

# Un logement durable pour tous

## I. Introduction

Loger les citoyens est un enjeu de taille qui soulève des interrogations : Comment multiplier les habitations sur un territoire limité ? Organiser le collectif en préservant l'intimité des résidents ? Privilégier la qualité de la construction et des services à moindre coût ? Depuis quelques années, de grands débats ont lieu sur les économies d'énergies et le développement durable au niveau mondial. Mais dans ces grands ensembles d'habitats, la personne handicapée a-t-elle sa place dans un logement ?

## II. Développement

Selon la déclaration des Droits de l'homme « Tous les êtres humains naissent libres et égaux », il faut malheureusement encore constater qu'en 2009 ,l'ensemble de la population ne peut bénéficier des mêmes droits en terme d'éducation, de travail, de circulation, de culture, d'accessibilité... mais surtout de logement.

Au siècle passé, les personnes handicapées étaient cloisonnées dans des institutions aux hauts murs et bien cachées du monde extérieur ou enfermées par les familles à l'abri des regards. Une évolution significative des mentalités, des aides techniques, permettent peu à peu aux personnes handicapées de prendre place à la vie en société. En Belgique, les personnes souffrant de handicap de grande dépendance, polyhandicapées et/ou déficientes intellectuelles demandent un encadrement spécifique en institutions. Cependant, diverses solutions existent et sont proposées aux personnes handicapées qui souhaitent vivre en autonomie.

L'offre de logement peut être très diversifiée suivant le type de logements recherchés et les besoins spécifiques de la personne handicapée elle-même. En effet, une personne en chaise roulante n'a pas les mêmes besoins qu'une personne aveugle ou déficiente mentale.

La question de l'accès au logement des personnes en situation de handicap se situe dans un contexte politique et économique bien précis et déterminant. La difficulté d'accès au logement pour les personnes handicapées est, de ce fait, exacerbée. L'actuelle crise du logement met en évidence certains problèmes tels que la nécessité d'une surface minimale pour les personnes en chaise roulante et l'obligation du moment de réduire les surfaces face au coût grimpant du foncier. Apparaît ici un affrontement entre deux logiques opposant les bailleurs et les bénéficiaires. La crise du logement se caractérise également par l'élargissement des couches de la population touchées par des difficultés d'accès au logement.

Après un parcours de vie en famille dans un logement à plusieurs chambres, une personne seule ne quitte pas pour autant son logement non adapté à sa situation de famille, ni à ses difficultés de mobilité. En effet, un déménagement signifie souvent de quitter un environnement connu, s'éloigner voire reconstruire des contacts sociaux avec ses voisins.

Pour les jeunes désireux d'acquérir un logement, les difficultés sont plutôt d'ordre financier quand on connaît le montant de garanties (minimum 3 mois de location) qui croissent de manière inflationniste, même pour une personne ou un couple avec des revenus liés à un contrat à durée indéterminée. Lorsque la personne a trouvé un logement, dont le loyer lui semble correct par rapport à ses revenus, celle-ci y restera le plus longtemps possible même si la famille s'agrandit. Chacune de ces pratiques réduit le taux de rotations et le taux de vacations.

Pour la personne handicapée, la recherche d'un logement est plus complexe. En dehors du quartier à choisir, la beauté de l'environnement proche (par exemple : campagne plutôt que près d'un site industriel), la personne handicapée devra effectuer ses recherches compte tenu de plusieurs points :

- trouver une accessibilité du logement ou adaptation minimale à un logement existant (rez de chaussée ou étage avec ascenseur)
- disposer d'une proximité de services
- bénéficier d'une accessibilité accrue grâce à des aménagements urbains adéquats.

Le logement locatif public offre des logements accessibles suivant des critères de normes liés aux espaces utilisés dans les parties communes (rez de chaussée de plain pied, couloirs et portes suffisamment larges). L'intérieur du logement est très peu aménagé à l'avance pour une personne en chaise roulante. De nos jours, on parle de plus en plus de logement adapté-adaptable. Les sociétés de logements publics sont tenues d'en tenir compte lors de toutes nouvelles constructions. A cet égard, le CEFUL et le CAWAB dont l'ASPH est un membre actif, ont réalisé un guide du logement

adaptable à l'attention des professionnels suivi de nombreuses journées de formations.

