Convention
de partenariat pour une action coordonnée relative aux logements des personnes en situation de handicap

Entre :

- Les partenaires associatifs et services :

ESVAD de Lille Douai, 15 rue Jules Lammens 59370 MONS EN BAROEUL
APF, 231 rue Nationale 59800 LILLE
SRAI de Lille, Centre Vauban Bât C, 199-201 rue Colbert 59800 LILLE
AFM, 199-201 rue Colbert 59800 LILLE

- Les organismes bailleurs :

- **CALPACT de Lille**, 202 rue des Postes 59000 LILLE
- **CALPACT de Roubaix et environs**, 25 rue de Lille 59100 ROUBAIX
- **GROUPE CMH,** 94 Ave de Flandre – 59290 - Wasquehal
- **LMH**, 1 rue Edouard Herriot 59000 LILLE
- **LOGIS METROPOLE**, 176 rue du Gal de Gaulle BP12 59561 LA MADELEINE
- **PARTENORD HABITAT**, 27 Bd Vauban – 59000 - Lille
- **ROUBAIX HABITAT**, 63 Grande Rue BP517 59059 ROUBAIX CEDEX 1
- **OPHLM de Tourcoing**, 29 rue Roger Salengro – BP 576 – Tourcoing Cedex
- **HABITAT du Nord ,** 10 rue du Vaisseau – 59650 Villeneuve d'Ascq
- **SRCJ ,** 7 rue Tenremonde – 59000 Lille
- **IMMOBILIERE NORD ARTOIS ,** 119 rue du Huit Mai 45 – 59650 Villeneuve d'Ascq
- **Société IMMOBILIERE DE L'ARTOIS,** 10 Square DAUBENTON – 59000 Lille
- **NORD- Est – IMMOBILIERE DES CHEMINS DE FER,** 7 rue Javary – 59000 Lille

- ***Les promoteurs constructeurs :***

- **SEDAF :** 330 Ave de Brigode – 59650 – Villeneuve d'Ascq
- **GEORGE V :** 839 Ave de la République – BP 507 – 59705 Marcq en Baroeul
- **MARIGNAN IMMOBILIER :** 4 Ave de la Marne – BP 23 – 59441 - Wasquehal
- **PALM Promotion :** 2 rue de Lille – 59350 – Saint André
- **Groupe HAINAUT Immobilier (G.H.I) :** 40 Bd de Saly – BP 3 – 59312 Valenciennes

- Avec la collaboration et le soutien de la ville de VILLENEUVE D'ASCQ

PREAMBULE

A/ **Beaucoup de personnes « handicapées » ne disposent pas d'un logement répondant à leurs besoins spécifiques. Elles ne sont pas en mesure de mener à bien les démarches qui leur permettraient :**

- **Soit de faire aménager leur domicile.**
- **Soit d'obtenir un logement mieux adapté.**

Malgré leurs efforts, elles se heurtent à la multiplicité des interlocuteurs, à la complexité des procédures et à la longueur des délais. Elles se sentent souvent incomprises. Il est constaté depuis plusieurs années, une évolution des mentalités par rapport aux souhaits des personnes handicapées de vivre au domicile.

De leur côté, les bailleurs sociaux tentent depuis longtemps d'offrir , aux personnes handicapées, des conditions d'habitat adapté, au-delà de leurs obligations légales. Leur volonté d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires en situation de handicap se heurte à certains obstacles techniques et financiers.

Par exemple :

- La difficulté de faire coïncider l'offre et la demande.
- L'importance du patrimoine ancien non adaptable.
- La difficulté de repérer le logement accessible et/ou adapté, susceptible de répondre aux problématiques des personnes.
- La difficulté de l'expertise nécessaire liée au handicap et au bâti.
- L'importance des coûts d'adaptation et les difficultés dans la recherche de financement.
- Le manque d'accompagnement des personnes handicapées dans ces démarches.
- L'insuffisance des logements accessibles et adaptés sur le secteur concerné.

