

VIVRE CHEZ SOI DANS UN APPARTEMENT ADAPTE EST UN DROIT ?

*Par Valérie HERVEZ
Ergothérapeute*

*CNRH
Comité National Français de liaison pour la réadaptation des Handicapés
236 bis, rue de Tolbiac - 75013 PARIS
Tél : 01 53 80 66 66 - Fax: 01 53 80 66 67 - 3614 Handitel*

La recherche du logement accessible, voire adaptable ou mieux adapté est comparable à la conquête du Graal.

Les faibles ressources de la majorité des personnes à mobilité réduite les oblige à orienter leur choix vers la location dans le secteur social, or l'offre est réduite et les listes d'attentes très longues.

Avant d'ébaucher une éventuelle solution pour la mise en corrélation entre les personnes à mobilité réduite à la recherche d'un logement et les logements adaptés existants, il faut faire le point sur :

- la législation en vigueur quant à l'attribution des logements sociaux,
- le nombre de logements sociaux existants,
- la lourdeur des démarches à effectuer pour obtenir un logement social en location.

LA LEGISLATION

Pourtant le législateur depuis la loi d'Orientation de 1975 s'est penché sur les problèmes de logement des personnes à mobilité réduite.

Cette loi du 30 juin 1975 pose le principe d'accessibilité et d'adaptabilité de TOUS les logements, en raison de l'échec de la politique précédente qui reposait sur le principe de la construction d'un pourcentage de logements adaptés réservés aux personnes handicapées. La création de ce parc est apparue très vite comme non conforme aux besoins et aux aspirations des personnes handicapées et comme un motif de ségrégations supplémentaires (logements regroupés dans un même immeuble pour des raisons financières, situé dans un secteur géographique éloigné de toute animation sociale).

Le propos de cette intervention n'est pas de recenser l'ensemble des lois concernant l'accessibilité et l'adaptabilité des logements, mais plutôt de faire le point sur la répartition des logements sociaux et des dispositions prises à cet égard.

La loi du 31 mai 1990 - dite **Loi Besson** - vise à la mise en oeuvre du droit au logement et a mis en place un certain nombre de moyens visant à assurer le logement aux plus défavorisés. Après plus de deux années d'application de cette loi, les modalités d'attribution des logements appartenant aux HLM ou gérés par eux ont fait l'objet de nouvelles instructions visant, le contingent préfectoral, et les protocoles d'occupation du patrimoine social.

Le règlement départemental d'attribution est établi par le Préfet après avis du conseil départemental de l'habitat, en fonction de la diversité de la composition sociale de chaque quartier. Ce règlement tient compte des programmes locaux de l'habitat communiqués au conseil départemental de l'habitat, ainsi que des besoins évalués par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Il fixe les

critères de priorité pour l'attribution des logements et les conditions de leur réservation au profit des personnes prioritaires -sont définies comme personnes prioritaires (entre autres) les personnes ayant des difficultés spécifiques de logement, en particulier lorsqu'il s'agit de personnes handicapées ...

Ce règlement constitue une sorte de "charte départementale d'attribution" et a des conséquences sur l'action de l'ensemble des acteurs du logement social au plan local, puisqu'il doit fixer des règles théoriques (critères d'attribution) et pratiques (modalités de gestion de ces attributions, modalités d'accueil et d'enregistrement de la demande, modalités du contingent préfectoral, etc.)

Il doit :

- être articulé avec le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, et avec les Plans d'Occupation du Patrimoine Social (POPS).
- être précis en ce qui concerne les outils d'attribution (dispositif d'accueil des demandeurs, outils de gestion de la demande, commission d'examen de certaines demandes).
- quantifier les solutions dont il prévoit la mise en place (taux de réservation de chaque réservataire selon les parcs, nombre de ménages à accueillir selon les catégories des parcs, etc.)

Le contingent préfectoral accorde au préfet un droit de réservation de logement au profit de personnes prioritaires.

L'objectif du contingent est de loger les personnes qui ne parviennent pas à accéder au logement locatif social par des circuits classiques d'attribution, il constitue un dernier recours (il doit permettre de loger au moins deux familles en situation critique par tranche de 10 000 habitants).

Les préfets doivent veiller à ce que le contingent soit totalement mis en oeuvre dès lors qu'une demande insatisfaite apparaît dans le département.

Le plan d'occupation du Patrimoine Social (POPS) a pour objet de fixer les objectifs en terme d'accueil de populations défavorisées et d'en déterminer les modalités d'application ainsi que les mesures d'accompagnement social nécessaires.

Trois principes sont fixés pour la conclusion de POPS :

- ils ne peuvent être conclus que dans des situations complexes, ils doivent être négociés prioritairement dans des situations de déséquilibre entre l'offre et la demande qui ne trouvent pas de réponse dans le règlement départemental d'attribution ou le contingent préfectoral,
- ils doivent être négociés à l'échelle intercommunale,
- ils doivent contenir des objectifs quantitatifs d'accueil formulés en seuils minima d'accueil de types de ménage selon les zones ou les logements. Ces minima doivent être communs à tous les réservataires.

Les POPS doivent comporter :

- des objectifs quantitatifs : diagnostic minimal sur une période récente des flux de populations accueillies dans les logements,
- des dispositifs de gestion, notamment des bourses d'échanges de logements,
- un dispositif d'évaluation et le suivi.

