

SeP pour vous aider

Informations essentielles pour faciliter votre quotidien

Démarches administratives et juridiques

Fiche n°12

J'ai besoin d'adapter mon logement

Adapter mon logement : de quoi s'agit-il ?

Selon vos besoins, **il peut être nécessaire d'adapter votre logement pour vous être accessible et faciliter son usage.**

Les aménagements peuvent par exemple porter sur :

- L'adaptation d'une ou de plusieurs pièces (ex : installation d'une douche plein pied, rehaussement du lavabo, suppression d'une cloison, etc.),
- La circulation à l'intérieur du logement (ex : installation d'une rampe d'accès, élargissement des portes, suppression d'une marche, etc.),
- Les changements de niveaux pour accéder à l'ensemble des pièces si votre logement est sur plusieurs niveaux,
- La domotique (ex. système de fermeture et d'ouverture des portes, commande des installations électriques...).

Je suis locataire

La loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a adapté les règles relatives au régime d'autorisation des travaux de transformation du logement, lorsque le locataire est en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en créant un **régime d'autorisation tacite du propriétaire.**

Si vous envisagez de réaliser des travaux de transformation du logement en raison de votre handicap, vous devez en faire la demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès de votre bailleur.

- L'absence de réponse du bailleur dans le délai de 2 mois vaut acceptation.
- Dans cette hypothèse, à votre départ, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en l'état des lieux.

Sont concernés les travaux suivants :

- Création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement ;
- Modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- Création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage ;
- Installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ;
- Installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- Installation ou modification des systèmes de fermeture, d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.

➔ **Courrier de demande à votre propriétaire :**

Dans le courrier (lettre recommandée) à adresser au propriétaire, **vous devez décrire précisément :**

- les transformations envisagées,
- les conditions dans lesquelles ces travaux seront réalisés,
- et notamment l'entreprise chargée de les exécuter.

Vous devez également mentionner expressément dans votre courrier que :

« en application du f de l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée tendant à améliorer les rapports locatifs, à défaut de réponse dans le délai de deux mois, le bailleur sera réputé avoir donné son accord tacite à ces travaux de transformation et ne pourra pas, à l'issue du bail, demander la remise en état des lieux ».

Vous devez en outre reproduire le texte suivant :

Loi du 6 juillet 1989 : art. 7 f :

« Le locataire est tenu (...) De ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'État».

Dans les 2 mois suivant l'achèvement des travaux, vous devrez attester auprès de votre bailleur que les travaux ont été réalisés par l'entreprise choisie et qu'ils correspondent effectivement aux travaux notifiés et autorisés.

Je suis propriétaire/copropriétaire

- **Pour les nouveaux logements**, le Code de la construction et de l'habitation impose lors de la construction de bâtiments d'habitation collectifs une **obligation d'accessibilité aux personnes handicapées**.

Cette obligation porte sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les logements, les locaux collectifs et leurs équipements.

Cette même obligation d'accessibilité existe pour les maisons individuelles. Elles doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Selon l'article R.111-18-1 et R.111-18-6 du Code de la construction et de l'habitation, **est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer.**

- ➔ Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.
- **Pour les bâtiments anciens, ce n'est qu'en cas de travaux d'extension, de modification, ou en cas d'ajout d'un nouveau bâtiment, qu'une obligation de mise en accessibilité est exigée lorsque ces travaux représentent 80% ou plus de la valeur du bâtiment.**
- **Si vous êtes en copropriété** et que des travaux d'accessibilité dans l'immeuble (parties communes) ou des travaux d'aménagement de votre logement susceptibles d'affecter la structure de l'immeuble sont nécessaires du fait de votre handicap, **vous devez demander à la copropriété son autorisation avant d'effectuer de tels travaux.**
 - ➔ **S'il s'agit de travaux d'accessibilité dans l'immeuble** (ascenseurs, rampes d'accès, revêtement des sols, ...), **vous pouvez demander à la copropriété de les faire réaliser à ses frais** (répartition entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes).
 - ➔ Pour cela, vous devez faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de ces travaux.

Les aides possibles

➔ La PCH

L'aménagement de votre logement ou de celui de la personne qui vous héberge peut s'avérer être très onéreux. Vous pouvez bénéficier de la PCH pour y faire face.

La PCH est en effet une aide financière versée par le conseil départemental (ex-conseil général) destinée à financer les besoins liés à votre perte d'autonomie.

Cette aide peut vous permettre d'aménager votre logement ou de celui de la personne qui vous héberge.

Elle peut aussi vous permettre de faire face à des frais de déménagement si l'aménagement de votre logement est impossible ou jugé trop coûteux et que vous faites le choix de déménager dans un logement répondant aux normes d'accessibilité.

Pour en bénéficier, vous devez remplir les conditions suivantes :

- **Vous devez résider en France** (si vous êtes étranger, vous devez être en situation régulière).
- **Votre handicap doit être survenu avant vos 60 ans et vous ne devez pas avoir pas plus de 75 ans.**
- **Votre handicap doit générer :**
 - Une difficulté absolue pour la réalisation d'une activité (vous être dans l'impossibilité totale de la réaliser seul(e)),
 - Ou une difficulté grave pour la réalisation d'au moins deux activités (vous éprouvez des difficultés pour la réaliser seul(e)).
- **Les travaux doivent compenser vos limitations d'activité à titre définitif ou provisoire (durée prévisible d'au moins 1 an).**

Si l'aide est attribuée pour le domicile de la personne qui vous héberge, cette personne doit avoir un lien d'ascendance, de descendance ou de collatéral, jusqu'au 4^{ème} degré avec vous ou avec la personne avec laquelle vous vivez en couple.