B/ Depuis de nombreuses années, l'APF et l'AFM luttent pour revendiquer les droits des personnes handicapées et de leur famille, et tout particulièrement en ce qui concerne le logement**.**

L'ESVAD (Equipe Spécialisée pour une Vie Autonome à Domicile) de l'APF (Association des Paralysés de France) et le SRAI (Service Régional d'Aides et d'Informations) de l'AFM (Association Française contre les Myopathies) ont établi depuis 1999 des relations partenariales avec différents bailleurs sociaux. Ces démarches ont été très positives, car elles ont permis une meilleure connaissance des structures respectives, et surtout un meilleur service rendu aux personnes handicapées.

Les trois axes potentiels du travail qui ont été communément relevés depuis un an sont :

- **L'adéquation entre l'offre et la demande de logements pour personnes handicapées.**
- **La prise en compte de la nécessité d'adaptation du logement occupé par la personne handicapée et sa famille.**
- **L'élaboration de réflexions pour un logement « mieux pensé ».**

Il s'avère que les bailleurs sociaux sont également soucieux de pouvoir appréhender l'ensemble de ces 3 points. Selon leur propre histoire, leur situation géographique ou leur volonté antérieure, ils sont à des niveaux différents de réflexion, d'élaboration ou de mise en place.

Toutefois, les différents partenaires réunis sont persuadés de la nécessité de formaliser les actions respectives des différentes structures et les procédures mises en place, afin d'afficher plus encore leur volonté d'un meilleur service rendu à la personne handicapée.

C/ En avril 2000, a été remise par le Ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction), une étude réalisée durant l'année 1999 intitulée « la prise en charge de la demande des logements adaptés aux personnes handicapées ».

Cette étude est le résultat d'une enquête, réalisée auprès d'associations de personnes handicapées, de la Direction Départementale de l'Equipement et de différentes structures et a sollicité près de 400 partenaires en France. Le taux de réponse a oscillé entre 45 à 63 %, ce qui montre une bonne représentativité et une fiabilité certaine des résultats observés.

Ce travail a pu montrer que « le caractère non contractuel des relations partenariales, l'absence de procédures locales bien établies, laissent probablement encore trop souvent les demandes soumises à l'aléatoire ».

La question posée est celle de l'égalité d'accès aux droits à un logement adapté pour l'ensemble des publics concernés.

D/ « Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, dans les conditions fixées par la présente loi, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir »
Extrait de l'article 1er de la loi BESSON 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement**.**

« L'attribution de logements HLM se fait notamment au profit (CCH art. L.441-1) :

- De personnes en situation de handicap ou de familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.
- De personnes mal logées, défavorisées ou rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence.

Les logements construits ou aménagés en vue de leur occupation par des personnes handicapées sont attribués à celles-ci ou, à défaut de candidat, en priorité à des personnes âgées dont l'état le justifie ou à des ménages hébergeant de telles personnes (CCH art.R.441-4). »

E/ Le travail de collaboration engagé depuis 1999 entre les associations, services et organismes bailleurs a permis une prise de conscience progressive des contraintes et des souhaits de chacun. Ces relations nous amènent maintenant à travailler sur des demandes qui concernent un ensemble de logements pour lesquels un programme de réhabilitation ou de construction a été élaboré.

Suite aux propositions des services et des associations et à la demande d'organismes bailleurs, une logique de gestion prévisionnelle du logement a été mise en place. Nous nommons ce concept le logement « mieux pensé ».

Toute personne, dans son parcours de vie , peut-être confrontée à une situation de handicap (passagère ou définitive) et rencontrer des difficultés qui l'obligent à disposer d'un habitat adapté. Le concept du logement - *mieux pensé* – vise à anticiper ces difficultés et favorise le maintien dans les lieux de la personne concernée.

Par exemple, la règle d'usage permettant l'installation d'interrupteur à 90 cm du sol plutôt qu'à 120 cm répond tant aux souhaits des personnes en situation de handicap qu'aux personnes « valides ».

Notre démarche actuelle s'inscrit dans un contexte législatif et réglementaire qui évolue favorablement.

Dans le département du Nord, cette démarche est innovante et s'appuie sur une mise en pratique progressive depuis 1999.

<u>Article 1</u> : **Principes généraux d'intervention**

- Toute personne handicapée doit pouvoir accéder à un logement adapté à ses incapacités

- Toute personne handicapée doit pouvoir demeurer dans son logement, à fortiori dans sa commune, dés lors qu'une solution technique et financière est réalisable.

