

## Délibération n°2006-52 du 27 mars 2006

### ***Handicap- Accessibilité - Immeuble d'habitation géré par une société HLM- Textes d'application de la loi 2005-102 du 11 février 2005***

*Les réclamants, non voyants, sont locataires d'un appartement dont le bailleur est une société anonyme d'HLM. Ils allèguent que le système d'accès à l'immeuble (liste déroulante), mis en place en octobre 2005 dans le cadre de travaux de résidentialisation, ne peut être utilisé par les personnes non voyantes. Ils évoquent également les difficultés qu'ils rencontrent pour avoir accès aux informations diffusées par voie d'affichage.*

*Il ressort des articles L 111-7- et L 117-7-2 du code de la construction et de l'habitation qu'un principe général d'accessibilité est applicable au mis en cause, mais qu'aucun contrôle ni sanction ne pouvait lui être opposé à la date des travaux. Toutefois en tant que bailleur, il relève de sa responsabilité de faire en sorte que l'ensemble des résidents de l'immeuble puissent avoir accès à leur logement et aux différentes prestations proposées en contrepartie du loyer.*

*L'instruction effectuée par la haute autorité a contribué à accélérer le règlement des problèmes soulevés par les réclamants. Le conflit semble être en voie de résolution.*

*Le Collège prend acte des engagements de la société d'HLM à l'égard des réclamants et demande de lui rendre compte des aménagements effectivement réalisés dans les trois mois. Il demande que lui soit transmis un état des lieux détaillé des mesures prises en faveur des personnes handicapées dans son parc parisien.*

*Le Collège recommande l'adoption dans les plus brefs délais des textes d'application visés à l'article L 111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, afin que les locaux puissent être effectivement rendus accessibles aux personnes handicapées en application de l'article 14 de la loi 2005-102 du 11 février 2005.*

Le Collège :

Vu le code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, et notamment l'article 41,

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,

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 de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie par courrier du 31 octobre 2005 d'une réclamation de Monsieur et Madame X, relative à l'accessibilité de leur immeuble.

Les réclamants souffrent d'un handicap visuel. Ils sont locataires d'un appartement dont le bailleur est une société anonyme d'HLM affiliée à l'Union Sociale pour l'Habitat.

Les réclamants allèguent que le système d'accès à l'immeuble, mis en place en octobre 2005 dans le cadre des travaux de résidentialisation, ne peut être utilisé par les non voyants, en dépit des engagements qui leur avaient été donnés par la société d'HLM. Le système de liste déroulante est en effet inutilisable par des personnes souffrant d'un handicap visuel.

M. et Mme X appellent également l'attention sur les difficultés qu'ils rencontrent pour avoir accès aux informations diffusées par voie d'affichage. Ils ont souhaité qu'un témoin en braille soit déposé dans leur boîte aux lettres, mais malgré les engagements pris par leur bailleur depuis plusieurs années, leur requête n'a jamais été suivie d'effet.

Les réclamants demandent à ce que l'immeuble leur soit accessible, à l'instar des autres locataires, et nonobstant leur handicap. Il convient donc de s'interroger sur le champ et l'existence des obligations légales de la société d'HLM.

#### Sur l'accessibilité du logement et du cadre bâti :

Le nouvel article L111-7 du code de la construction et de l'habitation tel que modifié par l'article 41 de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, prévoit que *« les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques [...] doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap [...], dans les cas et selon les conditions déterminées aux articles L111-7-1 à L.111-7-3. »*

Le cahier des charges opposables aux constructeurs doit désormais prendre en compte l'ensemble des handicaps, et non plus le seul handicap moteur.

L'article L 111-7-2 prévoit en outre que des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité que doivent respecter les bâtiments d'habitation existants lorsqu'ils font l'objet de travaux, ainsi que les dérogations à cette règle. A ce jour, les décrets ne sont pas encore parus.

Le bailleur des réclamants, société anonyme d'HLM, bailleur social privé, n'est pas aujourd'hui contraint de rendre accessible aux personnes handicapées les immeubles d'habitation déjà construits en raison du défaut de publication des décrets susmentionnés.

Si le principe d'accessibilité lui reste applicable, aucun contrôle ni sanction ne pouvait lui être opposé à la date des travaux.

