'imposition. En conséquence, sont exclus du dispositif les immeubles bénéficiant d'une exonération totale de la taxe foncière sur les propriétés.

## **2.7.2. Problèmes rencontrés et propositions du groupe de travail**

### **➔ *Les difficultés de mise en œuvre du dispositif de dégrèvement de TFPB***

- **Constat**

Le dispositif de déduction la TFPB est relativement simple à mobiliser. Les organismes effectuent et payent les travaux puis présentent les factures aux services des impôts, qui leur remboursent en principe un montant de TFPB correspondant au montant des travaux d'accessibilité réalisés. Le dispositif est largement utilisé par les bailleurs sociaux. En 2012, le montant total des dégrèvements de TFPB dont ont bénéficié les organismes pour travaux d'accessibilité et d'adaptation est de l'ordre de 65 M€. Ce dispositif connaît cependant certaines limites :

Il ne couvre que les logements assujettis à la TFPB – c'est-à-dire les logements de plus de 15 ans (25 ans pour les logements livrés entre 2004 et 2009).

Le montant de travaux déductible est plafonné, chaque année, au montant total de TFPB payé par l'organisme au titre des immeubles relevant du même centre des impôts. En conséquence, si le plafond peut être élevé lorsque l'organisme est propriétaire d'un nombre de logements important dans le centre des impôts concerné, il sera beaucoup plus faible en cas de patrimoine dispersé.

On note en outre que viennent s'imputer sur ce plafond non seulement les dégrèvements de TFPB au titre des travaux d'accessibilité mais aussi les dégrèvements de TFPB au titre des travaux d'économie d'énergie ou au titre de la prévention des risques technologiques.

L'interprétation des services fiscaux sur la nature des dépenses éligibles est plus ou moins restrictive selon les territoires.

L'intervention d'un ergothérapeute ou d'un technicien du bâti formé à l'accessibilité peut être utile pour définir le programme de travaux d'adaptation. Si le bailleur prend en charge directement cette

prestation, elle n'est pas systématiquement prise en compte par les services fiscaux dans les dégrèvements de TFPB.

- **Proposition**

Le groupe de travail propose que le dispositif de déduction de la TFPB soit amendé afin que les travaux réalisés dans des logements non assujettis à la TFPB puissent être imputés sur les cotisations de TFPB mises à la charge du même organisme au titre d'autres immeubles imposés. De même, la règle limitant l'imputation aux immeubles relevant du même service des impôts fonciers pourrait être supprimée. Le groupe de travail considère également que les travaux déductibles devraient intégrer les diagnostics réalisés par un ergothérapeute ou un technicien du bâti formé à l'accessibilité directement missionné par le bailleur. Le groupe de travail considère que seuls les travaux nets de subvention devraient être déductibles. (Niveau instruction fiscale)

→ ***Des réponses aux demandes de travaux d'adaptation très variables selon les organismes.***

- **Constat**

Dans les différents exemples qui ont été présentés au groupe de travail, une très grande variété de réponses des organismes a été constatée.

Certains organismes réalisent eux-mêmes les travaux qui peuvent de ce fait bénéficier du taux réduit de TVA de 5,5 % ainsi que du dispositif du dégrèvement sur la TFPB. Ils s'appuient soit sur les conseils d'un ergothérapeute de la MDPH soit sur un professionnel qu'ils missionnent eux-mêmes.

D'autres organismes donnent leur accord pour que le locataire réalise lui-même, et à ses frais, les travaux. Dans ce cas, les travaux peuvent être subventionnés par la PCH mais les subventions de l'Anah sont alors exclues, s'agissant de logements sociaux ;

Enfin, des organismes ne répondent pas ou doivent être relancés plusieurs fois pour donner leur accord sur la réalisation des travaux ;

Quand les parties communes de l'immeuble ne sont pas accessibles, certains bailleurs sociaux organisent une mutation vers un logement accessible. Des bailleurs adaptent leur réponse selon que le logement est éligible ou non au dégrèvement : ils ne réalisent eux-mêmes les travaux que lorsque l'immeuble est éligible.

- **Propositions**

Le groupe de travail considère que les bailleurs sociaux doivent prendre en compte toutes les demandes d'adaptation des logements formulées par des locataires en situation de handicap et les traiter rapidement. Si le logement occupé par le demandeur ne peut être rendu accessible, le bailleur doit proposer une mutation vers un logement adapté au handicap.

Le groupe de travail considère que les bailleurs devraient privilégier la réalisation des travaux d'adaptation par eux-mêmes en raison des avantages fiscaux dont ils bénéficient quand ils assurent la maîtrise d'ouvrage (TVA et TFPB) et pour conduire des travaux de qualité permettant d'intégrer durablement le logement dans leur patrimoine de logements accessibles.

### → ***La remise en état du logement au départ du locataire***

#### ▪ **Constat**

Les organismes assortissent en effet parfois leur accord d'une exigence de remise en état du logement au départ du locataire. Cette question a fait l'objet de débats au sein du groupe de travail.

#### ▪ **Proposition**

Le groupe de travail a considéré que cette pratique était à proscrire et qu'il était préférable d'attribuer des logements déjà accessibles et adaptés à des demandeurs qui ont besoin de ce type de logement. C'est d'ailleurs une obligation pour les bailleurs sociaux en application de l'article R 441-4 du Code de la construction et de l'habitation qui stipule 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 ».