- La personne bénéficiaire doit être entendue et associée tout au long de son dossier.

<u>Article 2</u> : **Objectifs**

- Permettre à toute personne handicapée et à sa famille d'accéder à un logement répondant à ses besoins.
- Permettre l'adéquation entre l'offre et la demande des logements pour les personnes handicapées et leur famille.
- Réaliser l'adaptation du logement occupé par la personne handicapée et sa famille.
- Elaborer une réflexion et favoriser la réalisation du logement « mieux pensé ».

<u>Article 3</u> : **Permettre l'adéquation entre l'offre et la demande des logements pour les personnes handicapées et leur famille**

Une personne référente, sensibilisée, nommée par le bailleur social a pour mission de centraliser, de coordonner et de ventiler les demandes notamment au responsable de l'agence locale.
Le bailleur s'engage à associer tous les services internes concernés dans cette démarche de recherche de logement.

La classification des logements (annexe 1) est utilisée pour codifier la demande de logement présentée par la personne handicapée et l'offre de logement vacant proposé par le bailleur.
Elle permettra également, progressivement, de répertorier les logements permettant différents niveaux d'accessibilité et/ou d'adaptation.

Lorsqu'un logement repéré comme adapté ou accessible est annoncé vacant, le bailleur social s'engage à informer le plus rapidement l'ensemble des agences, ainsi que le SRAI de l'AFM et l'ESVAD de l'APF.

Ces deux dernières structures peuvent proposer une candidature dans un délai de huit jours ; à défaut, le logement pourra être attribué à toute personne répertoriée dans les demandes du bailleur social.

Article 4 : **Réaliser l'adaptation du logement occupé par la personne handicapée et sa famille**

4-1 Une personne référente, sensibilisée, nommée par le bailleur social, a pour mission de centraliser, de coordonner et de ventiler les demandes notamment au responsable de l'agence locale. Le bailleur s'engage à associer tous les services internes concernés dans cette demande d'adaptation de logement.

l'ESVAD sollicitée par la personne handicapée s'engage à réaliser une aide à la réflexion, à l'élaboration, ainsi qu'une étude diagnostic de la situation. Ceci afin d'étudier toutes les possibilités (adaptation ou déménagement) qui se présenteront. Il sera proposé à la personne un accompagnement lors de la réalisation des travaux.

Le SRAI s'engage à réaliser une aide à la réflexion et à l'élaboration des projets des personnes handicapées, atteintes de maladies neuromusculaires. Pour les projets nécessitant l'intervention du Dispositif Départemental Vie Autonome, le SRAI assure le lien avec l'Equipe Technique Labellisée (ETL) choisie par la personne.

Dans le cas des démarches réalisées directement par la personne handicapée auprès du bailleur social, celui -ci propose à la personne handicapée de se rapprocher du SRAI ou de l'ESVAD.

Une rencontre entre les professionnels de l'ESVAD ou du SRAI, le bailleur social et la personne handicapée, est réalisée à son domicile pour synthétiser l'ensemble des données, et envisager les différentes propositions.
Cette collaboration garantit la prise en compte des souhaits, des contraintes et des moyens, de la personne handicapée et de chacun des signataires.

4-2 : L'ESVAD s'engage à accompagner la personne handicapée et le bailleur social dans la recherche de solutions techniques par la fourniture de documents tels qu'argumentaires, schémas, cahiers des charges. L'ESVAD s'engage à accompagner la personne handicapée dans la recherche de financement des projets qui la concernent.

Le bailleur social s'engage à permettre à la personne référente de suivre au préalable une sensibilisation à la problématique de la personne en situation de handicap réalisée par l'ESVAD et le SRAI.

Le bailleur social s'engage à tout mettre en œuvre pour la recherche de financement qui lui incombe. Dans le cas où les financements ne correspondent pas à la totalité du projet, le bailleur social s'engage à apporter une participation minimale sur ses fonds propres.

Article 5 : **Le logement « mieux pensé »**
Les bailleurs sociaux, les promoteurs constructeurs, ainsi que l'ESVAD de l'APF et le SRAI de l'AFM souhaitent annoncer ici leur souhait respectif de réfléchir à un habitat dit « mieux pensé »,

au-delà des normes d'accessibilité en vigueur à ce jour afin que toute personne en situation de handicap puisse accéder au logement.

