

# L'ÉTAT DU **MAL-LOGEMENT** EN FRANCE

RAPPORT ANNUEL 2025 • #30



DEUXIÈME CAHIER

**Handicap et mal-logement,  
le parcours des combattants**

© Pierre Faure

2

FONDATION ABBÉ PIERRE, NOTRE NOM VA CHANGER.  
PAS NOTRE COMBAT CONTRE LE MAL-LOGEMENT.

*Jamais nous ne baisserons les bras!*

# 2

DEUXIÈME CAHIER

## Handicap et mal-logement, le parcours des combattants

L'année 2025 marque les vingt ans de la grande loi de 2005 sur le handicap. Si le texte avait suscité des espoirs, notamment en matière d'accessibilité de tous les aspects de la vie sociale et de compensation du handicap, force est de reconnaître que le bilan est décevant, notamment sur le volet du logement.

Vivre dans un logement adapté constitue pourtant un élément fondamental pour permettre l'autonomie et la participation à la vie de la cité des personnes handicapées. Sans offre dédiée leur laissant le pouvoir de choisir leur habitat, les personnes handicapées sont **contraintes de rester dans leur famille ou d'être orientées vers des établissements médico-sociaux** spécialisés (foyers de vie, d'hébergement, d'accueil médicalisé, etc.). L'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap tout comme pour les personnes vieillissantes en perte d'autonomie constitue donc une des facettes du combat pour le « **Logement d'abord** », dans lequel notre Fondation est engagée depuis des années.

Une proportion importante des personnes en situation de handicap est confrontée, vis-à-vis du logement, à des difficultés de tous ordres. D'après l'enquête nationale Logement (ENL) 2013 réalisée par l'Insee, dernière enquête en date disponible, 5 474 000 ménages sont concernés par un handicap ou par des difficultés/gênes dans la vie quotidienne. **Parmi ces ménages, 6,4 % (soit 350 000 ménages) subissaient une des deux principales manifestations du mal-logement** au sens de la Fondation, c'est-à-dire la privation de confort ou le surpeuplement accentué, **contre 4 % de la population générale**. Cette surreprésentation se retrouve pour d'autres items. Le noyau dur de la précarité énergétique (le fait d'avoir froid chez soi pour des raisons liées à la précarité sociale), par exemple, concerne 8 % des ménages comptant une personne avec un handicap, contre 5 % en moyenne pour l'ensemble de la population française. Au total, l'ensemble des problèmes de logement (privation de confort, surpeuplement, précarité énergétique, effort financier excessif pour se loger, impayés de loyer, copropriété en difficulté...) touche 24 % des ménages comprenant une personne en situation de handicap ou de gêne — **soit 1,3 million de ménages** — contre 20 % des ménages français. Dans le cas qui nous intéresse ici, au regard de l'adaptation du logement, notre étude **englobe**

**l'ensemble des personnes handicapées, y compris les personnes âgées dépendantes en perte d'autonomie**. En effet, ces deux populations sont confrontées à des limitations fonctionnelles et ont donc des besoins d'accompagnement et d'adaptation de leur logement. En lien avec la définition du handicap apportée par la loi du 11 février 2005, le rapport considérera les différentes formes de handicaps : psychique, physique, sensoriel, mental, cognitif, le polyhandicap et les troubles de santé invalidants (obésité morbide, maladie d'Alzheimer, sclérose en plaques, cancers...).

Le dénombrement des personnes handicapées varie selon les définitions et les enquêtes. **Pour la DREES, ce sont plus de huit millions de personnes vivant à domicile qui déclarent une limitation sévère ou une restriction dans les activités quotidiennes en 2021, des chiffres amenés à augmenter avec le vieillissement de la population, ou qui se montent même à 14,5 millions en 2022 avec une définition plus large**. Le sujet concerne également les 9 millions de proches (parents, conjointes et conjoints, enfants...), qui deviennent des aidants potentiels, et dont la vie est elle aussi affectée.