Dans le cas (qui devrait être exceptionnel) où c'est le locataire qui réalise les travaux, le groupe de travail considère que l'autorisation donnée par le bailleur à cette fin ne doit pas être subordonnée à la remise en état du logement au départ du locataire.

### → ***La connaissance de l'offre et de la demande de logements adaptés***

#### ▪ **Constat**

La difficulté de rapprocher offre et demande de logements adaptés a notamment été soulevée. Certains territoires utilisent pour ce faire la démarche ADALOGIS développée par le réseau des PACT et qui s'appuie sur une qualification de l'offre fonctionnelle et précise au regard des besoins des personnes en situation de handicap. Cette qualification de l'offre n'a pas été réalisée par tous les bailleurs sociaux ou n'est pas communiquée aux réservataires, ce qui empêche donc d'attribuer les logements accessibles aux personnes qui en ont besoin. Le projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement prévoit que l'offre de logement adapté ou à adapter soit recensée dans les programmes locaux de l'habitat et dans les schémas départementaux du handicap ou des personnes âgées. Il est noté par ailleurs que le formulaire de demande de logement social comporte depuis 2010 un volet spécifique pour les personnes dont le handicap nécessite un logement adapté à leur situation et qui précise les besoins de cette personne. Cette annexe sur « les besoins en adaptation » est intégrée dans le système de demande de logement social en ligne.

#### ▪ **Propositions**

Le groupe de travail considère qu'une attention particulière doit être accordée par les bailleurs à la question de l'attribution des logements accessibles. Au-delà des obligations légales en matière d'accessibilité, il est nécessaire que tous les bailleurs procèdent à un inventaire de leur patrimoine de logements accessibles ou adaptés en adoptant un système unique de classification des logements répondant aux différentes situations de handicap. Ce système pourrait s'inspirer par exemple de la grille des critères ADALOGIS et sur la base d'une évaluation partagée de ce dispositif. Le groupe de

travail considère que les politiques locales de l'habitat pourraient adopter ce type de démarche pour l'ensemble du parc public et privé.

### **2.7.3. Mise en œuvre des propositions du groupe de travail concernant le parc social**

#### **▪ Proposition**

Le groupe de travail souhaite que l'ensemble de ses propositions concernant le parc social soient traitées dans le cadre de la convention nationale entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) qu'il est prévu d'élaborer dans le cadre du projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement afin de définir une stratégie commune sur la prise en compte du vieillissement et du handicap dans tous les registres de la gestion du patrimoine des bailleurs sociaux. Une meilleure prise en charge des travaux d'adaptation par le dispositif de dégrèvement de la TFPB trouverait une contrepartie dans l'engagement des organismes à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'adaptation demandés (à l'exception peut être des travaux d'aménagement trop spécifiques) et à bien maîtriser l'attribution des logements adaptés.

## **2.8. Les aides des collectivités locales pour l'adaptation des logements**

*L'analyse de l'observatoire des aides à l'habitat développé par Habitat et Développement permet de faire un état des lieux non exhaustif des aides à l'adaptation financées par les collectivités locales.*

### **2.8.1. Aides Régionales**

La région Ile de France a mis en place une subvention pour adaptation du logement au handicap représentant jusqu'à 30% des travaux avec un plafond 4000 €.

### **2.8.2. Aides départementales**

Une quarantaine de départements proposent des aides spécifiques à l'adaptation du logement au handicap. Ces aides prennent la forme de subventions (ou de prêts dans une minorité de cas). Elles prévoient des conditions de ressources différentes selon les cas et peuvent couvrir de 20 à 50 % du montant des travaux avec des plafonds situés entre 2000 et 15 000 €.

Une vingtaine de départements proposent des aides pour les personnes âgées et les personnes handicapées. Ces aides prévoient des critères d'âge ou liés au handicap et des critères de revenus qui diffèrent selon les territoires. Les subventions couvrent entre 15 et 50 % des dépenses avec des montants maximaux situés entre 650 € et 4000 €.

### **2.8.3. Aides des intercommunalités**

80 communautés de communes offrent des aides à l'amélioration de l'habitat qui peuvent aussi concerner le handicap. Une quarantaine de communautés de communes recensées offrent des aides complémentaires dédiées à l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou les personnes handicapées. Les subventions peuvent couvrir de 10 à 50 % du montant des aides Anah avec des conditions de ressource qui diffèrent selon la collectivité.



### **3. Récapitulatif des propositions du groupe de travail**

#### **→ Actions des MDPH**

##### **Proposition 1**

Le groupe de travail insiste sur la nécessité de disposer de statistiques sur le nombre de logements adaptés grâce à la PCH, tant dans le secteur social que privé, ainsi que le montant de la prestation pour l'adaptation des logements et les financements éventuellement mobilisés dans le cadre des fonds départementaux de compensation du handicap (FDCH). A l'appui de cette demande, il précise que cette question du logement adapté avait été identifiée parmi les « actions de gouvernance et de mobilisation de la société » retenues par le Comité Interministériel du Handicap du 25 septembre 2013. Par ailleurs, l'avant projet de loi « adaptation de la société au vieillissement » précise les informations statistiques que les MDPH doivent transmettre à la CNSA. Le groupe souhaite que les statistiques sur les dossiers adaptés grâce à la PCH fassent partie de ces informations collectées au niveau national.