NB : Les collatéraux jusqu'au 4^{ème} degré sont les frères et sœurs, les oncles et tantes, les cousins et cousines germaines.

Pour obtenir la PCH, vous devez déposer une demande auprès de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) accompagnée d'un certificat médical de moins de 3 mois, afin que vos besoins de compensation soient définis.

- **Pour les frais d'aménagement de votre logement d'un montant inférieur ou égal à 1.500€**, ils sont pris en charge à 100 % si vos ressources sont inférieures ou égales à 26 845,70€ par an ou à 80 % si elles sont supérieures à ce montant et ce, dans tous les cas, dans la limite maximale de 10.000€ par période de 10 ans.
- **Si ces frais sont supérieurs à 1.500€**, ils sont pris en charge à 50 % dans la limite maximale de 10.000€ par période de 10 ans.
- **En cas de nécessité de déménagement**, les frais peuvent être pris en charge à hauteur de 3 000€ par période de 10 ans.

→ « Habiter facile », l'aide de l'Agence nationale pour l'habitat (ANAH)

Avec l'aide financière « Habiter facile », l'ANAH peut financer une partie des travaux d'aménagement de votre logement, à hauteur de :

- **50 % du montant total des travaux HT**, dans la limite maximale de 10 000€, si vous vous situez dans la catégorie « ressources très modestes »,
- **35 % du montant total des travaux HT** dans la limite maximale de 7 000€, si vous vous situez dans la catégorie « ressources modestes ».

- Pour déterminer si vous êtes dans l'une ou l'autre de ces catégories, il convient de se reporter aux tableaux de ressources établis par l'ANAH selon que vous résidez en Ile-de-France ou dans une autre région (accessible sur le site internet de l'ANAH).

Ainsi, par exemple :

- Si vous vivez seul(e) en région parisienne, vous êtes dans la catégorie « ressources très modestes » si votre revenu fiscal de référence (indiqué sur votre feuille d'impôt) est inférieur ou égal à 20.470€ et dans la catégorie « ressources modestes », si votre revenu se situe entre 20.471€ et 24.918€.
- Si vous vivez seul(e) en province, vous êtes dans la catégorie « ressources très modestes » si votre revenu fiscal de référence (indiqué sur votre feuille d'impôt) est inférieur ou égal à 14.790€ et dans la catégorie « ressources modestes », si votre revenu se situe entre 14.790€ et 18.960€.

Vous pouvez également bénéficier d'une prime « Habiter Mieux » si vos travaux d'adaptation avec « Habiter facile » permettent de faire baisser la consommation énergétique de votre logement d'au moins 25 %.

Cette prime est de 10 % du montant total des travaux HT, dans la limite de 2 000€ si vous êtes dans la catégorie « ressources très modestes » et dans la limite de 1 600€ si vous êtes dans la catégorie « ressources modestes ».

→ **Vous pouvez faire votre demande d'aides en ligne sur le site de l'ANAH.**

→ Les crédits d'impôt possibles

Sous certaines conditions, des crédits d'impôt sont également possibles dans le cadre des dépenses d'équipement de votre habitation principale :

- Travaux facilitant l'accès pour les personnes handicapées.
- Ou travaux visant à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou au handicap (perte d'autonomie, invalidité, etc.).

N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre Centre des Impôts.

→ Autres aides possibles

D'autres aides peuvent vous être accordées pour vous aider à financer vos travaux. Vous pouvez vous renseigner auprès :

- De la MDPH,
- De votre mutuelle,
- De votre caisse de retraite (service fonds d'action sociale),
- De votre caisse primaire d'assurance maladie (CPAM / CRAMIF),
- De l'association départementale pour l'information sur le logement (ADIL),
- D'associations représentantes de personnes handicapées...

**Pour en savoir plus, vous pouvez consulter
les sites publics suivants et taper votre recherche
dans les menus spécifiques :**

- <https://www.legifrance.gouv.fr/>
- <https://www.service-public.fr/>
- <http://www.mdph.fr/>
- <http://www.anah.fr/>
- <https://www.impots.gouv.fr/portail/>



EM Services a conçu et réalisé ce document et en a confié la rédaction à Maître Danièle GANEM-CHABENET, Avocat à la Cour.

Les informations qui y sont contenues ont un caractère général et ne sauraient répondre aux questions relevant de situations particulières ni engager la responsabilité de Sanofi Genzyme. Ces dernières seront examinées au mieux dans le cadre de la consultation d'un expert habilité, membre d'une profession juridique réglementée.

Rédaction des textes achevée au mois de février 2019. Textes sujets à d'éventuelles modifications, notamment d'ordre légal, réglementaire ou jurisprudentiel.

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans la présente publication, faite sans autorisation de l'éditeur, est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective (loi du 1^{er} juillet 1992).