Parmi ces 8 millions de personnes handicapées, en 2021, 26 % vivent sous le seuil de pauvreté (contre 14 % pour les valides). Les personnes en situation de handicap subissent en outre fréquemment des discriminations dans différents champs : lors de leur scolarité, pour l'accès à un emploi ou au logement, etc. D'après la DREES, en 2022, les personnes en situation de handicap déclarent deux fois plus de discriminations subies au cours de l'année (8,5 %) que l'ensemble de la population (4,2 %). Chez les 18-44 ans, ce taux s'élève même à 15,4 %, près du triple que pour l'ensemble de la population de cette tranche d'âge (6 %). Les discriminations liées au handicap renvoient au concept de « **validisme** ». Ce terme, réapproprié depuis des années en France par les sphères mili-

# 2

tantes, également désigné par le terme de « capacitisme », évoque la stigmatisation envers les personnes réputées non-valides.

Être une personne handicapée dans une société non-inclusive, pensée par et pour les valides, c'est par définition avoir une vie plus compliquée dans plusieurs domaines : scolarité, emploi, loisirs, etc. En matière de logement, les handicaps moteurs sont ceux qui viennent immédiatement à l'esprit, que l'on pense aux déplacements en fauteuil roulant (ascenseur, superficie des pièces, largeur des portes, hauteur des équipements...) ou à la difficulté à accomplir des gestes du quotidien pour les personnes âgées qui peinent à monter des marches, se laver dans une salle de bains sans douche à l'italienne ou fermer des volets mécaniques. Mais les handicaps moins visibles peuvent également avoir des répercussions sur l'habitat : adaptation du logement pour des personnes non-voyantes (dispositifs sonores), malentendantes (signaux lumineux, visiophone) ou ayant des troubles psychiques ou intellectuels (sécurisation du logement...).

## TOUTES LES FACETTES DU MAL-LOGEMENT... EN PIRE

Il est difficile de connaître le nombre exact de personnes en situation de handicap privées de domicile. Toutefois, d'après l'enquête Sans-domicile de l'Insee, 10 % des adultes à la rue nés en France étaient bénéficiaires de l'AAH en 2012. Ce sont également 30 à 50 % des personnes à la rue qui souffriraient d'un handicap psychique (Firah, 2020). La privation de domicile personnel peut tout aussi bien produire du handicap qu'exacerber un handicap déjà existant. La privation de logement joue par ailleurs un rôle d'accélérateur sur le vieillissement. **Ce vieillissement prématuré se traduit bien souvent par des décès précoces (735 décès décomptés en 2023 par le Collectif Les Morts de la Rue, à 49 ans).**

### Les difficultés des personnes handicapées et vieillissantes sans logement

Les personnes en situation de handicap sont également freinées dans leur accès à l'hébergement. **Les structures d'hébergement d'urgence ne prennent pas toujours en compte les problématiques spécifiques** des personnes en situation de handicap, qui peuvent se voir refuser l'accès à une place, du fait du manque de formation des personnels ou d'adaptation des locaux au handicap.

En cas d'hébergement dans un **hôtel inadapté**, la vie quotidienne est douloureuse, comme le montre la situation de Bintou, mère de trois enfants dont l'un est atteint d'un handicap physique, en fauteuil roulant, et d'un retard intellectuel. Elle a changé plus de vingt fois d'hébergement en neuf ans et vit actuellement avec ses trois enfants et son compagnon dans une chambre d'hôtel inadaptée, un T2, avec une seule chambre pour cinq personnes. Au surpeuplement s'ajoute l'inadaptation de la chambre au handicap de son fils : sani-

taires et douche non adaptés, promiscuité... Bin-tou doit porter son fils, notamment pour l'aider à se doucher.

### **Quant aux rares structures totalement équipées et accessibles, elles sont saturées.**

En France, la loi de 2005 impose pourtant des exigences spécifiques pour l'accessibilité des établissements recevant du public (ERP), y compris pour les hôtels et autres structures d'hébergement.

Dès lors, les personnes en situation de handicap avec un parcours de rue sont parfois orientées vers un établissement médico-social. Mais la prise en charge classique est difficile pour les personnes en perte d'autonomie « à la rue ». En effet, l'accès à un établissement de ce type ne peut se faire qu'à la condition d'une stabilisation acquise de la situation médicale des personnes, qui s'avère souvent complexe dans le cadre de parcours de vie accidentés. Les personnes en situation de handicap sans domicile sont également parfois victimes de préjugés, si bien que peu d'EHPAD sont prêts à les accueillir, d'autant plus lorsque ces personnes ont moins de 60 ans.