Il est entendu par « personne en situation de handicap », toute personne souffrant d'une déficience physique ou autre (sensorielle, mentale, etc.…), mais également les personnes ayant des difficultés de déplacement momentanées ou définitives.
Cet habitat « mieux pensé » permettra ainsi de résoudre les problématiques d'un très large public (personne handicapée, mère de famille, personne vieillissante, personnel de maintenance,…).

Article 6 : Les conditions d'application

Afin de rendre opérationnelle cette convention, il est nécessaire que les signataires mettent en oeuvre au sein de leurs services une politique forte de communication et d'information.
L'objectif de cette demande est que l'ensemble des professionnels des structures concernées puisse s'approprier le sens et l'intérêt de cette convention.
C'est par l'application de celle-ci que le service rendu à la personne sera effectif.

Article 7 : Les Perspectives

- Les bailleurs sociaux souhaitent établir une concertation inter-bailleurs, afin de mieux gérer les vacances éventuelles de logements repérés. Cette concertation a le double avantage de mieux répondre aux demandes des personnes handicapées et de faciliter les contacts avec les partenaires.

- Les bailleurs sociaux souhaitent réfléchir à la possibilité de mettre en place des baux glissants avec les associations pour des appartements d'évaluation, ou de transition.

Article 8 : Le Comité de Suivi

Afin de s'assurer du bon fonctionnement de ce partenariat, un comité de suivi regroupant les bailleurs sociaux, l'ESVAD, le SRAI, se réunit une fois par semestre ou à tout moment, à la demande de l'un des signataires. Il peut émettre toutes propositions visant à améliorer le service rendu à la personne handicapée.

Un groupe de travail réunissant les promoteurs constructeurs, l'ESVAD, le SRAI, s'attachera à faciliter le concept de logements « mieux pensé » dans les programmes de constructions à venir.

Article 9 : La Durée

La durée de la convention est fixée à trois ans, à compter de sa signature, elle est renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'un ou l'autre des signataires avant la date anniversaire de la convention.
Par avenant, cette convention peut s'élargir à d'autres partenaires partageant les valeurs qui fondent notre travail d'accompagnement des personnes.

Fait à Villeneuve D'Ascq
Le 7 Octobre 2004

ESVAD
Représentée par
Mr Eric MAGNIER,
Directeur

LOGIS METROPOLE
Représenté par
Mr Richard NOWIK,
Directeur Général unique

APF
Représentée par
Mr Marc BEHAREL,
Délégué Départemental

PARTENORD HABITAT
Représenté par
Mr Charles MONTECATINE ,
Directeur Général

SRAI
Représenté par
Mme Marie-Christine JEAN,
Directrice

ROUBAIX HABITAT
Représenté par
Mr Jean-Pierre CASTELAIN,
Directeur Général

AFM
Représentée par
Mr Pierre DELOR,
Délégué Départemental

SRCJ
Représentée par
Mr Philippe PINTIAUX ,
Directeur Général

CALPACT de Lille
Représenté par son Directeur Général

Immobilière de l'Artois
Représenté par
Mr Jean-Louis CONVERT,
Directeur Général

CAL-PACT de Roubaix et environs
Représenté par
Mme MASSART ,
Présidente

Immobilière des Chemins de Fer
Nord Est
Représenté par Mr ANTOINE
Président Directeur Général

GROUPE CMH
Représenté par
Mr Bruno COGNAT,
Directeur Général

Immobilière Nord Artois
Représenté par
Mr Benoît MARTIN
Directeur

LILLE METROPOLE HABITAT
Représentée par
Mr Laurent GOYARD,
Directeur Général

Habitat du Nord
Représentée par
Mr Bernard CARTON ,
Directeur Général Unique

OPHLM de Tourcoing
Représenté par
Mr VAN DER LINDEN ,
Directeur

Groupe GEORGE V
Représenté par son Directeur Général

SEDAF
Représenté par son Directeur Général

MARIGNAN IMMOBILIER
Représenté par son Directeur Général

PALM PROMOTION
Représenté par son Directeur Général

Groupe HAINAUT Immobilier
Représenté par son Directeur Général