



**Commission des équipements
et de l'aménagement durable**

1333 - Conseil sur l'habitat

**Charte départementale de
l'accessibilité du Bas-Rhin 2012-2014**

Rapport n° CG/2012/22

Service Chef de file :

Direction de l'habitat

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Le présent rapport concerne la charte départementale de l'accessibilité du Bas-Rhin 2012-2014.

Ce document vise à constituer un référentiel cohérent d'objectifs, d'actions et d'interventions partagés entre le Département et la plupart des opérateurs du champ de l'habitat afin d'améliorer le parc de logements bas-rhinois dans le sens de l'accessibilité universelle.

La population bas-rhinoise figure actuellement parmi les plus jeunes de France. Néanmoins, la population âgée est en accroissement constant ces trente dernières années, elle devrait représenter d'ici 2030, 1/3 de la population du Bas Rhin. Par ailleurs, on observe également une multiplication par 4 de la population dépendante ou en perte d'autonomie. Il s'agit d'un public qui souhaite globalement se maintenir le plus longtemps possible à domicile. Il est donc souhaitable de viser une forte augmentation du maintien à domicile dans un futur proche, ce qui pose la question de l'adaptation du logement dans un souci de sécurité et de confort.

C'est à partir de ce constat et au regard de 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, que le Département du Bas-Rhin ainsi que les professionnels du secteur de l'habitat ont souhaité élaborer une charte départementale d'accessibilité.

Cette dernière aura pour objectif de mettre en synergie l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'accessibilité du logement (constructeurs privés et organismes HLM, aménageurs, services sociaux, organismes bancaires, particuliers, maîtres d'œuvre, artisans, etc.) en vue de permettre une application cohérente, pertinente et économiquement viable de la loi du 11 février 2005.

Il est considéré aujourd'hui que les personnes âgées ou en perte d'autonomie entrent en maisons médicalisées vers l'âge de 84 ans et que la perte d'autonomie débute généralement vers l'âge de 75 ans. La personne se maintient donc dix ans à son domicile dans une situation qui n'est pas toujours adaptée à sa perte d'autonomie. Les professionnels ainsi que le Département souhaitent donc pallier ce problème en proposant des prestations de qualité et en s'entourant des professionnels informés et formés à cette problématique.

Par ailleurs, le handicap et l'adaptabilité des logements sont des préoccupations majeures du Département énoncées dans le **Plan Départemental de l'Habitat 2009-2014** (PDH) qui a été articulé avec le **schéma départemental des personnes en situation de handicap 2010-2014** et le **schéma gérontologique départemental 2010-2014**. Mais cependant ces actions étaient surtout orientées vers le parc locatif HLM ou le maintien à domicile des propriétaires occupants.

La mise en œuvre de la charte départementale de l'accessibilité doit permettre par conséquent un déploiement de la dynamique sur l'ensemble du parc résidentiel du Bas-Rhin.

La politique départementale d'accessibilité dans le domaine de l'habitat trouve sa source dans le **Plan départemental de l'habitat**. En effet, **le logement pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap se répartit entre le maintien dans un domicile propre et l'hébergement dans des établissements spécialisés**.

Le Département souhaite privilégier le maintien dans un domicile autonome lorsque cela est possible, sans qu'il s'agisse nécessairement du domicile initial du senior. Pour les autres cas, des situations alternatives à l'établissement spécialisé peuvent être envisagées. Les interventions du Département en matière d'habitat adapté et d'accompagnement au vieillissement sont déclinées dans le PDH autour de 4 axes :

- 1. Développer une offre nouvelle en logements autonomes adaptés au handicap et à la perte d'autonomie** : le Département prévoit de territorialiser la production de logements à l'échelle des schémas de cohérence territoriale (SCoT). Par ailleurs, il est prévu le développement de logements HLM avec services.
- 2. Amplifier le partenariat avec les bailleurs HLM pour réaliser des logements adaptés dans le parc HLM.**
- 3. Mettre en place des outils d'aide à la mutation résidentielle des seniors** : celle-ci passe par l'amplification du fonctionnement d'une bourse au logement de logements adaptés, dénommée « Handilogis 67 ».
- 4. Développer une filière économique en Alsace concernant les technologies de l'information et de la communication (TIC) pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap.**

1. Présentation synthétique de la charte

La charte constitue une démarche volontariste engagée par le Département et ses partenaires pour améliorer l'accessibilité du parc résidentiel bas-rhinois.