## **Le handicap, accélérateur de vulnérabilité dans les parcours résidentiels**

**Les personnes en situation de handicap sont confrontées à d'importantes difficultés d'accès au logement.** Les difficultés sont principalement liées à **une offre incomplète**, pour ne pas dire marginale.

Selon les chercheurs Pierre-Yves Baudot et Thomas Chevallier, les personnes handicapées, dans le parc privé, ont moins de chances d'accéder à un logement, que ce soit en propriété (9 % de propriétaires accédants contre 23 % pour la population générale) ou en location (19 % contre 24 %), en partie à cause des difficultés à s'insérer sur le mar-

ché du travail et des coûts supplémentaires liés au handicap (soins, aménagement du logement). Au-delà de l'aspect financier, les personnes concernées sont souvent **victimes de stéréotypes liés à leur handicap** et leur « capacité à habiter ». Des propriétaires ou leurs assurances refusent des revenus liés au handicap (AAH, pensions d'invalidité...). D'autres rejettent des personnes sourdes en craignant qu'elles soient trop bruyantes... Le manque de visibilité sur les logements accessibles est également problématique, les annonces immobilières ne renseignant que rarement l'accessibilité du logement ou les éventuelles adaptations réalisées. **Des situations de discrimination** se prolongent avec des refus de propriétaires d'adapter le logement au handicap. Toutefois, quand un bailleur privé accepte de réaliser des travaux dans le logement pour le rendre adapté au handicap, il peut aussi arriver qu'il exige sa remise en état lors du départ du locataire. Des exigences pesantes financièrement pour les locataires, qui ne peuvent recevoir aucune aide pour cela.

Dans le parc social, l'offre de logements accessibles ou adaptés reste bien inférieure aux besoins. **Seuls 18 % des logements seraient considérés comme accessibles, et 6 % accessibles et adaptés (RPLS 2023).** Les délais d'accès au parc social pour une personne en situation de handicap sont donc rallongés. D'après les calculs réalisés pour ce rapport par Pierre Madec, économiste à l'OFCE, toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire en neutralisant toutes les autres variables, **le fait d'être une personne en situation de handicap (demandant un logement adapté) donne 14 % de chances en moins d'obtenir un logement social que pour les autres ménages**, et attendent plus longtemps : 23 % des personnes en situation de handicap ont une demande de logement social de cinq années ou plus, contre 12 % pour les autres demandeurs.

# 2

Dès lors, pour de nombreux ménages avec des membres en situation de handicap, la mobilité résidentielle est entravée. Une partie d'entre eux subit une forme d'assignation à résidence, du fait du manque d'offre en logements adaptés. Les personnes en situation de handicap mental ou psychique sont particulièrement touchées. Une partie d'entre elles restent toute leur vie au domicile de leurs parents, faute de solutions adaptées qui leur permettraient de mener une vie plus indépendante. D'après la DREES, **quand des jeunes sortent d'établissement dédié à 25 ans, ils ne sont que 5 % à accéder à un logement personnel**, tandis que près de 40 % sont hébergés chez leurs parents et autant dans d'autres foyers ou établissements. C'est le cas d'Antoine, étudiant paraplégique de 26 ans qui aimerait quitter son foyer médicalisé après dix années de vie en établissement mais ne trouve aucun logement adapté.

Les personnes en situation de handicap sont aussi particulièrement exposées à des enjeux de maintien dans le logement, notamment du fait de leur précarité financière, qui est la première cause du risque d'expulsion. **Elles sont en effet plus nombreuses que les personnes valides à fournir un « effort excessif pour se loger »**, c'est-à-dire à dépenser plus de 40 % de leurs revenus pour leur logement : 8 % des personnes en situation de handicap, contre 6 % pour les valides (Eurostat). Les ruptures de droits liées aux dysfonctionnements des MDPH entraînent de plus de fréquents impayés. Faute de prise en charge, de nombreuses personnes souffrant de troubles psychiques ou d'incurie dans l'habitat sont également victimes de procédures d'expulsion en raison de troubles de voisinage.

