

Logement et handicap : ce qu'il faut savoir...

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



→ Le point sur... Huntington France

Depuis plusieurs années, Loiselet & Daigremont participe à l'action de l'association Huntington France qui apporte aide et soutien aux malades et aux familles de malades de la Chorée de Huntington. Cette maladie orpheline, qui touche quelques milliers de personnes en France, est une maladie héréditaire neuro-dégénérative.

L'action de l'association et de la recherche menée dans plusieurs centres hospitaliers ont permis de faire des avancées dans la compréhension de cette terrible maladie. Toutefois, les essais thérapeutiques et les traitements nécessitent beaucoup de moyens.

Si, comme Loiselet & Daigremont, vous souhaitez aider Huntington France, faire progresser la recherche et faciliter la situation des malades et de leurs familles ou si vous désirez tout simplement vous renseigner sur cette maladie, rendez-vous sur le site : www.huntington.fr

É D I T O

Nouvelle année, nouvelle décennie, nouvelle présentation. "Tout varie, tout change d'aspect", disait Pythagore. La Lettre de Loiselet & Daigremont change d'aspect, en ce début d'année, mais la philosophie de notre entreprise familiale demeure intacte. La Lettre continuera, comme elle le fait depuis plus de 20 ans, à évoquer **les sujets qui concernent votre logement au quotidien**. Parmi ces sujets, le logement et le handicap : si tout le monde n'est pas concerné directement et aujourd'hui, il est utile que chaque copropriété puisse mesurer les enjeux dans ce domaine. C'est l'ambition de ce très rapide tour d'horizon.

JEAN-PIERRE LOISELET



PHILIPPE LOISELET



La direction et les collaborateurs de Loiselet & Daigremont

vous souhaite **une excellente année 2010 !**

Logement et handicap : ce qu'il faut savoir...

De nombreuses difficultés, rencontrées par les personnes handicapées trouvent leur origine dans leur environnement immédiat. Elles sont ainsi, souvent, confrontées à des barrières d'accessibilité et d'utilisation de leur logement. Le législateur s'est efforcé de prendre en compte leurs besoins spécifiques dans la conception des constructions publiques et privées, les transports et la voirie et différents textes tentent, depuis plusieurs années, d'améliorer la situation.

LES TEXTES...

Les premiers principes ont été posés par la loi d'orientation du 30 juin 1975. La loi du 13 juillet 1991 a ensuite mis en place les premières « mesures destinées à favoriser, pour les personnes handicapées, l'accessibilité des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public ».

Depuis, les textes se succèdent régulièrement et tentent d'améliorer une situation qui reste contrastée. Si l'on constate, en effet, que les prescriptions réglementaires sont aujourd'hui le plus souvent respectées dans les immeubles neufs, le problème reste entier dans les constructions existantes.

De plus, si la mise aux normes et l'adaptation des logements (parties privatives) sont obligatoires, la situation est beaucoup moins évidente en ce qui concerne les parties communes. La loi du 2 juillet 2003 (Urbanisme et Habitat) a apporté des précisions importantes sur les catégories de personnes concernées par la réglementation reliant logement et handicap et a élargi la liste des bénéficiaires aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Sont ainsi principalement concernées les personnes éprouvant des difficultés à se déplacer, ainsi que les personnes âgées.

LOGEMENT ACCESSIBLE ET LOGEMENT ADAPTÉ...

Les travaux d'adaptation de l'immeuble et/ou du logement, pour tenir compte du handicap, se classent en deux catégories : ceux liés à l'accessibilité et ceux permettant l'adaptation au handicap.

Un logement « accessible » est un logement qui respecte les obligations des articles R 111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qui comprend notamment : un cheminement extérieur et intérieur permettant d'atteindre la porte d'entrée du logement, et des caractéristiques dimensionnelles permettant leur utilisation ultérieure (moyennant des aménagements éventuels), par une personne handicapée, dans le séjour, une chambre, la cuisine, un WC et une salle d'eau.

