

Logement social / handicap/ personnes handicapées

La réclamante a déposé une demande de logement auprès de cinq organismes gérant des logements sociaux depuis 2003, en invoquant son trouble de santé invalidant et le handicap de sa fille paralysée qui se déplace en fauteuil roulant. Elle sollicitait un pavillon ou un appartement adapté en rez-de-chaussée localisé dans le centre ville de Toulouse, à proximité de l'hôpital où elle et sa fille reçoivent des soins réguliers.

Seules trois propositions de logements ont été présentées à la réclamante.

Les investigations conduites ont révélé la rareté des logements vacants correspondant aux demandes de la réclamante et le fait que les logements ayant été attribués l'ont été à des personnes en très grande précarité. Aucun élément ne permet de considérer que la demande de logement social de la réclamante n'a pas été accueillie en raison d'un critère lié à son trouble de santé invalidant et au handicap de sa fille.

Néanmoins, l'enquête a mis en lumière que le handicap de la réclamante et de sa fille n'avait pas été identifié comme constituant un critère prioritaire par les organismes sollicités, en méconnaissance de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation. Cet article modifié par la loi n° 2001-1247 du 21 décembre 2001 consacre une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap.

Toutefois, la haute autorité constate qu'aucun décret d'application de la loi précitée n'a été publié à ce jour.

Sur la base de ce constat, la haute autorité recommande au Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement en vue de la publication, dans les meilleurs délais, du décret d'application fixant les critères généraux de priorité pour l'attribution de logements sociaux, notamment au profit de personnes en situation de handicap ou ayant en charge des personnes handicapées.

La haute autorité invite également la préfecture et le Conseil général de la Haute-Garonne à prendre en compte le handicap dans le cadre de l'élaboration du nouveau plan départemental d'action pour le logement et d'un accord départemental avec l'ensemble des organismes gérant des logements sociaux.

Enfin, la haute autorité demande à la préfecture de la Haute-Garonne de lui transmettre dans les trois mois suivants la notification de cette délibération la liste des logements aménagés, celle des personnes qui en sont attributaires, ainsi que la liste des personnes handicapées dans l'attente de l'attribution d'un logement adapté.

Le Collège :

Vu le code pénal, notamment ses articles 225-1 et 225-2-1° ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment en son article L.441-1 ;

Vu la loi n° 2001-1247 du 21 décembre 2001 visant à accorder une priorité dans l'attribution des logements sociaux aux personnes en situation de handicap ou aux familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;

Vu la loi n° 2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité, notamment en son article 19 ;

Vu le décret n° 2005-215 du 4 mars 2005 relatif à la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité ;

Sur proposition du Président,

Décide :

La haute autorité a été saisie le 19 mai 2005 d'une réclamation au sujet des difficultés rencontrées auprès des organismes bailleurs de logements sociaux de Haute-Garonne en vue de l'attribution d'un logement social en raison de son état de santé et du handicap de sa fille.

La réclamante souffre d'un trouble de santé invalidant et a à sa charge sa fille paralysée qui se déplace en fauteuil roulant. Elles résident toutes deux en grande banlieue de Toulouse et sont amenées à se déplacer très fréquemment dans le centre ville de Toulouse pour recevoir des soins hospitaliers.

Dès 2003, la réclamante a déposé une demande de logement auprès de cinq organismes de logements sociaux toulousains et de la mairie de Toulouse en formulant le souhait de disposer d'un pavillon de type 4 ou d'un appartement de type 3 en rez-de-chaussée, à proximité du centre-ville de Toulouse.

Les éléments réunis par la haute autorité au cours de son enquête révèlent qu'en près de trois ans, seules trois propositions de logements ont été présentées à la réclamante, deux en 2003 par l'OPAC dans des immeubles situés dans des quartiers ne correspondant pas à ses vœux, la dernière en novembre 2005 par l'Office public départemental des HLM dans un appartement situé au 3^{ème} étage dans la périphérie de Toulouse, appartement selon la réclamante inadapté à son invalidité et au handicap de sa fille.

Les investigations conduites par la haute autorité mettent en lumière les difficultés de satisfaction des demandes au regard de la faible rotation des logements et du nombre de demandeurs en situation d'extrême précarité.

Il apparaît que les critères formulés par la réclamante ne permettraient pas à sa demande de prospérer, certains organismes de logements sociaux ne disposant pas de logements conformes dans leur parc locatif.

L'examen des procès-verbaux des dernières commissions d'attribution des différents organismes gérant des logements sociaux corroborent cette information. Les rares appartements de type 3 situés en rez-de-chaussée à Toulouse, ne relevant pas d'un contingent, ont été attribués à des familles aux revenus très modestes, bien en deçà de ceux déclarés par la réclamante, ou logées de manière précaire.

De plus, certains appartements ont été réservés à des attributaires relevant d'un contingent. Un tel dispositif est prévu par les articles L.441-1 et R.441-5 du code de la construction et de l'habitation, qui confèrent le droit aux organismes d'habitations à loyer modéré, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, de contracter des obligations de réservation d'un nombre défini de logements au profit de l'Etat, des collectivités territoriales, des employeurs... Or, seul l'organisme réservataire peut présenter à la commission d'attribution les candidats de son choix lorsqu'un logement relevant de son contingent se libère.

En conséquence, le Collège de la haute autorité constate que les investigations conduites ne permettent pas de considérer que la demande d'attribution de logement social de la réclamante a été rejetée en raison de son état de santé ou du handicap de sa fille, en méconnaissance des articles 225-1 et 225-2-1° du code pénal.

Cependant, le Collège relève que le trouble de santé invalidant dont la réclamante est atteinte, ainsi que le handicap de sa fille n'ont pas été identifiés comme constituant un critère prioritaire d'examen de sa demande, pas plus que la situation de handicap ne semble être prise en compte comme prioritaire au niveau des instances d'attribution des logements sociaux.

Cette situation résulte de l'inefficience de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation en l'absence de publication de décret d'application.

Aussi, le Collège recommande au Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement de publier, dans les meilleurs délais, le décret d'application prévu par l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation fixant les critères généraux de priorité pour l'attribution de logements sociaux, notamment au profit de personnes en situation de handicap ou ayant en charge des personnes handicapées.

Au niveau départemental, le Collège demande à son Président de se rapprocher du Conseil Général de Haute-Garonne et de la Préfecture afin qu'une telle priorité soit également prise en compte, notamment dans le nouveau plan départemental d'action pour le logement et à l'occasion de l'élaboration d'un accord départemental avec l'ensemble des organismes gérant des logements sociaux.

Le Collège demande au Président de la haute autorité de rappeler à l'ensemble des organismes gérant des logements sociaux les termes de l'article R.441-4 du code précité, selon lequel « *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* » et demander aux organismes réservataires d'appliquer cette disposition dans l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le Collège invite le Président à demander à la préfecture de la Haute-Garonne la liste des logements aménagés et des personnes qui en sont attributaires, ainsi que la liste des personnes handicapées en attente de l'attribution d'un logement.

La haute autorité demande à la préfecture de lui communiquer ces informations dans les trois mois suivants la notification de cette délibération.

Le Président

Louis SCHWEITZER