## Vivre dans un logement inadapté, l'épreuve du quotidien

**L'inadaptation de l'habitat au handicap au sens large toucherait environ 5 % des ménages** en logement ordinaire comprenant une personne en situation de handicap, et 3 % des ménages déclarant quelques gênes ou difficultés dans la vie quotidienne, soit près de 221 000 ménages, se répartissant à parité entre des problèmes d'accessibilité à l'extérieur ou à l'intérieur du logement, pour y accéder ou pour y vivre.

Les personnes ayant des déficiences motrices peuvent nécessiter d'importants aménagements techniques, pour pouvoir circuler dans et à l'extérieur de leur logement et effectuer les actes du quotidien (accès aux sanitaires, à la douche, à la cuisine, aux fenêtres, etc.). L'adaptation du logement d'une personne ayant des troubles psychiques ou mentaux consiste généralement à limiter les angoisses liées au handicap (épaisseur des cloisons pour limiter les bruits extérieurs), faciliter le repérage des espaces ou encore sécuriser le logement (au niveau des fenêtres par exemple). Pour les personnes malvoyantes, des aménagements peuvent être réalisés dans le logement

## DES RÉPONSES DÉFAILLANTES

pour le repérage des espaces et pour l'éclairage et dans les parties communes (bandes tactiles en braille...). La compensation de la déficience auditive pour vivre dans son logement peut relever d'installations de signaux visuels (remplacement de la sonnette par une sonnette lumineuse, de l'interphone par un vidéophone, etc.).

Être bien logé, c'est aussi pouvoir sortir de chez soi librement. Pour une personne peu autonome dans son logement ou son immeuble, en sortir est une épreuve et une prise de risques, dans la mesure où l'effort à fournir peut s'avérer démesuré : ascenseur en panne ou inadapté, marches à franchir, portes de halls d'immeubles trop lourdes, incapacité physique à sortir seule. D'après l'enquête Autonomie de la DREES, en 2022, **300 000 personnes auraient beaucoup de difficultés à sortir seules de chez elles sans aide**, pour des raisons de santé (dont 187 000 ont plus de 64 ans). Et **675 000 ne le pourraient pas du tout** (dont 500 000 ont plus de 64 ans).

Vivre dans un logement inadapté met aussi à rude épreuve les personnes aidantes ou les personnels du secteur médico-social intervenant à domicile. Ne pas avoir d'ascenseur ou de logement accessible peut par exemple contraindre des parents à porter leurs enfants handicapés pour que ceux-ci puissent entrer ou sortir de chez eux. Le déclenchement d'un handicaps psychique ou mental chez un enfant dans un habitat inadapté (logement en étage, environnement trop bruyant ou non sécurisé) peut également générer un stress permanent pour les parents, voire entraîner une perte d'activité professionnelle pour s'occuper de l'enfant à plein temps. Ces contraintes supplémentaires pèsent particulièrement sur les femmes, surreprésentées parmi les aidants et les personnels du secteur des services à la personne (en 2015, 87 % des personnels du secteur de l'aide à la personne sont des femmes).

**Le nombre d'adultes handicapés hébergés en institutions spécialisées est quant à lui de 125 000 personnes en 2023**, et 650 000 seniors vivent dans des établissements pour personnes âgées d'après les Comptes du logement. D'après la DREES, 295 000 adultes handicapés étaient accompagnés dans des établissements dédiés assurant une fonction d'hébergement ou d'accueil de jour (+ 23 % entre 2006 et 2022).

### Le logement au cœur des clivages

Le système fait l'objet de critiques, notamment en ce qui concerne le respect des droits des personnes en établissement. **Certains prônent la fermeture totale des structures collectives** (en 2022, le Comité des droits des personnes handicapées des Nations Unies a d'ailleurs appelé l'ensemble des États à s'engager dans la voie de la « désinstitutionnalisation »), tandis que **d'autres défendent l'utilité des établissements et la liberté de choix** entre la vie en institution ou en logement ordinaire.

