



Commission des équipements et de l'aménagement durable

1333 - Conseil sur l'habitat

Mise en oeuvre opérationnelle du label "Habit'Access 67"

Rapport n° CP/2012/523

Service gestionnaire :
Direction de l'habitat

Résumé :

Le présent rapport concerne la mise en oeuvre opérationnelle du label "Habit'Access 67" que souhaite développer le Département sur les opérations d'habitat privé dans le Bas-Rhin.

Sur le modèle de la mission de conseil gratuite « Accessibilité et qualité d'usage » apportée aux opérateurs HLM, cette action réalisée par l'association CEP-CICAT vise à permettre d'indiquer à un acheteur d'un logement privé du respect 'intelligent' et économiquement durable de la réglementation de la loi du 13 février 2005, grâce à l'accompagnement du projet puis au contrôle du CEP-CICAT. En effet, le label permet d'exposer 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 du CEP-CICAT et de réaliser le même contrôle que pour les organismes HLM avant livraison. Le rapport indique notamment les modalités de financement du CEP-CICAT sur cette nouvelle action.

La population bas-rhinoise figure actuellement parmi les plus jeunes de France. Néanmoins, le nombre de seniors est en accroissement constant ces trente dernières années. Ils devraient 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 dans un domicile autonome.

Il est donc souhaitable de viser une forte augmentation du maintien à domicile dans un logement en propre pour le maximum de ménages, 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 de l'accessibilité.

Cette dernière a 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'oeuvre, artisans, etc.) en vue de permettre une application cohérente, pertinente et économiquement viable de la loi du 11 février 2005.

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, en particulier sur l'offre en logements neufs réalisés par les promoteurs privés, soit dans le cadre des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) ou soit dans le cadre de la construction de maisons individuelles via un CCM (contrat de construction de maison individuelle).

Le Département a ainsi créé un label dénommé « Habit'Access 67 » en direction des 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'exposer 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 « Accessibilité et qualité d'usage » du CEP-CICAT et de réaliser le même contrôle que pour les organismes HLM avant livraison.

Afin de pouvoir prétendre à ce label, le promoteur ou le particulier conventionnera avec le Département les modalités pratiques de mise en œuvre du label.

Le label « Habit'Access 67 » ne constitue pas une exigence supplémentaire par rapport aux obligations réglementaires sauf en ce qui concerne l'aménagement de la salle d'eau qui doit prévoir systématiquement une douche ou une baignoire, ou encore la présence d'une douche encastrée sous la baignoire.

Pour mettre en œuvre cette action supplémentaire, le CEP-CICAT développera des actions suivantes :

- Appui conseil dans l'élaboration des programmes neufs
 - Vérification d'un projet neuf afin de déterminer les adaptations potentielles en qualité d'usage.
 - Établissement de critères d'usage minimum et maximum avec mise en corrélation avec des références produits multi marques.
- Appui conseil dans l'élaboration des programmes de réhabilitation de patrimoine existant
 - Diagnostic d'un échantillon de bâtiment d'habitation collective support à la réalisation d'une grille de recensement des immeubles accessibles comprenant des critères de qualité d'usage et évaluant les problématiques prévues dans la charte (extérieur de l'immeuble, intérieur de l'immeuble, parties communes, logement, salle de bain, sanitaires et chambre).
 - Assistance de faisabilité en corrélation avec les problématiques posées sur un échantillon du patrimoine afin de permettre au promoteur d'être en mesure de réaliser l'ensemble des audits d'accessibilité et d'établir une grille de priorité des travaux à engager.
 - Accompagnement dans la validation des audits accessibilité réalisés en interne et critiques de la grille de priorité.
- Assistance et contrôle du respect de la réglementation concernant les projets neufs et réhabilités
 - Vérification des plans et renseignement de la grille d'accessibilité
 - Points de vigilance sur les CCTP (cahier des clauses techniques particulières)
 - Rédaction et envoi d'un compte rendu de visite
 - Assistance ponctuelle sur site
- Assistance individualisée pour l'étude et la prise en compte des adaptations affectées à une personne dans un logement
 - Cette mission particulière assurée par le CEP CICAT sera initiée à travers l'ouverture d'un dossier de demande auprès de la MDPH.

- La procédure comprend la visite d'un ergothérapeute, l'établissement d'un diagnostic, la rédaction du cahier des charges et l'assistance technique et administrative.
- Information, sensibilisation et veille réglementaire en direction des personnels techniques
 - Il s'agit de permettre à terme au promoteur d'avoir une autonomie d'intervention tout en ayant une veille assurée par le CEP CICAT. Les ambitions de cette action sont de concourir à forger une « culture commune » et donner le réflexe « accessibilité pour tous », à travers :
 - la prise en compte de l'accessibilité globale ;
 - la promotion des logements pré adaptés, facilement aménageables et évolutifs ;
 - l'information et la veille législative et technologique auprès des professionnels concernés.

La mise en œuvre de cette nouvelle mission à partir de la date de signature de la charte départementale de l'accessibilité représente un coût de 25 000 € pour lequel le Département est sollicité à hauteur de 20 000 €.

Au vu du succès rencontré pour la mise en œuvre d'une offre de logement HLM adapté au handicap et au vieillissement, il vous est proposé de répondre favorablement à la sollicitation du CEP-CICAT concernant le développement du label « Habit'Access 67 » sur le secteur de la promotion immobilière privée. Un objectif de 10 opérations habilitées est proposé pour l'année 2012. Les crédits à mobiliser en 2012 s'élèveraient à 16 000 €.

Code de l'enveloppe budgétaire	Imputation M 52	Crédits prévus sur l'enveloppe (BP, DM, reports)	Crédits disponibles (non engagés)	Crédits proposés
24284	65-6574-72	155 000,00 €	91 722,50 €	16 000,00 €

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

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide d'attribuer à l'association CEP-CICAT une subvention de 20 000 € pour la mise en oeuvre opérationnelle du label "Habit'Access 67" pour la période 2012-2013.

Elle approuve par ailleurs, en application de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, la convention d'attribution de subvention à intervenir entre le CEP-CICAT et le Département, et autorise le Président à signer cette convention.

Strasbourg, le 14/06/12

Le Président,

Guy-Dominique KENNEL