##### **Proposition 2**

Le groupe de travail considère que la simplification des procédures et la réduction des délais d'instruction de la PCH est une priorité absolue sans pour autant faire obstacle aux droits des usagers. Le groupe de travail souhaite que les procédures en matière d'adaptation du logement soient bien incluses dans l'expérimentation IMPACT (Innover et moderniser les processus MDPH pour l'accès à la compensation sur les territoires) qui a pour objectif la simplification administrative et la diminution des délais de réponse aux demandes d'accès à la compensation.

##### **Proposition 3**

Le groupe de travail propose que le mode de calcul de l'aide soit révisé et simplifié. Le groupe de travail demande que la CNSA établisse avec l'Anah, en lien avec des professionnels et des fédérations d'opérateurs, des référentiels de coûts moyens pour les travaux les plus courants qui seraient utilisés pour évaluer la dépense subventionnable, ce qui permettrait d'éviter la multiplication des devis et de simplifier le calcul. En attendant la publication de ces barèmes, il serait utile de réduire le nombre de devis demandés. (Niveau réglementaire)

##### **Proposition 4**

Le groupe de travail propose de généraliser le versement d'un acompte pour la PCH et de porter cet acompte de 30 % à 70 % du montant de la PCH. Il propose de mettre en place une avance sur les aides du fonds de compensation, comme le recommandait déjà le rapport de l'IGAS et de l'IGA sur l'évaluation de la prestation de compensation d'août 2011. Pour le versement de la PCH, le groupe propose de généraliser la prise en compte de factures non acquittées comme le pratique déjà l'Anah pour ses subventions. Il propose également de prévoir une visite de fin de chantier afin de vérifier la réalisation des travaux conformément au plan personnalisé de compensation. (Niveau réglementaire)

### **Proposition 5**

Le groupe de travail propose que les MDPH s'appuient plus largement sur les opérateurs agréés par l'Etat quand c'est nécessaire pour instruire les dossiers d'adaptation du logement dans des délais satisfaisants et pour accompagner, notamment dans le cas de travaux importants, le demandeur dans toutes les démarches techniques, administratives et financières et faciliter la coordination avec les divers financeurs.

### ***Subventions Anah pour l'adaptation des logements au handicap***

### **Proposition 6**

Le plan national d'adaptation aux contraintes de l'âge et du handicap de 80 000 logements privés sur la période 2014-2017 sera notamment porté par l'Anah dont le budget sera abondé en 2015 et 2016 d'un versement de la CNSA de 40 millions d'euros. Le groupe de travail souhaite que cet effort se traduise dès 2014 par une augmentation de l'objectif d'adaptation de logements de l'Agence aujourd'hui fixé à seulement 15 000 logements. (Délibération du CA de l'Anah)

### **Proposition 7**

Suite aux travaux du groupe de travail, il a été décidé par le conseil d'administration de l'Anah du 19 mars 2014 d'appliquer le dispositif d'avances aux travaux d'adaptation du logement avec une couverture pouvant aller jusqu'à 70 % du montant des subventions. Cette mesure entre en vigueur le 1er juin 2014 jusqu'au 31 décembre 2015. L'Anah se prononcera en septembre 2015 sur la poursuite du dispositif. Le groupe de travail se félicite de cette évolution positive mais demande que cette mesure soit pérennisée.

Le groupe de travail demande de faire évoluer la liste de travaux subventionnables, afin de mieux prendre en compte les nouvelles technologies parmi lesquelles la domotique.

(Délibérations du CA de l'Anah).

### **→ *Actions conjointes CNSA/ Anah/ MDPH***

### **Proposition 8**

Le groupe de travail propose que la CNSA et l'Anah, à l'image du travail qui a été réalisé entre celle-ci et la CNAV, mettent en place des recommandations à l'usage des MDPH et de leurs partenaires afin d'harmoniser l'instruction des dossiers (dossier unique, maîtrise des coûts des travaux, travail avec un opérateur unique, diagnostic partagé et global...) et proposent les modifications réglementaires nécessaires.

Le groupe propose qu'un document de présentation générale des aides et des dispositifs pour adapter le logement aux personnes en situation de handicap soit réalisé en collaboration entre la CNSA et l'Anah et diffusé ensuite par les MDPH qui pourraient l'adapter au regard de leur organisation territoriale propre.

