



# ASSEMBLÉE NATIONALE

16ème législature

## Accessibilité aux logements pour les personnes en situation de handicap

Question écrite n° 7360

### Texte de la question

Mme Stéphanie Galzy attire l'attention de M. le ministre des solidarités, de l'autonomie et des personnes handicapées sur les difficultés rencontrées par les « personnes à mobilité réduite » (PMR) quant à l'accessibilité aux logements. Un logement PMR se doit d'être accessible aux personnes en fauteuil roulant mais pas uniquement. Les personnes malvoyantes ont également besoin d'aménagements, tout comme, de façon plus ponctuelle, les personnes valides dont la mobilité se trouve réduite après un accident ou une intervention chirurgicale. « La loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » de 2005 a renoncé à une approche strictement médicale du handicap et a mis en place une obligation d'accessibilité des bâtiments et des transports. Si la loi « ELAN » prévoyait initialement de rendre accessibles aux PMR tous les logements neufs, un décret paru en 2019 a précisé que 20 % des appartements et maisons devaient être adaptés aux normes PMR dès la livraison. Tandis que les 80 % restants devaient, quant à eux, être « évolutifs », c'est-à-dire, être rendus conformes aux normes d'accessibilité des PMR après quelques travaux. En effet, sous couvert de vouloir « construire plus, mieux et moins cher », le Gouvernement avait choisi, lors de la précédente mandature, de modifier la loi du 11 février 2005 en imposant que 20 % des logements d'une construction neuve bénéficient d'une accessibilité au lieu des 100 % initialement prévu. Un logement adapté doit permettre à une personne en situation de handicap d'utiliser la grande majorité des pièces d'un appartement (cuisine, séjour, chambre d'adultes, cabinet, salle d'eau, ainsi que balcon et terrasse). La législation prévoit que cette obligation ne concerne en réalité que les logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur. Malgré l'effort lié au décret d'application de la loi « ELAN » du 11 avril 2019 qui rend obligatoire l'installation d'un ascenseur à partir de 3 étages au lieu de 4, on est à l'heure actuelle encore très loin des quotas nécessaires. Rien que dans le département de l'Hérault, environ 300 familles sont en liste d'attente pour l'obtention d'un logement accessible. Selon la FFB (fédération française du bâtiment), le surcoût lié à l'accessibilité d'un logement représenterait 5 % du coût total et nécessiterait entre 6m<sup>2</sup> et 8m<sup>2</sup> supplémentaire à la superficie d'un logement. Or dans les faits, selon l'avis d'entreprises du secteur (artisans, installateurs) et d'associations de personnes en situation de handicap, ces coûts seraient surestimés. De plus, les bailleurs et constructeurs ne souhaitent parler que « d'accessibilité » et non de « logements adaptés », préférant que les travaux d'adaptation et les coûts inhérents soient imputés aux MDPH (Maison départementale des personnes handicapées). Les MDPH étant financées par les départements, l'État et la caisse nationale de solidarité pour l'autonomie. Il est à noter également, que les règles imposées aux constructeurs incitent à favoriser l'accessibilité principalement de logements de petites tailles, notamment de studios (beaucoup moins chers). Les Français en situation de handicap n'ont-ils pas le droit à une vie de famille ? Mme la députée demande à M. le ministre s'il compte réétudier les besoins des Français en situation de handicap tout en développant le dialogue avec les entrepreneurs du secteur, afin de redéfinir un quota cohérent d'appartements adaptés au sein des nouvelles constructions. Cette redéfinition et la ré-étude des coûts permettraient également d'économiser les dépenses liées aux évolutions des logements à la charge des personnes en situation de handicap avec l'aide, bien sûr, d'organismes comme les MDPH, face aux risques de trésorerie qu'elles courent à moyen terme. Elle souhaite connaître sa position sur le sujet.