Ce clivage recoupe en partie les divisions du secteur du handicap, qui regroupe de très nombreuses associations de diverses natures : des associations de personnes handicapées ou de famille, des associations nationales ou locales, des associations gestionnaires ou pas d'établissements, des associations plus militantes, se réclamant de « l'anti-validisme » qui reprochent parfois aux associations gestionnaires de parler à la place des personnes concernées et de cautionner un système où les personnes en situation de handicap sont trop souvent reléguées à la vie « en institution » plutôt qu'en logement ordinaire. Quoiqu'il en soit, les logements ordinaires sont encore trop peu souvent adaptés au handicap.

# 2

## Un parc de logements encore très loin d'être accessible et adapté.

Les obligations d'accessibilité, dans le parc privé comme dans le parc public, reposent en grande partie sur la production de logements neufs. En ce sens, la loi Handicap de 2005 rappelle l'objectif de mise en accessibilité de tous les logements neufs – déjà présent dans la loi de 1975 – et pose un ambitieux principe d'accessibilité « universelle », condition de la reconnaissance de la pleine citoyenneté des personnes handicapées, qui dépasse le seul logement. Pourtant, peu à peu, l'obligation d'accessibilité du bâti neuf n'est plus seulement contournée, mais contestée dans son principe même. **Cette évolution trouvera sa traduction avec la loi Elan de 2018, qui réduit l'obligation de logements accessibles de 100 % à 20 % dans les nouvelles constructions** (cette obligation ne s'applique qu'aux logements collectifs en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur, désormais obligatoire à partir du R+3), **les 80 % restants ne devant plus être que « visitables » et « évolutifs »** au terme de travaux simples.

Prévu par le texte, un rapport d'évaluation de cette réforme majeure a été rédigé par l'IGEDD, mais jamais publié. Il est vrai que ses conclusions sont plus que critiques. D'une part, il explique que les dérogations avant la loi aux règles d'accessibilité étaient déjà très larges et d'autre part que les « travaux simples » censés rendre les logements facilement « évolutifs » ne seraient qu'« *un vœu pieu dû à une définition laxiste* » (pouvant atteindre 30 000 euros de travaux et nécessitant l'intervention de sept corps de métiers différents, ces travaux simples peuvent s'avérer très complexes).

Le manque d'accessibilité est également dû aux problèmes d'ascenseurs. La « mobilité verticale » constitue une dimension cruciale de l'accessibilité des logements. Alors que près de 880 000 ménages comprenant une personne en situation de handicap habitaient à l'étage d'un immeuble dépourvu d'ascenseur en 2013 (ENL), en posséder un dans son immeuble ne signifie pas la fin des désagréments. En effet, sur les 1,5 million de ménages touchés par **des pannes d'ascenseurs** en 2013, près de 300 000 comprenaient une personne en situation de handicap, **leur causant un préjudice particulièrement grave**. Le monde Hlm n'est pas épargné, puisque l'enquête annuelle 2024 de l'Ancols nous indique que 34 % des locataires Hlm dotés d'un ascenseur se plaignent d'ascenseurs « souvent » en panne.

Un enjeu crucial réside aussi dans l'adaptation des logements existants. Dans cette perspective, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) a créé, en janvier 2024, « **MaPrimeAdapt'** » (MPA), un dispositif dédié aux propriétaires occupants ou aux locataires âgés et/ou handicapés (sous condition de ressources). MPA subventionne le coût des travaux à hauteur de 70 % pour les ménages très modestes, et 50 % pour les ménages modestes. Toutefois, **la question du financement reste problématique** à plusieurs niveaux. Les montants des aides, qui ne dépassent pas 22 000 euros TTC, sont parfois jugés insuffisants, laissant un reste à charge important pour les ménages, d'au moins 30 % des travaux pour les plus modestes. De même, l'obligation d'avancer les frais représente un frein considérable pour les personnes à faibles revenus ne disposant pas d'une épargne suffisante, conduisant souvent à l'abandon des projets. Au 30 septembre 2024, 23 000 dossiers avaient été engagés dans l'année, pour un montant de 131 millions d'euros.

## Des organismes HLM qui peinent à répondre aux besoins des personnes handicapées

La production de logements dans le neuf génère, *in fine*, des loyers plus élevés que dans l'ancien. Or, en raison des obligations d'accessibilité, les logements adaptés au handicap sont plus présents dans le neuf que dans l'ancien. De ce fait, les logements *adaptés* du parc social présentent des loyers globalement plus élevés que les autres logements sociaux. De plus, un logement social neuf accessible n'est pas nécessairement *adapté* à la personne qui l'occupera.