## ➔ ***Prêts d'Action logement pour l'adaptation au handicap***

### **Proposition 9**

Le groupe de travail demande que soit prévue une enveloppe dédiée aux travaux d'adaptation des logements dans le cadre de la convention entre Action Logement et l'Etat qui, en application de l'article 123 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), doit fixer la nature, les règles d'utilisation et les enveloppes des emplois de la participation des employeurs à l'effort de construction. Si le groupe de travail ne conteste pas le rôle que les partenaires sociaux veulent voir jouer aux entreprises dans l'instruction des prêts, il lui semble cependant qu'il faudrait prévoir une alternative pour les demandeurs d'emploi qui ne sont pas rattachés à une entreprise. De même, le cas des personnes en situation de handicap salariées des entreprises de moins de 10 salariés devrait également être abordé avec les partenaires sociaux. (Convention Etat-Action logement, Directive d'Action logement)

### **Proposition 10**

Le groupe de travail propose que les prêts d'Action logement soient mieux articulés avec les dispositifs et les partenaires au niveau départemental : MDPH, Fonds départemental de compensation, Anah, opérateurs agréés par l'Etat qui exercent les activités d'ingénierie sociale, financière et technique, associations représentant les personnes handicapées. Cela devrait se traduire par des conventions entre Action Logement et ces partenaires qui permettraient d'améliorer la connaissance et la diffusion de ces prêts. En particulier, il serait nécessaire que pour l'octroi du prêt, seuls les justificatifs émanant d'une MDPH soient exigés.

## ***Microcrédit immobilier finançant les travaux d'adaptation***

### **Proposition 11**

Le groupe de travail demande la mise en place d'un dispositif de microcrédit qui permettrait d'apporter, de manière systématique et homogène sur tout le territoire, un financement complémentaire pour les travaux d'adaptation. Il pourrait couvrir une palette assez large du préfinancement des subventions, dans le cas où des difficultés persisteraient dans ce domaine, jusqu'au financement de tout ou partie des travaux non financés par les subventions, comme par exemple l'agrandissement du logement. Il pourrait également concerner les ménages qui n'entrent pas dans le champ habituel des prêts d'Action Logement (salariés des entreprises cotisantes) ou les locataires du parc privé qui réalisent eux-mêmes les travaux.

## ➔ ***Mesures fiscales applicables aux travaux dans le parc privé***

### **Proposition 12**

S'agissant de la TVA, le groupe de travail considère que le taux réduit de 5,5 % devrait s'appliquer au parc privé de la même manière qu'au parc social, afin d'inciter aux travaux d'adaptation des logements. (Niveau législatif)

### **Proposition 13**

S'agissant du crédit d'impôt, le groupe de travail se félicite de l'annonce par le gouvernement de la prorogation du dispositif par la loi de finances pour 2015. Il ciblera les ménages âgés et les personnes en situation de handicap. Le groupe de travail demande que le crédit d'impôt s'applique également aux descendants, aux ascendants et aux collatéraux qui financent les travaux des personnes concernées. La liste des travaux éligibles, en vigueur depuis presque 10 ans, sera revue afin d'étendre ce crédit d'impôt aux technologies nouvelles de soutien à l'autonomie au domicile. Il serait souhaitable que cette liste de travaux éligibles soit harmonisée avec celle de l'Anah. (Niveau législatif).

### ***Réalisation de travaux par les locataires du parc privé***

#### **Proposition 14**

Le groupe de travail propose que certains travaux légers d'adaptation puissent être réalisés même sans l'accord du propriétaire. Il est proposé de modifier les articles 6 et 7 de la loi de 1989 pour permettre au locataire de réaliser sans l'autorisation du propriétaire certains travaux d'adaptation du logement dont la liste serait fixée par décret (remplacement d'une baignoire par une douche, pose d'éviers, de lavabos et de WC adaptés, hauteur des interrupteurs électriques etc.). Ces travaux devraient être réalisés après information du propriétaire et par une entreprise. Bien entendu, le locataire n'aurait pas à remettre les lieux en état à son départ du logement. Dès lors que les travaux figurent sur la liste du décret, les financeurs n'exigeraient plus l'autorisation du bailleur. (Niveau législatif)

### ***Réalisation de travaux d'adaptation dans le parc social***

#### **Proposition 15**

Le groupe de travail propose que le dispositif de déduction de la TFPB soit amendé afin que les travaux réalisés dans des logements non assujettis à la TFPB puissent être imputés sur les cotisations de TFPB mises à la charge du même organisme au titre d'autres immeubles imposés. De même, la règle limitant l'imputation aux immeubles relevant du même service des impôts fonciers pourrait être supprimée. Le groupe de travail considère également que les travaux déductibles devraient intégrer les diagnostics réalisés par un ergothérapeute ou un technicien du bâti formé à l'accessibilité directement missionné par le bailleur. Le groupe de travail considère que seuls les travaux nets de subvention devraient être déductibles. (Niveau instruction fiscale)

#### **Proposition 16**

Le groupe de travail considère que les bailleurs sociaux doivent prendre en compte toutes les demandes d'adaptation des logements formulées par des locataires en situation de handicap et les traiter rapidement. Si le logement occupé par le demandeur ne peut être rendu accessible, le bailleur doit proposer une mutation vers un logement adapté au handicap.

### **Proposition 17**

Le groupe de travail considère que les bailleurs devraient privilégier la réalisation des travaux d'adaptation par eux-mêmes en raison des avantages fiscaux dont ils bénéficient quand ils en assurent la maîtrise d'ouvrage (TVA et TFPB) et pour conduire des travaux de qualité permettant d'intégrer durablement le logement dans leur patrimoine de logements accessibles.