## Texte de la réponse

La question porte sur les mesures que le Gouvernement entend prendre afin de rendre plus accessibles les logements pour les personnes en situation de handicap, faire respecter la loi et réduire les délais de traitement imposés par les maisons départementales des personnes handicapées (MDPH) à une grande majorité des ayants droit. Concernant la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, le texte de loi impose la remise d'un rapport du Gouvernement au Parlement en novembre 2023 pour évaluer la bonne application de la disposition relative aux logements évolutifs et d'en analyser les impacts. La rédaction de ce rapport est en cours. Concernant la mise en application de la loi ELAN, il était aussi nécessaire de mener certains travaux techniques pour permettre la mise en œuvre de nouvelles dispositions constructives. En effet, en application de la loi ELAN, l'arrêté du 11 septembre 2020 modifiant l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, à l'exception de celles construites pour le propre usage du propriétaire, précise que l'accès aux espaces de douche doit se faire « sans ressaut », alors que dans les dispositions réglementaires antérieures, un ressaut d'au plus 2cm était toléré. Le guide pour la mise en œuvre d'une douche sans ressaut dans les salles d'eau à usage individuel en travaux neufs" a été publié début juillet 2022 par le Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature/Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages pour informer les particuliers et les constructeurs dans la mise en œuvre de cette nouvelle pratique et éviter ainsi la sinistralité dans les salles d'eau. Il s'agit d'une version provisoire, en attente d'être complétée à court terme avec d'autres solutions techniques (notamment pour les receveurs finis) dès lors qu'elles bénéficieront d'évaluations techniques. Par ailleurs, la Conférence Nationale du Handicap a décidé de plusieurs mesures pour accélérer la mise en accessibilité des bâtiments. S'agissant de l'accessibilité des logements, elle a notamment prévu les trois mesures suivantes : Déployer « Ma Prime Adapt' » pour accompagner les personnes en situation de handicap dans l'adaptation de leur logement : Le dispositif « Ma Prime Adapt' » permettant de soutenir l'adaptation des logements sera ouvert aux personnes en situation de handicap sans condition d'âge, le cas échéant en complément de la prestation de compensation de handicap (PCH) aménagements de logement. La plateforme d'information « Ma Prime Adapt' » sur France Rénov est ouverte depuis septembre 2023. La distribution de l'aide est prévue pour janvier 2024. Créer un label sur l'accessibilité des logements : Ce label apposé de manière volontaire par les professionnels de l'immobilier permettra aux personnes en situation de handicap de repérer le niveau d'accessibilité des logements du parc privé. Depuis 2023, lancement des travaux de conception du label via un groupe de travail rassemblant l'ensemble des acteurs concernés : les travaux se dérouleront au cours de l'année 2024 pour un déploiement du label en 2025. Renforcer la connaissance de l'accessibilité du parc social : Les caractéristiques d'accessibilité des logements du parc social seront enrichies au sein du répertoire national des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) pour favoriser l'orientation des demandeurs vers le logement social qui correspond à leurs besoins. En 2024, lancement d'un groupe de travail dédié avec les acteurs concernés afin d'aboutir à un répertoire enrichi. Les étapes suivantes permettront, en 2025, la caractérisation de l'accessibilité de chaque logement au sein du répertoire du logement social et, en 2026, le contrôle de la mesure auprès des bailleurs sociaux. L'ensemble de ces mesures vise à une meilleure prise en compte des dispositions relatives à l'accessibilité pour le plus grand nombre des logements et plus largement du cadre bâti.

## Données clés

**Auteur :** [Mme Stéphanie Galzy](#)

**Circonscription :** Hérault (5<sup>e</sup> circonscription) - Rassemblement National

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 7360

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Solidarités, autonomie et personnes handicapées

**Ministère attributaire :** Logement

**Date(s) clé(s)**

**Question publiée au JO le :** [18 avril 2023](#), page 3528

**Réponse publiée au JO le :** [31 octobre 2023](#), page 9780