Un logement est dit « adapté » lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes pour permettre à une personne handicapée de continuer à y vivre, de façon complètement autonome.

En copropriété, la question des accès au logement et leur mise en accessibilité sont les sujets qui concerneront le plus souvent les parties communes, car ils nécessitent fréquemment la réalisation de travaux ou la modification de certains éléments d'équipements.

La construction de plans inclinés ou de rampes d'accès, la pose de mains courantes ou de barres d'appui, l'installation ou l'adaptation d'un ascenseur, l'aménagement de places de stationnement réservées, l'adaptation de la porte d'entrée, l'agrandissement des passages, l'installation de systèmes de déclenchement à distance, le changement des revêtements de sol (antidérapant...), la modification des boîtes aux lettres, entrent dans la liste des travaux permettant d'obtenir un logement « accessible » ou « adapté ».

Même s'ils sont importants et même s'ils concernent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, les travaux concernés ne doivent pas affecter la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels. De la même façon, la loi prévoit qu'ils ne doivent pas avoir pour conséquence de changer la destination de l'immeuble, notion difficile à appréhender, en général laissée à l'appréciation des tribunaux.

DÉROGATIONS AUX RÈGLES D'URBANISME

Soucieux de faciliter ces travaux d'adaptation et d'accessibilité des logements, le législateur a introduit, dans la loi du 25 mars 2009 (loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), des mesures dérogatoires aux règles d'urbanisme habituellement imposées pour des travaux de même type.

Il est ainsi possible, pour le maire, lors de la délivrance du permis de construire, de déroger à une ou plusieurs règles du

plan local d'urbanisme (article L.123-5 du Code de l'urbanisme) dans le cas de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Pour ce faire, le dossier de travaux produit à l'appui de la demande de permis de construire doit être accompagné d'une note justifiant la pertinence des travaux par rapport à l'amélioration de l'accessibilité (article R.431-31 du Code de l'urbanisme). Dans ce cas, le maire dispose d'un délai d'instruction d'un mois supplémentaire pour délivrer (ou non) le permis.

LA PRISE DE DÉCISION EN COPROPRÉTIÉ

En copropriété, la demande de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite doit être adressée au syndic. Ce dernier n'a toutefois pas qualité pour délivrer une autorisation, même si les travaux concernent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. La demande sera soumise à l'assemblée générale et les décisions seront prises dans son cadre, par les copropriétaires, seuls habilités à délivrer l'autorisation.

En ce qui concerne les règles de majorité, la loi urbanisme et habitat (2 juillet 2003) a adopté le principe de la majorité simple (dite de l'article 24, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés) pour décider de la réalisation de travaux (ou la délivrance d'autorisation de travaux) d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Certains travaux, qui pourront être considérés comme des améliorations, devront parfois être votés à une majorité renforcée. Le texte étant récent, les tribunaux auront certainement rapidement à se prononcer sur le caractère de l'amélioration.

LES AIDES...

Plusieurs sortes d'aides peuvent (sous conditions) être obtenues, pour le financement des travaux d'adaptation et d'accessibilité :

→ L'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) est affectée à la couverture de toutes les dépenses concourant à l'autonomie des personnes âgées de plus de 60 ans. Cette aide spécifique peut servir au financement, au moins partiel, de travaux d'adaptation du logement,

→ La Prestation de Compensation du Handicap (PCH) peut être utilisée pour le paiement de dépenses liées à l'adaptation du logement de la personne handicapée,

→ La Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) peut verser des subventions,

Loiselet & Daigremont 

→ comme pour des travaux de nature très différente, l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) peut également subventionner les propriétaires occupants qui envisagent de réaliser des travaux d'accessibilité et d'adaptation de leur résidence principale ; ces subventions sont également possibles pour les propriétaires bailleurs ou les locataires,

→ le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris propose des aides financières pour des travaux dans les parties privatives et communes,

→ Les personnes handicapées ou âgées, locataires ou propriétaires, qui ont besoin de faire réaliser des travaux d'adaptation pour demeurer dans leur domicile, peuvent obtenir un prêt à taux réduit (cumulable avec les subventions de l'Anah) ou une subvention : l'Association pour le Logement des Grands Infirmes (ALGI) peut instruire ces demandes et verser les aides,

→ le Prêt à Taux Zéro (PTZ), distribué par les banques sous conditions de ressources, peut être utilisé pour acquérir un logement adapté.