### **Proposition 18**

Le groupe de travail considère que la demande de remise en état du logement lors du départ du locataire handicapé est à proscrire et qu'il est préférable d'attribuer des logements déjà accessibles et adaptés à des demandeurs qui en ont besoin. C'est d'ailleurs une obligation pour les bailleurs sociaux en application de l'article R 441-4 du Code de la construction et de l'habitation qui stipule 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 ».

### **Proposition 19**

Le groupe de travail considère qu'une attention particulière doit être accordée par les bailleurs à la question de l'attribution des logements accessibles. Au-delà des obligations légales en matière d'accessibilité, il est nécessaire que tous les bailleurs procèdent à un inventaire de leur patrimoine de logements accessibles ou adaptés en adoptant un système unique de classification des logements répondant aux différentes situations de handicap. Ce système pourrait s'inspirer par exemple de la grille des critères ADALOGIS et sur la base d'une évaluation partagée de ce dispositif. Le groupe de travail considère que les politiques locales de l'habitat pourraient adopter ce type de démarche pour l'ensemble du parc public et privé.

### **Proposition 20**

Le groupe de travail souhaite que l'ensemble de ses propositions concernant le parc social soient traitées dans le cadre de la convention nationale entre l'Etat et l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) qu'il est prévu d'élaborer dans le cadre du projet de loi relatif à l'adaptation de la société au vieillissement afin de définir une stratégie commune sur la prise en compte du vieillissement et du handicap dans tous les registres de la gestion du patrimoine des bailleurs sociaux. Une meilleure prise en charge des travaux d'adaptation par le dispositif de dégrèvement de la TFPB trouverait une contrepartie dans l'engagement des organismes à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'adaptation demandés (à l'exception peut être des travaux d'aménagement trop spécifiques) et à bien maîtriser l'attribution des logements adaptés.



## ANNEXES





MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

*Conseil national de l'habitat*

Paris,

**le 27 novembre 2013**

[cnh@developpement-durable.gouv.fr](mailto:cnh@developpement-durable.gouv.fr)

Monsieur le Président,

L'adaptation du logement pour les personnes en situation de handicap constitue un élément essentiel pour le maintien à domicile des hommes et des femmes concernées.

Il existe aujourd'hui de nombreux mécanismes pour aider les ménages à faire face à leurs dépenses d'adaptation du logement au handicap. Ces aides sont apportées par de multiples acteurs, notamment par les collectivités locales, principalement dans le cadre des maisons départementales des personnes handicapées, mais aussi par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), par les partenaires sociaux d'Action Logement, ou encore par l'Etat. Ces aides ne sont toutefois pas toujours bien connues par les personnes susceptibles de les mobiliser ; l'articulation et la complémentarité entre les aides pourraient par ailleurs être rendues plus lisibles, pour améliorer l'efficacité du dispositif global.

Pour répondre à ces différents enjeux, le Comité interministériel du Handicap du 25 septembre 2013 a décidé la mise en place au sein du Conseil national de l'habitat (CNH) d'un groupe de travail chargé de proposer des améliorations du dispositif d'adaptation des logements, visant prioritairement à simplifier l'accès aux aides et leur gestion. Compte tenu de la nature du sujet traité, le groupe sera élargi à des représentants d'association membres du Conseil national consultatif des personnes handicapées (CNCPH) et à des représentants d'acteurs institutionnels impliqués sur ce sujet.

Le groupe de travail, dont je vous remercie d'avoir accepté la présidence, pourra dans un premier temps établir un état des lieux des différentes aides aussi bien pour ce qui concerne les logements du parc privé que les logements du parc social ; il pourra en outre identifier les acteurs impliqués dans la distribution de ces aides et préciser, le cas échéant, les difficultés rencontrées pour leur mobilisation effective. Il s'attachera, dans un second temps à vérifier en particulier leur cohérence, et recommander, à moyens financiers constants, les adaptations qui apparaîtraient nécessaires pour améliorer l'efficacité globale du dispositif.

**Monsieur Christian NICOL**  
**Président de la Fédération nationale habitat et développement**  
**27, rue de la Rochefoucauld**  
**75009 Paris**

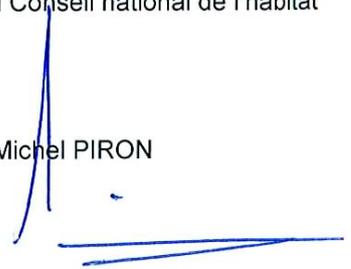
Pour mener à bien ses réflexions, le groupe de travail pourra utilement s'appuyer sur le rapport sur l'adaptation des logements aux personnes âgées, qui devrait être prochainement remis à la ministre chargée du logement et à la ministre déléguée aux personnes âgées, par la directrice générale de l'Agence nationale de l'habitat et le directeur général de la Caisse nationale d'assurance vieillesse.