Elle n'a pas vocation à venir concurrencer un éventuel second appel à projet dans le cadre de la démarche « Innovation pour l'autonomie » ni à se substituer aux schémas intercommunaux d'accessibilité qui visent notamment à assurer la cohérence de la chaîne de déplacement, du logement aux espaces publics. En effet, elle est centrée sur les questions d'accessibilité et de « conception universelle » du logement (démarche d'« universal design » visant à construire un habitat pour tous et non d'adapter l'habitat aux catégories de personnes en situation d'handicap). Elle correspond à une déclinaison spécialisée du plan départemental gérontologique, du schéma départemental en faveur des personnes en situation d'handicap et du plan départemental de l'habitat.

Les engagements décrits dans la charte sont présentés en fonction des différents types de produits d'habitat (construction neuve, réhabilitation de logements existants, actions menées pour faciliter la production et la mise en relation de l'offre et de la demande). La charte vise ainsi à indiquer les orientations que chacun des signataires souhaite mettre en œuvre pour accroître le nombre de logements accessibles, adaptés ou adaptables et pour diminuer de façon concomitante le stock de logements non accessibles, via :

- **Le soutien à la construction neuve de logements adaptés**
 - Pour les logements réalisés par les promoteurs (obligation de logements accessibles et adaptables)
 - Pour les logements réalisés par les bailleurs HLM pour lesquels le Département vérifie au moment de l'agrément HLM la conformité à la réglementation

- Pour les logements réalisés pour le compte des particuliers (notamment au moyen d'un contrat de construction de maison individuelle-CCMI pour lequel les obligations de la loi de 2005 ne s'appliquent pas).
- **L'incitation à la réalisation de produits d'habitat dédiés comme les résidences senior ou les logements intergénérationnels**
- **Le soutien à la réhabilitation des logements existants**
 - A la réhabilitation des logements locatifs privés
 - A la réhabilitation des logements HLM au travers des conventions avec les organismes HLM
 - A la réhabilitation des logements des propriétaires occupants au travers du PIG Adapt'Logis 67
- **La mise en relation de l'offre et de la demande en logement adapté, via :**
 - Le portail habitat
 - HANDILOGIS 67
 - La mise en place d'un référencement des logements adaptés à la perte d'autonomie dans le cadre d'un système de mise en relation de la demande des seniors en logements autonomes avec l'offre publique ou privée, en lien avec le portail habitat

Pour mémoire, les éléments quantitatifs du bilan cumulé 2007-2011 d'Handilogis 67 rendent compte du bon fonctionnement du dispositif :

- * 713 demandes déposées en 5 ans, soit 130 dossiers traités en moyenne par an
- * 355 relogements réalisés depuis le 01.01.2007, soit 65 relogements en moyenne par an. L'objectif inscrit dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) est atteint
- * 71% des relogements effectués par 12 bailleurs sociaux partenaires (bailleurs ayant signé une convention sur l'adaptation des logements à la perte d'autonomie), 1/3 par Cus-Habitat et Opus 67
- * Le bilan 2011 montre une très forte montée en charge du dispositif :
 - 201 nouvelles demandes traitées pour 109 relogements effectués
 - 40% de nouveaux dossiers en plus pour 2 fois plus de relogements entre 2010 et 2011
- * Le succès du dispositif repose sur un engagement fort du Département pour animer le réseau des opérateurs HLM et des structures associatives et médicales. L'appui au relogement a pu fonctionner grâce à un traitement qualitatif de chaque demande.
- **La sensibilisation des professionnels de la construction (promoteurs et architectes) via des sessions d'information et de formation grâce au CEP-CICAT**
- **La formation et la labélisation des entreprises réalisant des travaux avec le label Artisans Accessibles d'Alsace ou « les pro de l'accessibilité »**
- **La mise en place d'un dispositif de « café à projets »** permettant de mettre en relation trimestriellement des particuliers ou des opérateurs immobiliers souhaitant réaliser des travaux, avec des entreprises labélisées.
- **L'amélioration du financement des travaux grâce à :**
 - La banque de matériels
 - L'avance des subventions publiques avec Procivis Alsace