Le logement adaptable conçu dès sa création n'est pas adapté ni destiné à l'avance à l'accueil de personnes handicapées ou PMR, mais la conception est telle qu'elle permet une adaptation ultérieure, simple et donc relativement peu coûteuse, dans l'hypothèse où l'occupant deviendrait une PMR. Le logement adaptable permet d'être modulable suivant la situation de la famille et/ou ses difficultés à se déplacer (ex : penser à mettre un WC près d'une salle de bain avec des parois amovibles, accoler une chambre parentale à une chambre plus petite dont la cloison peut être enlevée pour accueillir une personne en chaise roulante...).

Le logement adaptable est conçu et connu dans nombreux pays en Europe mais très peu développé en Belgique. Ce type de logement s'inscrit particulièrement également dans la notion de logement durable car pensé dès sa conception, ce dernier réduit fortement les coûts lorsque des aménagements sont à prévoir ultérieurement.

Les logements adaptés sont destinés à tout à chacun qui peut être confronté un jour ou l'autre à un trouble fonctionnel. Le phénomène n'est pas toujours lié à l'âge. Néanmoins, nous constatons que la croissance de la pyramide des âges ne fait qu'augmenter le nombre de PMR. De plus, l'adaptabilité est un concept majeur pour le maintien des personnes âgées au domicile puisque l'on ne les déracine plus de leur tissu social proche. Le logement durable accessible/adaptable est un enjeu essentiel au même titre que l'énergie.

Sur le plan relationnel, les logements adaptables favorisent une intégration sociale plus aisée des PMR. En effet, un logement adaptable, et donc accessible, permet de recevoir la visite de personne en chaise roulante chez soi. De plus, l'offre de marché est beaucoup plus grande. Lorsque des grandes difficultés de motricité et/ou de déplacement sont constatées, la personne n'est plus forcée de quitter son habitation, ses voisins ou son quartier, inconvénient qui s'ajouterait incontestablement au lourd désagrément de devenir PMR.

En opposition avec la France, à ce jour, aucune réglementation n'existe en Belgique pour obliger les propriétaires privés à construire des logements accessibles lorsqu'ils sont destinés à la location. Chaque année, la cellule accessibilité de l'ASPH est sollicitée par l'un ou l'autre propriétaire ou société immobilière privée. Destinés à la location ou accès à la propriété, ces logements ont été conçus et rendus accessibles pour un public bien spécifique. Malgré une vérification des normes à appliquer pour rendre accessible ce type de logement et conscient des difficultés quotidiennes des personnes handicapées à trouver un logement adéquat, comme asbl non lucrative, l'ASPH ne peut pas malheureusement faire la publicité de tels

logements vers son public dans les différentes sources de communication (journal, site internet, newsletters), d'où la nécessité de retrouver une banque de données collectives telle que [www.acceslog.be](http://www.acceslog.be) (qui ne fonctionne plus à ce jour) où les locataires pourraient retrouver l'offre PMR disponible sur le marché.

Pour une personne handicapée, la proximité des services est essentielle. La proximité des services nécessaires à la vie quotidienne (commerces, pharmacie, médecins, administration communale ou annexe, poste...) est une condition pour le développement de l'offre de logements adaptés. D'autre part, là où sont présents, à quelques pas, des commerces et des services, ceux-ci permettent aux personnes de sortir de chez elles, de garder un contact social voire, participer à la vie socioculturelle de leur quartier.

Cette offre s'agrandit de surcroît lorsqu'un réseau de transport en commun performant et/ou adapté est possible. D'autre part, la proximité de services à domicile permet à la personne son maintien à domicile plus longtemps lorsqu'elle ne sait plus elle-même assurer certaines tâches de la vie quotidienne (repas, repassage, nettoyage...).

Seules les personnes handicapées suite à un accident couvert par une assurance tiers peuvent prétendre à acheter ou construire un logement à leurs besoins lorsque le montant de l'assurance le permet. Pour les autres personnes de moins de 65 ans, une aide financière est possible dans l'acquisition de matériel ou d'adaptation du domicile via les Fonds régionaux.