Des informations sur l'ensemble des aides disponibles peuvent être obtenues auprès de la Mission Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) du lieu du domicile de la personne concernée. Cet organisme pourra guider, informer et accompagner les demandeurs, dans l'obtention des aides disponibles.

LA FISCALITÉ...

Les conséquences fiscales de ces travaux sont de deux natures : un crédit d'impôt et le bénéfice de la TVA à taux réduit.

Les contribuables, qui réalisent des travaux d'accessibilité ou d'adaptation des logements pour les personnes handicapées, peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu, au titre des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées (article 200 quater A du CGI et article 18 ter de l'annexe IV du CGI).

Les aides ou subventions reçues à l'occasion de ces travaux (cf. supra) doivent être déduites du montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt.

Le crédit d'impôt s'élève à 25 % des dépenses d'installation ou de remplacement des équipements spéciaux, dans la limite de 5 000 € pour une personne seule et de 10 000 € pour un couple, sommes majorées de 400 € par personne à charge.

La période de prise en compte de ces dépenses court du 1er janvier 2005 au 31 décembre 2009. Le projet de loi de finance pour 2010 prévoit de prolonger cette mesure jusqu'au 31 décembre 2010.

En ce qui concerne la TVA, les travaux d'adaptation et d'accessibilité bénéficient du régime de la TVA à taux réduit attaché aux travaux de transformation, d'aménagement ou d'entretien des immeubles d'habitation (article 279-0 bis du CGI).

Pour ces travaux, le taux de TVA applicable est de 5,5 % du montant HT au lieu de 19,6 %, ce qui représente un avantage de plus de 11 % sur le prix total des travaux.

Pour bénéficier de ce régime, les travaux doivent être réalisés avant le 31 décembre 2010, sur des logements achevés depuis au moins deux ans.

Loiselet & Daigremont accompagne le maintien à domicile

M&D, entreprise partenaire du Groupe Loiselet & Daigremont, est spécialisée dans le maintien à domicile des personnes âgées ou dépendantes.

L'aide à domicile facilite la poursuite de la vie dans le cadre habituel et rassurant de son logement et permet d'éviter ou de retarder le départ vers un établissement spécialisé, beaucoup plus traumatisant. M&D assure divers services quotidiens adaptés (hors soins) tels que : l'aide à la personne (toilette, habillage...), l'aide à la mobilité (au lever et au coucher, stimulation à la marche...), l'aide au quotidien (courses, repas, compagnie, sorties...), l'aide psychologique (stimulation intellectuelle, aide à retrouver ses repères dans la vie quotidienne...).

M&D, disposant de l'agrément qualité, délivré par la Direction du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle, le recours à ses services permet de bénéficier d'une réduction d'impôt de 50 % des dépenses, dans la limite du plafond fiscal en vigueur.

Nouveauté ! Depuis quelques mois, M&D propose une aide plus spécifique, liée à la qualité de vie des habitants, dépendants ou non.

Le service « À ma place... » propose une intervention ponctuelle de divers services d'appoint (faire les courses, aller chercher des médicaments, relever le courrier, etc.) pendant la période d'immobilisation d'un ascenseur lors de la réalisation de travaux de mise aux normes par exemple.

Pour toute information : www.metd.fr ou 09 74 50 13 65 (coût d'un appel local) ou metd@metd.fr