- **La sensibilisation du grand public, via :**
 - Les points info habitat
 - La participation à des salons grand public
 - Le site www.bas-rhin.fr
 - Les interventions des jeunes en mission de service civique.

La charte liste ainsi la gamme des interventions, de l'amont à l'aval, du Département en la matière.

S'agissant des résidences senior, il est proposé, comme pour le parc HLM, de retenir un contingent réservataire à hauteur de 10 % des logements subventionnés en logements locatifs HLM.

2. Les « plus » de la charte

Les principales propositions incluses dans le projet de charte concernent les actions suivantes :

- La création d'un label du Département du Bas-Rhin « **Habit'Access 67** » pour les promoteurs volontaires. Il s'agit de bénéficier d'un label du Département qui indique à l'acheteur, grâce à l'accompagnement du projet puis au contrôle du CEP-CICAT, le respect de la réglementation de la loi du 13 février 2005. En effet, le label permet d'indiquer aux acquéreurs ou aux futurs locataires qu'ils vont pouvoir vivre confortablement et en sécurité dans leur logement. Il s'agit d'étendre la mission de conseil gratuite du CEP-CICAT et de réaliser le même contrôle que pour les organismes HLM avant livraison. Le coût supplémentaire pour le Département serait à terme de 20 000 € par an.
- La création d'un guichet unique de la demande en logement pour les personnes en situation d'handicap et de perte d'autonomie grâce à l'amplification d'HANDILOGIS 67 (en étendant Handilogis 67 au logement locatif privé et au logement en acquisition).
- L'accompagnement sur le diagnostic « accessibilité » pour les bailleurs HLM et les communes sur leur patrimoine de logements (par l'ouverture du dispositif des études de faisabilité à la question de l'accessibilité). Le dispositif s'appliquera pour les demandes déposées à compter du 1er juillet 2012.
- La mise en place d'une « banque des matériels ». Les principaux matériels nécessaires en urgence pour un retour à domicile concernant principalement les aides sanitaires (chaises garde-robe, sur élévateurs de WC, planches et sièges de bain, élévateurs de bain, chaises ou fauteuils de douche, siège monte-escalier à « rail droit », rampe extérieure amovible). Il vous est proposé de retenir le principe de la mise en place de deux dispositifs :
 - * lancement d'un appel d'offres pour retenir dans le cadre d'un marché public, sur la base de lots territorialisés, un prestataire chargé de :
 - la **location de matériels permettant un retour à domicile** en lien avec l'opérateur du PIG Adapt'Logis 67. Ce dispositif constitue une alternative à l'acquisition de ces équipements. Le choix de la location ou de l'acquisition en pleine propriété sera proposé au ménage concerné par l'opérateur du PIG Adapt'Logis 67.
 - la **mise à disposition temporaire et gratuite pour les particuliers de ces aménagements ou équipements**, toujours sous le contrôle de l'opérateur du PIG Adapt'Logis 67, en anticipation de l'obtention des décisions financières d'attribution et l'installation définitive de ces produits.

Ce marché sera lancé, à titre expérimental pour une durée d'un an, éventuellement renouvelable.

- * accompagnement via un micro-crédit personnalisé auprès d'une structure associative distributive, partenaire d'un organisme bancaire, permettant :
 - d'acquérir en anticipation les équipements ou de réaliser les aménagements sans attendre les décisions de financement. Les subventions feraient alors l'objet d'une subrogation au bénéfice de cet organisme, sous réserve de l'accord du bénéficiaire
 - et/ou de compléter le plan de financement en vue de l'acquisition des équipements ou aménagements nécessaires.