Je vous propose que les travaux du groupe de travail fassent l'objet d'un compte-rendu régulier en séance plénière du CNH et que le rapport final puisse être présenté au CNH et au CNCPPH avant la fin du second trimestre 2014.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Président du Conseil national de l'habitat

Michel PIRON



**Liste des personnes ayant participé aux réunions du groupe de travail**

<b>Nom</b>	<b>Organisme</b>
ALBERTINI Françoise	Rapporteur DGCS
ALARCON Diego	CFE CGC
ALEXANDRE Éric	DMA
ASSANTE Vincent	ANPIHM
BOUBEKEUR Malika	APF
BOURLIER Guillaume	H&D IDF
BRAGULAT Gaëlle	H&D IDF
BRUNEAU René	UNISDA / MDSF
CHAPUS Marion	DGCS
CHATELAIN Thierry	DHUP
CONRAD Christina	Conseil national de l'ordre des architectes
DAOU Soraya	ANAH
DELYON Francine	Femmes pour le dire, femmes pour agir
DENION Yvan	DGCS
DESCARGUES Bernard	CNSA
DUSSAUX Hélène	FFB
DUVAL Yves	APAJH
FURET Juliette	USLA
GARCIA Maria	PEEP
GAYOT Thierry	CFIC
GOLHEN Marie	DGCS
GOURVENEC Sophie	CAPEB
HEMERY Charlotte	Fédération des APAJH
JARRASO Patrick	Association Envol Lorraine

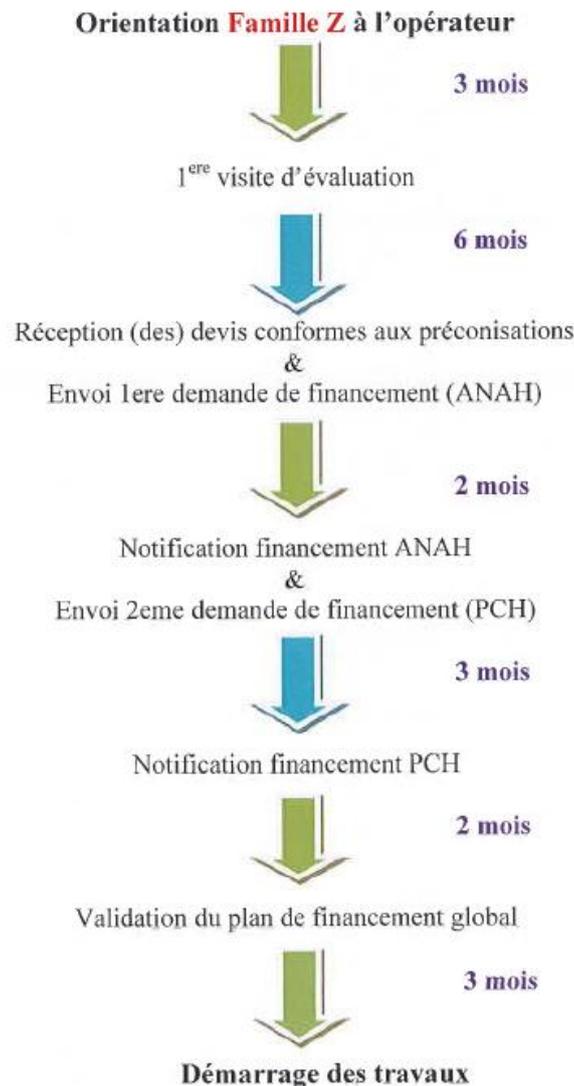
JIMENEZ Jean-Charles	CFTC
LAMBOLEZ Marion	CNSA
LANGLOYS Danièle	Autisme France
LAPORTE Patrick	CGEDD
LE DIVENAH Jean-Paul	Rapporteur général CNH MEDDE-CGEDD
MACE Caroline	UESL
MALEVERGNE Eric	Fédération des PACT
MANESCAU Emmanuelle	UESL
MENU-LEJEUNE Gaëlle	DHUP
MOKRANI Dalila	ANIL
NICOL Christian	Président du groupe
PINEY Dominique	Rapporteur MEDDE-CGEDD
RHARBI Badr	RIVP
SEIGNEUR Lucas	Caisse des dépôts et consignations
VALLET Magali	USH
VANDERSTAPPEN Micheline	CSF

## Exemples de dossiers traités par la MDPH du Val-de-Marne



### LES DELAIS DE MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT DE LOGEMENT

Madame Z nous a été orienté en Janvier 2011. Madame vit dans un appartement dont elle est propriétaire avec son conjoint et leurs 2 enfants. Le logement est situé au 1<sup>er</sup> étage, Madame doit être accompagnée pour franchir ces marches (escalier avec main courante). Le projet porte sur l'aménagement des sanitaires et le changement des revêtements pour une meilleure circulation, avec un éclaircissement des pièces et la création de bandes podo-tactiles pour compenser le manque de visibilité.



