



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

logement social

Question écrite n° 15045

Texte de la question

M. Maxime Gremetz attire l'attention de M. le ministre du travail, des relations sociales et de la solidarité sur l'attribution de logements sociaux aux personnes en situation de handicap. La loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain concernant la surface hors d'oeuvre des constructions notamment dans son article 50 alinéa 3 prévoit des décrets d'application fixant « les conditions dans lesquelles sont déduites les surfaces de planchers supplémentaires nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées ». Dans cette loi à l'article 55 il est précisé même exigé que 20 % de logements sociaux doivent être construits sur les communes de plus de 5 000 habitants. Or les personnes en situation de handicap ou ayant à charge une personne handicapée n'ont pas de pourcentage de logements sociaux obligatoire. Ce qui implique qu'il n'y a pas d'obligation de leur construire des appartements accessibles. En 2001 la loi n° 2001-1247 visait à accorder dans l'attribution des logements sociaux une priorité dans le cas de personnes en situation de handicap ou ayant à leur charge une personne handicapée. Depuis 2001 aucun décret. Alors comment parler de droit opposable aux logements si les décrets de ces 2 lois ne sont pas promulgués. Il s'étonne de ce retard et lui demande de pallier cette lacune en promulguant dans l'urgence ces décrets.

Texte de la réponse

Selon les termes de l'article 50-III de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), un décret devait fixer les conditions dans lesquelles sont déduites les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement et à l'amélioration de l'habitabilité des logements destinés à l'hébergement des personnes handicapées. L'article précité n'a pas fait l'objet d'un décret d'application. Cependant, la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées renforce de manière significative les obligations en matière d'accessibilité et d'adaptabilité des logements neufs, et prévoit également d'appliquer des dispositions aux bâtiments d'habitation collectifs existants dans le cas où ceux-ci font l'objet de travaux. Ainsi, l'article 41 de ladite loi définit de nouvelles normes d'accessibilité des bâtiments en faveur des personnes handicapées qui s'appliquent obligatoirement à toutes les constructions à usage d'habitation, neuves ou existantes. Cependant, le présent article précise qu'elles ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. Ces nouvelles normes d'accessibilité ont notamment fait l'objet du décret d'application n° 2006-555 du 17 mai 2006, dont l'article 10 prévoit une déduction systématique de cinq mètres carrés de la surface hors oeuvre nette, par logement (art. R. 112-2-f nouveau du code de l'urbanisme). Cette déduction concerne toutes les constructions respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues, selon le cas, aux articles R. 111R. 111-18-6 ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation. Elle est ainsi applicable à tous les bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles neufs. Elle s'applique également à tous les bâtiments d'habitation existants faisant l'objet de travaux entraînant la création de surface hors oeuvre nette par extension ou changement de destination. D'autre part, la loi n° 2001-1247 du 21 décembre 2001 visant à

accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap a modifié l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation pour ajouter à la liste préexistante une priorité dans l'attribution des logements sociaux en faveur de ces catégories de demandeurs. Ce texte prévoit une priorité pour une catégorie qu'il définit avec suffisamment de précision les personnes handicapées ou ayant à leur charge une personne en situation de handicap. Cette disposition était donc d'application immédiate, sans qu'il soit nécessaire de la préciser en partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation, d'autant moins que l'article R. 441-4, en vigueur avant la loi du 21 décembre 2001, prévoit que les logements construits ou aménagés à destination des personnes handicapées leur sont attribués. Cependant, afin d'éviter toute ambiguïté et pour mettre en cohérence la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation avec partie législative, les dispositions de l'article R. 441-3 ont été modifiées par le décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007 relatif à l'attribution des logements locatifs sociaux, au droit au logement opposable et modifiant le code de la construction et de l'habitation, en son article 2. L'article R. 441-3, modifié par ce décret, dispose désormais que « les commissions d'attribution (...) procèdent à l'attribution des logements (...) au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L. 441 », parmi lesquels les personnes handicapées. Ces textes réglementaires ont fait l'objet d'une large concertation avec l'ensemble des acteurs des domaines de la construction et du logement et avec de nombreux représentants des associations de personnes handicapées, et ont été soumis à l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées. Ces dispositions vont dans le sens d'un plus grand confort d'usage pour les personnes handicapées comme pour celles souffrant de difficultés de déplacement et notamment les personnes âgées. Par ailleurs, dans le cadre de la réhabilitation du parc social et privé, des dispositions particulières d'aides financières en faveur des personnes handicapées ont été adoptées. Le législateur n'a pas souhaité voir adoptée une approche en termes de quotas de logement totalement accessibles, mais a opté pour un ensemble de mesures incitatives. Tout d'abord, le décret n° 2001-336 du 18 avril 2001 a porté le taux maximal de la prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (PALULOS) à 40 % pour la réalisation de travaux d'adaptation du logement, dans la limite d'un plafond de dépenses de 13 000 euros par logement. Par ailleurs, l'article 2 de la loi n° 2001-1247 relative à la priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap institue une déduction de dépenses engagées pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes handicapées sur le montant de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) versée par les organismes HLM. Cette mesure fiscale, élargie par la loi du 11 février 2005 aux sociétés d'économie mixte, permet aux bailleurs de récupérer a posteriori les montants de TFPB acquittés aux services des impôts. Enfin, la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable (DALO) et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, précisée par le décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, prévoit que le droit à un logement décent et indépendant est garanti par l'État et s'exerce par un recours amiable devant la commission de médiation, puis, le cas échéant, par un recours contentieux devant le tribunal administratif. Depuis le 1er janvier 2008, la commission départementale de médiation peut être saisie par les personnes correspondant à l'une des situations mentionnées au deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) : il en est ainsi notamment lorsque le « demandeur [...] présente un handicap ou s'il a au moins une personne à charge présentant un handicap ».

Données clés

Auteur : [M. Maxime Gremetz](#)

Circonscription : Somme (1^{re} circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15045

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Travail, relations sociales et solidarité

Ministère attributaire : Logement et ville

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 10 juin 2008

Question publiée le : 22 janvier 2008, page 466

Réponse publiée le : 17 juin 2008, page 5224