Toutefois en tant que bailleur, il relève de sa responsabilité de faire en sorte que l'ensemble des résidents de l'immeuble puisse avoir accès à leur logement et aux différentes prestations proposées en contrepartie du loyer.

En effet, selon la portée donnée au principe d'égalité par le droit communautaire et la Cour de Justice des Communautés Européennes (CJCE), la discrimination consiste non seulement dans le traitement différend de situations similaires, mais également dans le traitement identique de situations différentes. Le Conseil d'Etat a également admis que des situations différentes pouvaient requérir un traitement différend pour parvenir à l'égalité en droit et en fait. Cette conception de l'égalité doit trouver application au cas d'espèce.

En outre les travaux de résidentialisation ont eu pour effet de créer une situation défavorable aux réclamants.

Il s'avère toutefois que la saisine de la haute autorité, ainsi que celle l'adjointe au Maire de Paris chargée des personnes handicapées (*pièce n°2*), semblent avoir quelque peu accéléré le règlement du problème : en janvier 2006, le système de platine numérique a finalement été installé, et au 15 février 2006 seul manquait encore le signal sonore devant confirmer l'ouverture de la seconde porte.

### Sur l'information des personnes handicapées

En tant que locataires, les réclamants devraient avoir droit aux mêmes prestations que l'ensemble des autres locataires de l'immeuble, et parmi celles-ci, l'information sur tous les sujets liés à l'immeuble, généralement réalisée par voie d'affichage. Ce droit relève d'ailleurs également de la problématique de l'accessibilité, dont la définition a été élargie par la loi du 11 février 2005 à l'ensemble de la vie sociale. Le fait que les réclamants ne se soient pas vus reconnaître un droit d'accès aux informations de l'immeuble, peut s'apparenter à un refus de prestation de service de la part de leur bailleur.

Les réclamants expliquent avoir plusieurs fois subi un préjudice. A titre d'exemple, ils exposent que le fait de ne pas avoir été informés du relevé des compteurs d'eau entraîne une pénalité financière, si le technicien est obligé de revenir.

La mise en place de supports d'information spécifiques pour que les résidents handicapés aient accès à la même information que tous les autres résidents de l'immeuble semble relever de la responsabilité de la société d'HLM, en sa qualité de bailleur et gestionnaire de l'immeuble. En vertu du principe d'égalité tel que précédemment évoqué, les demandes des réclamants paraissent donc fondées.

En l'espèce, le bailleur social avait là encore pris des engagements pour que le droit à l'information soit effectif, lesquels sont cependant restés lettre morte.

La société d'HLM justifie toutefois avoir appelé à plusieurs reprises l'attention des gardiens de l'immeuble sur la nécessité d'informer les réclamants par un message ou un appel téléphonique (*pièce n°3*).

Ces engagements ont été réitérés dans un courrier aux réclamants du 26 janvier 2006, et transmis par le bailleur à la haute autorité (*pièce n°1 bis*) : « *Concernant la dépose de plaquette dans votre boîte aux lettres signalant une information générale, cette mesure reste d'actualité. Un rappel permanent de cette pratique est effectué à l'équipe de proximité qui va s'étoffer prochainement d'un troisième gardien.[...] Nous travaillons actuellement sur la résolution du problème que vous avez soulevé concernant votre boîte aux lettres spéciale, à savoir : permettre à La Poste de déposer dans cette boîte les brochures volumineuses en braille. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de la solution trouvée* »

Il semble là aussi que l'instruction effectuée par la haute autorité ait pu contribuer à la recherche d'une solution acceptable par M. et Mme X.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, le Collège de la haute autorité décide de prendre acte des engagements de la société d'HLM à l'égard des époux X, et demande à cette dernière de lui rendre compte des aménagements effectivement réalisés dans les 2 mois.

Le Collège souhaite également que lui soit transmis par la société d'HLM un état des lieux détaillé des mesures prises en faveur des personnes handicapées dans son parc de logements sociaux parisiens.

Par ailleurs, le Collège de la haute autorité invite le Président à appeler l'attention du Ministre délégué aux personnes handicapées quant à la nécessité d'adopter dans les plus brefs délais les textes d'application visés à l'article L111-7-2 du code de la construction et de l'habitation, afin que les locaux d'habitation puissent être effectivement rendus accessibles aux personnes handicapées en application de l'article 41 de la loi du 11 février 2005.

Le Président

Louis SCHWEITZER