Comme pour le parc privé, au-delà des constructions neuves, des adaptations peuvent également être réalisées dans des logements déjà occupés, à l'initiative du locataire ou du bailleur. Pour mettre en œuvre l'adaptation d'un logement, des solutions de financement existent, soit directement du côté du locataire à ses frais après l'accord du bailleur, soit du côté du bailleur, ce dernier n'étant cependant tenu par aucune obligation légale. On se doute toutefois que, dans le parc social, les locataires étant contraints par leurs ressources, ils seront rares à pouvoir supporter des dépenses d'adaptation de leur logement dans leur budget. **Faire adapter son logement s'apparente ainsi à un parcours du combattant** : la personne doit être au courant de ses droits, formaliser sa demande (parfois via un portail numérique, ce qui s'avère impossible pour des personnes malvoyantes, âgées, ou peu à l'aise avec ces outils...), attendre la décision de la commission, puis l'intervention des entreprises (dont les délais d'intervention s'étirent).

Lorsqu'une personne en situation de handicap ne parvient pas à trouver un logement correspondant à ses besoins, elle peut faire valoir son Droit au logement opposable (Dalo). Néanmoins, il a fallu attendre 16 ans après la loi Dalo pour faire adopter **un nouveau critère Dalo** par l'intermédiaire de la loi « 3DS » **de février 2022**, spécifiquement pour les personnes en logement inadapté à leur handicap. Pourtant, plusieurs années après, on observe une certaine réticence du gouvernement à agir, puisque le formulaire Cerfa du Dalo ne mentionne toujours pas ce nouveau critère légal. **En juin 2024, les recours pour cause de logement inadapté au handicap représentaient environ 11 % des demandes** de l'année et seulement 6 % des décisions favorables en COMED. La question des relogements effectifs est encore plus épineuse, puisqu'en 2023, 641 ménages seulement ont été relogés pour ce motif, sur 2 414 reconnaissances Dalo et 12 248 dossiers déposés.

### Des modalités d'accompagnement et des aides financières insuffisantes ?

Dans un contexte financier contraint, et alors que le vieillissement de la population est à l'œuvre, les politiques publiques privilégient une stratégie « domiciliaire », qui vise à encourager le maintien à domicile le plus longtemps possible, en contraste à une institutionnalisation reposant sur la vie dans un établissement. Ce « virage domiciliaire », largement engagé, est d'ailleurs aussi plébiscité par de nombreuses personnes handicapées et vieillissantes, très attachées à leur logement. Mais la crise des recrutements et **le manque d'attractivité des métiers du secteur social et médico-social peuvent compliquer le maintien à domicile** des personnes en perte d'autonomie. La crise des métiers du sanitaire et du social que traverse la France touche en effet fortement les

# 2

secteurs du handicap et de la dépendance. Les raisons sont multiples : déficit d'offre de formation et d'information, manque d'attractivité de métiers difficiles, niveaux de salaires souvent faibles, coûts de la mobilité à intégrer...

Les conséquences des **difficultés de recrutement** sont immédiates : annulation d'activités faute de personnel, ruptures d'accompagnement, inégalités territoriales de prise en charge, etc. Cela génère très concrètement, pour les personnes dépendantes nécessitant des interventions quotidiennes, des formes de mal-accompagnement et de **dégradation de conditions du maintien à domicile**, en particulier à certains moments-clés, comme les couchers.

Par ailleurs, il existe des limites aux aides financières existantes destinées aux personnes en situation de handicap. Les principales sont l'allocation aux adultes handicapés (AAH), un revenu minimal attribué sous certaines conditions (niveau d'incapacité, âge, autres ressources...) à 1,34 million de personnes par la CAF ou la MSA, et la prestation de compensation du handicap (PCH), dont bénéficient 347 000 personnes. Le montant maximal de l'AAH est de 1 116 euros par mois pour une personne seule, en-dessous donc du seuil de pauvreté. Le recours à l'aide humaine est donc souvent contraint pour les personnes concernées, qui s'appauvrissent et/ou se limitent et s'isolent, et ce malgré les dispositifs de soutien publics.