Durée totale du projet : 19 mois  
Durée totale de la recherche des financements : 5 mois



# Plan de financement

04/04/2012

✧ Personne concernée

NOM : Z  
Prénom :  
Adresse :  
Téléphone :

Nombre de personnes au foyer : 4 personnes

Ressources du ménage : 2900 euros

## Financement des travaux d'adaptation de la salle de bain et des WC

	<i>en euros</i>
Coût total des travaux à réaliser (montant TTC) :	14991,15

Subventions allouées pour financer les travaux d'adaptation *	ANAH	7105,00
	PCH	5699,24
	Fonds de compensation	Non sollicité
	Autre : .....	
<b>Montant total des subventions :</b>		<b>12804,24 euros</b>

Apport de fonds personnels	Prêt .....	
	Reste à charge	<b>2186,91 euros</b>

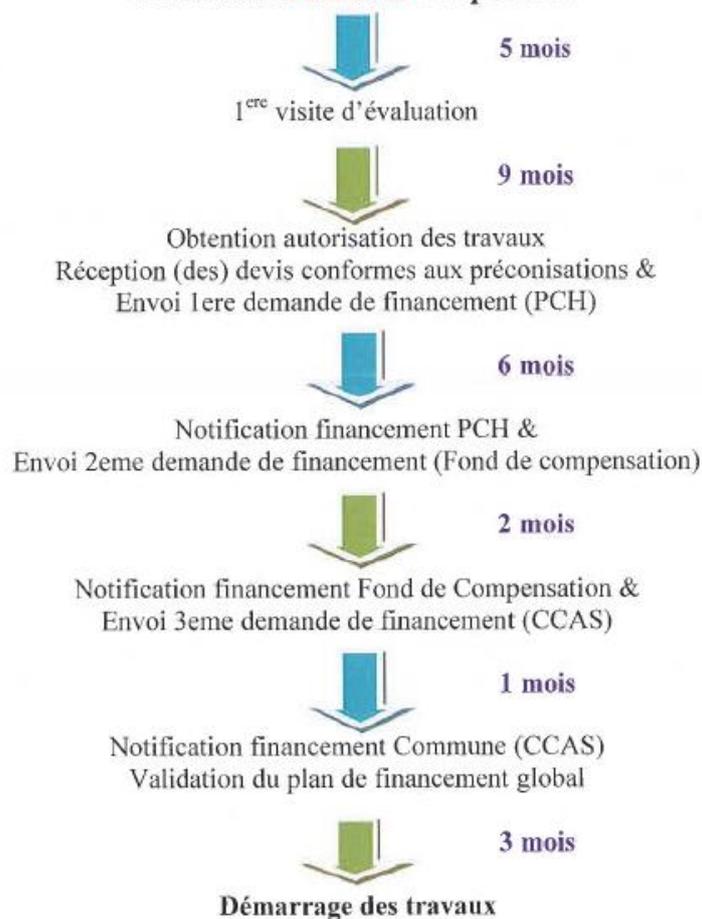
<b>Montant total des financements :</b>	<b>12804,24 euros</b>
---	-----------------------

\* Sur demande, possibilité d'obtenir une copie des notifications d'attribution de subventions des différents financeurs.

**LES DELAIS DE MISE EN ŒUVRE  
D'UN PROJET D'AMENAGEMENT DE LOGEMENT**

Madame B nous a été orienté par la MDPH en Novembre 2011. Elle est locataire du parc social. Madame vit avec son époux et leurs 4 enfants dans un logement situé au 3eme étage, accessible par ascenseur. Le besoin porte essentiellement sur l'aménagement des sanitaires (transformation de la baignoire en douche et changement du WC). Le bailleur a autorisé les travaux mais n'a pas souhaité participer (techniquement et financièrement).

**Orientation Famille B à l'opérateur**



Durée totale du projet : 26 mois  
Durée totale de la recherche des financements : 9 mois



# Plan de financement

Le 12/09/2013

◇ Personne concernée

NOM : B

Adresse :

Téléphone :

Entreprise R

Nombre de personnes au foyer : 6 personnes

Ressources du ménage : 2580 euros mensuel

## Financement des travaux d'adaptation de salle de bains & WC

	<i>en euros</i>
<b>Coût total des travaux à réaliser (montant TTC) :</b>	10 064,00

	Bailleur social	Refus de prise en charge
	Conseil Régional	3400,00
	PCH	5047,23
	Fonds de compensation	147,23
	Autre : CCAS	469,54
<b>Montant total des subventions :</b>		<b>9064 euros</b>

<b>Apport de fonds personnels</b>	Prêt .....	
	Reste à charge	<b>1000 euros</b>

<b>Montant total des financements :</b>	<b>9064 euros</b>
---	-------------------

\* Sur demande, possibilité d'obtenir une copie des notifications d'attribution de subventions des différents financeurs.

**LES DELAIS DE MISE EN ŒUVRE  
D'UN PROJET D'AMENAGEMENT DE LOGEMENT**

Monsieur S nous a été orienté par la MDPH en Mai 2011. Il est locataire du parc social. Monsieur vit seul dans un logement situé au 5eme étage, accessible par ascenseur. Le besoin porte essentiellement sur l'aménagement des sanitaires (transformation de la baignoire en douche nécessitant le déplacement d'une porte et d'une cloison). Le bailleur a autorisé les travaux et participe partiellement sur la base d'un devis réalisé par une entreprise Partenaire.