Pour les personnes avec une déficience intellectuelle, les critères nécessaires à l'accès au logement relèvent d'avantage d'exigences sur l'environnement du logement et d'accompagnement social. Lorsque la personne recherche un logement, cette démarche se fait très rarement seule. Elle est soit accompagnée par la famille ou par un travailleur social afin de garantir son intégration. Les besoins de ces personnes en matière de logement sont de plusieurs ordres : favoriser la sécurité, le repérage dans l'espace, l'accompagnement contre les situations de stress et la mise en échec de ces personnes. Pour cela, les logements qui conviennent le mieux aux personnes déficientes intellectuelles sont ceux qui sont de petite taille, proches des transports en commun (car très peu savent conduire), proches de commerces et de voisins, pour éviter l'isolement.

Les personnes en situation de handicap ont souvent été décrites comme un public spécialement vulnérable, ce qui accroît encore sa difficulté à trouver un logement qui lui convienne. Les professionnels du secteur relèvent régulièrement les craintes des bailleurs à louer à ce type de public surtout dans le domaine privé. Les services d'accompagnement et/ou les professionnels qui les entourent assistent en effet à une résistance croissante encore plus grande des bailleurs sociaux à loger des personnes lorsque celles-ci sont sous administration provisoire de biens.

Lorsqu'une personne déficiente intellectuelle demande à se loger de manière autonome, un long travail d'accompagnement a été réalisé en amont et se poursuit encore parfois pendant des années à plus ou moins de grandes fréquences afin de faciliter au maximum son intégration dans le monde des valides. La personne passera parfois de structures d'hébergement attendant à une institution, puis de transit, d'appartements communautaires, d'appartements supervisés, pour enfin avoir son propre logement à gérer.

Il est indispensable, pour que les personnes en situation de handicap quel qu'il soit aient un égal accès à la ville comme tout à chacun, qu'elles puissent se rendre dans différents lieux en utilisant des cheminements accessibles. Ce besoin est fondamental. Les exigences d'accessibilité doivent être prises en compte depuis la sortie de l'immeuble jusqu'au quartier puis à la ville. Or, d'une part, il arrive parfois que les professionnels urbanistes et architectes ne s'occupent pas forcément de faire le lien entre l'espace du logement et celui de la voie publique, d'aménager cette dernière en respectant les déplacements et les difficultés de chacun (exemple négatif : panneau de signalisation au milieu du trottoir). D'autre part, les transports en commun ne sont toujours pas élaborés systématiquement de manière à permettre à des PMR de les utiliser, d'où la nécessité d'une sensibilisation accrue de nos décideurs et concepteurs afin qu'ils aient en tête la manière dont se déplacent les PMR en ville.

Au travers des différentes interpellations de notre public au quotidien et/ou des professionnels du secteur, nous pouvons relever différents constats :

- un manque d'information quand à l'accès aux logements accessibles et/ou adapté
- une manque de connaissance des aides financières ou lieux à s'adresser pour bénéficier d'aménagements
- lorsque des aides individuelles sont apportées, délai de procédure très long et montant reçu inférieur à la demande.

Lorsqu'une personne recherche un logement, il n'existe pas en Belgique à notre connaissance un cadastre des logements accessibles voire adaptés. Depuis quelques années, il est possible pour une personne d'introduire une seule demande auprès d'une société de logement social en précisant sa volonté d'être logée également dans une autre zone géographique couverte par une autre société. De par cette coordination, si un cadastre des logements sociaux accessibles était établi entre toutes les sociétés, la démarche pourrait être plus efficace.

En Belgique, les trois Fonds Communautaires offrent des aides individuelles aux personnes de moins de 65 ans qui introduisent une demande pour aménager leur habitation.

Cette aide individuelle est possible suivant les aides spécifiques demandées. L'ensemble du montant n'est pas toujours octroyé. Des conditions d'usage sont également reprises (ex : après acquisition, posséder ce matériel pendant x années). Ce matériel appartient à la personne ; il est donc nécessaire d'en prévenir le bailleur lorsque un aménagement est prévu pour le locataire mais utilisé également par la collectivité (ex : aménagement d'une rampe). Des négociations sont parfois nécessaires préalablement entre les parties pour éviter les conflits d'intérêts.