Cependant, il faut reconnaître que l'absence de coordination entre les réservataires (collectivités, entreprises, bailleurs sociaux et Préfet) interdit toute politique cohérente d'attribution des logements sociaux.

LES CHIFFRES

Offre réduite, oui, car (par exemple) 70% des logements parisiens ont été construits avant 1949, soit aujourd'hui trois quarts des logements non accessibles et impossibles à adapter.

Cependant, sur 1 304 000 logements recensés en 1990, 1 1 800 restent vacants, alors ?

Il faut savoir aussi que les HLM construisent ou financent un logement sur trois (4,2 millions de logements construits, 3 pour la location, 1,2 pour l'accession à la propriété).

Pour comprendre la situation (entre le décalage législatif et l'état des lieux actuel), on peut se pencher sur le rapport SCIC (Société Centrale Immobilière de la Caisse de Dépôts et Consignations) qui fait un état des lieux "sans abris" :

- les exclus du logement : 202 000 (98 000 SDF, 45 000 dans des abris de fortune, 59 000 dans des centres d'accueil et foyers d'urgence),
- les occupants de logements de substitution (meublés et chambres d'hôtel): 470 000,
- les "mal-logés" : 1 576 000 (147 000 en habitations mobiles, 1 429 000 en logement sans confort minimum ou surpeuplés).

Au total 2 248 000 personnes, pourquoi ?

Aujourd'hui le chômage a atteint la barre des trois millions, et on compte près de deux millions de logements vacants, la caractéristique principale de cette situation est l'exclusion.

Ce rapport classe les causes de la situation actuelle en trois groupes : l'absence ou l'insuffisance des ressources, l'absence de travail qui pèse sur la solvabilité, la difficulté des conditions d'existence dues à des handicaps familiaux, ethniques, physiques, ou psychiques.

Enfin les insuffisances des offres de logements : on perd en moyenne par an près de 120 000 logements locatifs privés, alors qu'on gagne moins de 70 000 dans le secteur locatif social. Le parc locatif diminuerait donc de près de 50 000 logements par an, pendant que le nombre de ménages augmente de 150 000 !

Les collectivités locales succombent à la tentation de faire disparaître le parc social de fait et de ne pas recevoir sur leur territoire des foyers jugés dangereux. Responsables de leur gestion, les acteurs de l'immobilier ont de bonnes raisons, lorsque réapparaissent les pénuries, de laisser aux autres le soin de prendre en charge les personnes "à problèmes". Limitées par une action de terrain, les associations n'ont jamais cru qu'elles pourraient intervenir dans le logement au-delà du "portage des candidats prioritaires."

LES DÉMARCHES

Conquête du Graal ?

Pour constituer son dossier le demandeur doit se présenter en personne au service du logement de sa mairie avec tous les justificatifs originaux et les copies concernant sa situation familiale, son handicap, ses ressources, etc.

Il arrive que ce service ne soit pas accessible aux personnes à mobilité réduite ! Le dossier est alors transmis à la direction de la Construction et du Logement, Sous direction du logement, Service des demandes et des attributions.

Le demandeur reçoit un courrier l'informant que son dossier est enregistré, reconnu comme prioritaire et transmis à l'OPHVP, avec date de transmission. La demande doit être renouvelée chaque année. Et en attendant ?

Et lorsque la personne occupe déjà un logement social mais que celui-ci devient invivable pour diverses raisons, elle peut envisager un relogement.

Pour bénéficier d'un relogement social, le demandeur, au moins en ce qui concerne la région parisienne, doit être inscrit au fichier des mals logés de son département. Cette inscription se fait à la Mairie du lieu où il se trouve.

Première démarche : faire inscrire le demandeur sur la liste des personnes prioritaires, le handicap physique n'est pas un critère de priorité en matière de relogement.

Les démarches auprès des organismes concernés sont renouvelées tous les deux mois jusqu'à l'aboutissement satisfaisant du dossier.

UNE EBAUCHE DE SOLUTION

Comment réagir face à la lourdeur de la législation et des démarches à accomplir ?

Les associations oeuvrant dans le domaine du handicap se heurtent quotidiennement à des situations dramatiques en matière de logement pour les personnes à mobilité réduite.

Elles réagissent en "portant" les dossiers des candidats à un logement social, mais le constat est là : longueur des listes d'attente, propositions de logement non adapté à la situation...

Pourtant, des démarches locales portent leurs fruits : contacts avec les sociétés gestionnaires HLM pour recenser les logements adéquats, leurs vacances, et la mise en corrélation avec les personnes handicapées (APF du Val de Marne, notamment). Mais là aussi, il ne s'agit que d'une mise en commun de synergies départementales liées à des individus.

Pourquoi ne pas envisager la création d'un organisme centralisateur départemental ayant pour partenaires :

- un représentant départemental des services de l'habitat
- un représentant de chaque organisme gestionnaire HLM
- un ou plusieurs représentants d'association de personnes handicapées, dont le but serait d'établir la liste des demandeurs de logements adaptés et de mettre en commun au profit de toutes ces entités.

Car même si la législation prévoit l'adaptabilité de tous les futurs logements construits, il reste des logements adaptés qui sont vacants ou sont occupés par des personnes dont les besoins ne nécessitent pas d'occuper un logement aménagé.