La PCH, quant à elle, couvre différents aspects : aide humaine, technique, aménagement du logement et du véhicule. Bien que plus complète et sans conditions de ressources, elle présente plusieurs limites : un plafonnement à 10 000 euros sur 10 ans pour l'aménagement du logement, souvent insuffisant face aux besoins réels ; des disparités territoriales importantes dans son attribution, notamment pour les handicaps psychiques, parfois mal reconnus par les évaluateurs des maisons départementales des personnes handicapées (MDPH) ; un montant horaire pour l'aide humaine inférieur aux tarifs du marché, ne couvrant pas tous les besoins en accompagnement.

## Autonomie résidentielle des personnes vieillissantes et handicapées : des solutions relativement récentes et diversement investies en fonction des territoires

L'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, en mutualisant les charges liées à l'accompagnement. Entre le maintien à domicile et l'EHPAD pour les personnes âgées, entre le logement ordinaire et l'hébergement en institution pour les personnes en situation de handicap, ce modèle se développe, à la fois pour les personnes en situation de handicap et pour les personnes vieillissantes. La Fondation soutient financièrement de plus en plus ce type de logements adaptés en mettant l'accent sur l'enjeu de produire pour des ménages à bas revenus.

**En février 2023, la France compte 2 018 habitats inclusifs répartis sur 95 départements.** Selon des données complémentaires de mai 2024 en provenance de l'Observatoire national de l'habitat inclusif, le nombre de projets d'habitat inclusif déployés est en forte croissance. Alors que 6 000 personnes environ étaient concernées en 2021, ce chiffre atteignait 18 000 personnes en 2022.

Cependant, malgré ses promesses, l'habitat inclusif continue de susciter des interrogations chez certains acteurs qui craignent que l'habitat inclusif ne soit qu'une forme de « semi-institutionnalisation », créant ainsi de nouvelles formes de ségrégation en regroupant des personnes ayant des difficultés similaires.

## CONCLUSION : UN PROFOND RETARD À COMBLER

À l'issue de ce rapport, de premières préconisations nous semblent urgentes à mettre en débat :

→ Abroger l'article 64 de la loi Elan qui réduit à 20 % la part de logements neufs accessibles au handicap.

→ Mettre en place un système de contrôle et de sanctions dissuasives pour amener à l'accessibilité effective des logements (y compris dans les immeubles en copropriété, les logements étudiants et les logements sociaux).

→ Rehausser l'allocation aux adultes handicapés (AAH) au moins au niveau du seuil de pauvreté monétaire.

→ Augmenter le montant de la Prestation de compensation du handicap (PCH) pour l'aide à domicile d'une personne tierce, notamment pour l'aide-ménagère, et pour les aidantes et les aidants familiaux.

→ Rendre réellement obligatoire pour les architectes une formation sur l'accessibilité universelle, les besoins et usages des personnes en situation de handicap, en lien avec les associations d'usagers, ainsi que dans le cursus des professionnels de l'immobilier.

→ Augmenter MaPrimeAdapt' (MPA), en passant au moins à 90 % de prise en charge des travaux au lieu de 70 % pour les revenus très modestes, en réhaussant le plafond de travaux éligibles de 22 000 à 30 000 euros, et en la rendant opérationnelle en Outre-mer.

→ Favoriser les attributions de logements adaptés dans le parc social pour les personnes en situation de handicap : suivi du parc et des besoins, information des locataires, renforcement des priorités d'attributions, sensibilisation des bailleurs sociaux à toutes les formes de handicap, formation des commissions de médiation Dalo...

→ Lutter contre les 1,5 million de pannes d'ascenseurs chaque année, en s'appuyant sur la proposition de loi Brun (obligation de diligence face aux pannes, obligation de constituer un stock de pièces pour les sociétés d'ascenseurs permettant de réparer rapidement, éligibilité de la rénovation à MaPrimeAdapt' et MaPrimeRénov', garantie de la satisfaction des besoins fondamentaux en cas de panne pour les personnes dépendantes de leur ascenseur...).

2