**Orientation **Famille S** à l'opérateur**



Durée totale du projet : 11 mois  
Durée totale de la recherche des financements : 2 mois



# Plan de financement

Le 12/03/2012

✧ Personne concernée

NOM : S

Adresse :

Téléphone :

Entreprise G

Nombre de personnes au foyer : 1 personne

Ressources du ménage : 1340 euros mensuel

## Financement des travaux d'adaptation de salle de bains avec déplacement d'une porte

	<i>en euros</i>
<b>Coût total des travaux à réaliser (montant TTC) :</b>	10 676,45 euros

	Bailleur social	3093,79
	Conseil Régional	2750,00
	PCH	4541,33
	Fonds de compensation	0
<b>Montant total des subventions :</b>		<b>10385,12 euros</b>

<b>Apport de fonds personnels</b>	Prêt .....	
	Reste à charge	<b>291,33 euros</b>

<b>Montant total des financements :</b>	<b>10385,12 euros</b>
---	-----------------------

\* Sur demande, possibilité d'obtenir une copie des notifications d'attribution de subventions des différents financeurs.

**LES DELAIS DE MISE EN ŒUVRE  
D'UN PROJET D'AMENAGEMENT DE LOGEMENT**

Monsieur T nous a été orienté en Septembre 2011. Monsieur vit alors avec ses parents dans un appartement du parc social. Le logement est situé au 8ème étage. Il ne possède pas de sanitaires adaptés et l'ascenseur est très souvent en panne.

Le bailleur propose alors à la famille un autre appartement, situé dans une résidence neuve, accessible, et pourvu d'un espace douche avec siphon de sol. Le bailleur a tenu compte au mieux des besoins du jeune homme dans le cadre du projet de construction.

Notre intervention a permis de personnaliser au mieux l'aménagement, en proposant la mise en place d'un rail au plafond (pour permettre les transferts depuis le lit jusqu'à la douche) et la création d'une douchette dans l'espace WC. Le bailleur a également prévu une place de parking adapté et réservée. Les travaux ont pu se faire avant que la famille emménage.

**Orientation Famille T à l'opérateur**



Durée totale du projet : 6 mois  
Durée totale de la recherche des financements : 2 mois



# Plan de financement

Le 01/01/2012

◇ Personne concernée

NOM : T

Prénom :

Adresse :

Téléphone :

Entreprise M & R

Nombre de personnes au foyer : 3 personnes

Ressources du ménage : 2800 euros mensuel

<b>Financement des travaux</b> <b>Installation d'un rail au plafond et d'une douchette pour WC</b>
---

	<i>en euros</i>
<b>Coût total des travaux à réaliser (montant TTC) :</b>	<b>6016,36 €</b>

	Bailleur social : .....	RELOGEMENT
	CRIF	1338,00
	PCH	3493,23
	Fonds de compensation	185,13
	Autre : .....	
<b>Montant total des subventions :</b>		

<b>Apport de fonds personnels</b>	Prêt .....	
	Reste à charge	<b>1000 euros</b>

<b>Montant total des financements :</b>	<b>5016,36 euros</b>
---	----------------------

\* Sur demande, possibilité d'obtenir une copie des notifications d'attribution de subventions des différents financeurs.

### Liste des signes et des abréviations utilisées

Sigle ou abréviation	Développement
AAH	Allocation aux adultes handicapés
AEEH	Allocation d'éducation de l'enfant handicapé
AFM	Association française contre les myopathies
AGEFIPH	Association de gestion du fonds de développement pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées
ALGI	Association pour le logement des grands infirmes
ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
ANPIHM	Association nationale pour l'intégration des handicapés moteurs
APAJH	Association pour adultes et jeunes handicapés
APF	Association des paralysés de France
CAPEB	Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CASF	Code de l'action sociale et des familles
CDAPH	Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées
CFE-CGC	Confédération française de l'encadrement – Confédération générale des cadres
CFIC	Confédération française de l'infirmité civile
CFTC	Confédération française des travailleurs chrétiens
CGEDD	Conseil général de l'environnement et du développement durable
CGI	Code général des impôts
CICAT	Centre d'information et de conseil sur les aides techniques
CIF	Crédit immobilier de France
CIH	Comité interministériel du handicap
CIL	Comité interprofessionnel du logement
CNAV	Caisse nationale d'assurance vieillesse
CNCPH	Conseil national consultatif des personnes handicapées
CNH	Conseil national de l'habitat
CNPSAA	Comité national pour la promotion sociale des aveugles et des amblyopes
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
CSF	Confédération syndicale des familles
DGCS	Direction générale de la cohésion sociale
DHUP	Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
DMA	Délégation ministérielle à l'accessibilité

FDCH	Fonds départemental de compensation du handicap
FFB	Fédération française du bâtiment
FIPHFP	Fonds pour l'insertion des personnes handicapées dans la fonction publique
Grille AGGIR	Grille Autonomie Gérontologie Groupes Iso-Ressources
H&D IDF	Habitat & développement Île de France
IGA	Inspection générale de l'administration
IGAS	Inspection générale des affaires sociales
MEDDE	Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
MDPH	Maison départementale des personnes handicapées
MDSF	Maison des sourds de France
MLET	Ministère du logement et de l'égalité des territoires
PCH	Prestation de compensation du handicap
PEEP	Fédération des parents d'élèves de l'enseignement public
RIVP	Régie immobilière de la Ville de Paris
SACICAP	Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
TVA	Taxe à la valeur ajoutée
UESAP	Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété
UESL	Union des entreprises et des salariés pour le logement
UNISDA	Union nationale pour l'insertion sociale du déficient auditif
USH	Union sociale pour l'habitat