Pour orienter le choix des aides individuelles et plus spécifiquement techniques, des services conseils gratuits en Communauté française existent tel que Handyinfoaménagement ou Solival et sont à disposition pour analyser la situation de la personne, ses besoins et conseiller les aides adéquates. Dans d'autres cas, la personne s'adresse à des ergothérapeutes indépendants qui effectuent le même travail mais moyennant un coût horaire non négligeable.

Sur base d'une enveloppe budgétaire limitée, les Fonds Communautaires octroient un financement plafonné pour l'acquisition d'une aide individuelle lié aux aménagements intérieur de la maison (ex : salle de bain, lift) mais aussi extérieur (aménagement d'une rampe). Avant la fin de l'année 2009, l'ASPH aura réalisé son étude sur les aides matérielles. Vous pourrez y retrouver de nombreux éléments utiles.

### III. Conclusion

Actuellement plusieurs bailleurs sociaux et quelques collectivités territoriales favorisent la construction de logements adaptés dans les opérations de construction neuves. En 2008-2009, le Ministre Antoine en charge du logement sous la précédente législature, a incité les sociétés de logement public ainsi que les communes dans leurs politiques « plans bisannuels communaux » à prendre en compte cette nouvelle dimension. Pourquoi est-il plus intéressant de construire du logement adaptable qu'un pourcentage de logements adaptés ?

La construction de logements adaptables est une réponse plus digne pour les personnes en situation de handicap que la construction de logements adaptés. N'oublions pas que la règlement en vigueur sur les normes d'accessibilité reste d'application en amont bien avant de parler d'adaptabilité intérieure des logements.

Les logements adaptés sont en effet, souvent situés aux rez de chaussée des immeubles parce qu'ils n'obligent pas à l'accessibilité des étages. Le souci

de cette localisation quasi systématique en rez de chaussée est que ces logements sont souvent peu agréables. La visibilité d'une part est très réduite Les étages offrent une meilleure vue pour les personnes qui ont des difficultés à sortir ou qui restent chez elles toute la journée parce qu'elles sont inactives. D'autre part, ce sont des logements moins sécurisants (beaucoup de passages, plus grands risques d'effractions) ce qui répond assez mal aux besoins des locataires handicapés qui de par leur état de santé sont une population plus fragilisée. Un nombre plus important de logements adaptés à tous les étages augmenterait l'offre à tous.

Connaitre le nombre de demandeurs de logements adaptés et/ou adaptés est quasiment impossible actuellement. Il serait cependant possible, nous semble-t-il, de le faire à l'avenir si cela devenait une exigence gouvernementale. En effet, les associations de personnes handicapées et les guichets des services logements des communes ont l'habitude de noter les demandes relatives au logement d'une personne handicapée. Cependant, cette quantification reste très aléatoire. Un réel travail de centralisation des données des bailleurs et l'information requise et précise aux demandeurs de l'offre de marché ainsi que les besoins nécessaires à la personne (ex : formulaire plus détaillé sur les besoins) permettrait une réelle adéquation entre l'offre et la demande dans un délai raisonnable.

Au jour des éoliennes qui fleurissent dans notre paysage belge, l'accessibilité tout comme l'énergie est une clé du développement durable, car construire accessible et adapté a de grandes répercutions au niveau de l'environnement, de l'économie et de la société. En effet, construire durablement permet une amélioration du cadre de vie, augmente le travail de la construction et réduit les dépenses ultérieures pour un aménagement futur et enfin une prise en compte du vieillissement de la population, sous-entendu l'intégration des PMR.

Source :

Droit au logement : construire la responsabilité

Pour un accès au logement pour tous en Isère

[http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Habitat\\_et\\_handicap\\_web\\_cle0c61ad.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Habitat_et_handicap_web_cle0c61ad.pdf)

société wallonne du logement

Date : 14 septembre 2009

Chargée d'analyse : Christine Bourdeauducq  
Animatrice-coordinatrice

Responsable de l'ASPH : Gisèle Marlière  
Secrétaire Nationale de l'Association Socialiste de la  
Personne Handicapée.