Une extension du champ des produits concernés par ces dispositifs pourra être ultérieurement examinée par le Conseil Général courant 2013.

J'ai l'honneur de vous soumettre le texte de la charte.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Sur proposition de la commission des équipements et de l'aménagement durable, et en accord avec la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général :

- approuve la charte départementale de l'accessibilité du Bas-Rhin 2012-2014, jointe en annexe de cette délibération

- autorise son président à la signer, conjointement avec les fédérations de professionnels de l'immobilier et toutes les structures directement intéressées à sa mise en oeuvre (promoteurs, bailleurs HLM, associations, collectivités locales, etc.)

- crée un label "Habit'Access 67" pour les opérations privées pour lesquelles le Département finance le conseil gratuit et l'accompagnement des opérateurs dans la réalisation des opérations, et référence ces opérations dans son portail "Habitat"

- élargit la subvention départementale relative aux études de faisabilité technique et financière, aux études de diagnostic d'accessibilité pour les communes ou les opérateurs immobiliers réalisant une étude sur un bâti existant en vue de sa transformation en logements aidés.

La subvention départementale s'élève à 80 % du coût de l'étude, plafonnée à 6 400 € par immeuble collectif ou groupe d'habitat individuel diagnostiqué. Ce plafond est de 8 000 € sur les territoires test de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat. Le dispositif s'applique pour les demandes déposées à compter du 1er juillet 2012.

- retient le principe de lancer un appel d'offres, sur la base de lots territorialisés, pour retenir dans le cadre d'un marché public un prestataire :

** pour la location de matériels permettant un retour à domicile (chaises garde-robe, surélévateurs de WC, planches et sièges de bain, élévateurs de bain, chaises ou fauteuils de douche, siège monte-escalier à "rail droit", rampe extérieure amovible), en lien avec l'opérateur du PIG "Adapt'Logis 67" ; ce dispositif constitue une alternative à l'acquisition de ces équipements*

** pour la mise à disposition temporaire et gratuite pour les particuliers de ces aménagements ou équipements, en lien avec l'opérateur du PIG "Adapt'Logis 67", en anticipation de l'obtention des décisions financières d'attribution et de l'installation définitive de ces produits .*

Ce dispositif sera mis en place à titre expérimental pour une durée d'un an, éventuellement renouvelable.

- souhaite développer l'accompagnement des particuliers concernés via un micro-crédit personnalisé auprès d'une structure associative distributive, partenaire d'un organisme bancaire, permettant :

** d'acquérir en anticipation les équipements ou de réaliser les aménagements sans attendre les décisions de financement ; les subventions feraient alors l'objet d'une subrogation au bénéfice de cet organisme, sous réserve de l'accord du bénéficiaire*

** et/ou de compléter le plan de financement en vue de l'acquisition des équipements ou aménagements nécessaires*

- détermine un contingent réservataire dans les résidences senior réalisées, à hauteur de 10 % des logements subventionnés en logements locatifs aidés

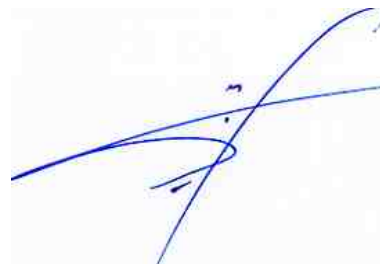
- décide d'amplifier le rôle d'"Handilogis 67", dispositif de mise en relation de l'offre et de la demande en logements adaptés à la perte d'autonomie et/ou au handicap, en élargissant son intervention dans le parc privé, locatif comme en accession

- décide le principe de la mise en place d'un système de mise en relation de la demande des seniors en logements autonomes, mais adaptés à la perte d'autonomie, avec l'offre publique comme privée, grâce à un système de référencement adossé au portail "Habitat"

- met en place en lien avec la Fédération française du bâtiment un rendez-vous trimestriel, appelé "café à projets", permettant de mettre en relation des offreurs de projet et des entreprises intéressées.

Strasbourg, le 31/05/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL