



ACCORD COLLECTIF SUR LES TRAVAUX D'ADAPTATION DU LOGEMENT LIES AU HANDICAP ET/OU A LA PERTE D'AUTONOMIE PAR LE LOCATAIRE

En préambule :

- Accord collectif à signer avec toutes les associations de locataires, membres légitimes du Plan de Concertation Locative de GRENOBLE HABITAT,
- Accord collectif d'une validité de 3 ans, soit du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2027.

Le logement se situe au carrefour des questions sociales particulièrement aiguës de notre société.

Le logement, bien plus qu'un toit, constitue le socle fondamental de l'autonomie individuelle et la question de son adaptation, se révèle essentielle.

Le fait qu'on puisse rester chez soi, indépendamment de son avancée en âge et/ou de son handicap, est une demande légitime.

Le maintien à domicile de personnes âgées et/ou en situation de handicap impose que l'habitat puisse s'adapter aux besoins et/aux souhaits de son ou ses occupants (*adultes et/ou enfants*).

La loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement, promulguée le 28 décembre 2015 vise à construire une société où chacun puisse bien vieillir. Elle propose de réaffirmer les dispositions émises initialement par la loi du 11 février 2005 en améliorant et facilitant le quotidien des personnes âgées et de leur entourage, notamment des plus fragiles mais également d'anticiper pour les générations futures le vieillissement de la population.

C'est dans cette optique, que GRENOBLE HABITAT soucieuse de la qualité de service apportée à ses locataires, souhaite améliorer les conditions de mise en œuvre de l'adaptation au handicap ou au vieillissement de ses locataires, dans le cadre de travaux contribuant au maintien à domicile.

Les dispositions évoquées ci-après seront portées à connaissance de l'ensemble de nos locataires par le biais de « la lettre aux locataires » et de notre site Web.

MY
PP
AG



1. Définition et Périmètre d'intervention :

Un « logement adapté » ou un « logement accessible » ?

A ce stade, il est important de clarifier l'usage des termes adaptés en fonction des situations, des attentes et des réponses à apporter.

En effet, on différencie « **le logement adapté** » et « **le logement accessible** »

Des aménagements sont parfois nécessaires pour adapter le logement aux besoins singuliers de son occupant handicapé et/ou âgé. Le logement est ainsi identifié « **logement adapté** » lorsque les caractéristiques correspondent aux capacités et aux besoins de la personne handicapée et/ou de la personne âgée, et, qu'elle peut à l'appui des adaptations réalisées s'y maintenir et y vivre en toute autonomie.

Le « **logement accessible** » respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation, appelé communément le logement PMR (Personne à Mobilité Réduite). Ainsi, la majorité des logements récents sont accessibles.

Ces aménagements standards ne garantissent pas pour autant une réelle adéquation avec les besoins de son occupant. La pathologie de l'occupant teintée de besoins spécifiques, ne s'inscrit pas nécessairement dans la réalisation de ces aménagements standards du « logement accessible ».

La mise en accessibilité englobe tous les types de handicap mais ne répond que partiellement au traitement de ces handicaps. Dans la pratique, les aménagements réalisés au sein de « **logement accessible** » se focalisent majoritairement sur des situations de handicap moteur, nécessitant un déplacement en fauteuil roulant.

La volonté de GRENOBLE HABITAT se fonde sur l'adaptation des logements pour répondre objectivement aux besoins clairement identifiés de nos locataires âgés et/ou souffrant d'un handicap.

Pourquoi ?

- Parce que la part de nos locataires âgés et/ou en situation de handicap est de plus en plus croissante.
- Parce que se maintenir dans son domicile, de façon autonome et en sécurité est également le fruit d'une demande croissante de notre société. La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement rappelle, entre autres, le caractère impératif et prioritaire des politiques publiques relatives à l'adaptation de la société au vieillissement. Parmi les mesures consacrées au logement, on note l'accent mis sur le maintien à domicile des personnes en situation de vulnérabilité.

MY
PP AG



- Parce que la société inclusive, facilitant l'accès à tous pour tout, passe par un logement qui se doit d'être modulable et capable de s'adapter aux particularités de ses habitants, et, aux particularités évolutives de ses mêmes habitants.

2. Modalités d'intervention :

Comment bénéficier d'un logement adapté ?

En matière d'attribution, le Code de la Construction et de l'Habitation (*CCH L441 et L441-1*) prévoit que : *l'attribution prioritaire de logements sociaux aux personnes de ressources modestes ou défavorisées participe à la mise en œuvre du droit au logement et à la satisfaction de leurs besoins.*

La loi du 28 décembre 2015 modifie les règles d'attribution pour permettre aux personnes en perte d'autonomie liée à l'âge et/ou à un handicap de bénéficier, par priorité, d'un logement adapté (*CCH L441-2 modifié*).

GRENOBLE HABITAT veille au respect de ces dispositions en matière d'attribution de logement lors de ses CALEOL.

En matière de réalisation de travaux d'adaptation au sein du logement, **deux solutions sont possibles.**

- L'adaptation d'un logement peut s'avérer nécessaire de façon soudaine à la suite de la survenue d'un handicap ou s'imposer progressivement à son occupant en raison de son âge.
- En tant que locataire, si vous devez faire adapter le logement que vous occupez à titre de résidence principale, vous devez formuler à votre bailleur une demande écrite adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. (*Décret du 29.9.16 : art. 2.I*)

1ère situation :

Conformément aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation, si vous souhaitez réaliser des travaux à vos frais dans le logement que vous occupez, l'accord écrit de votre bailleur est indispensable avant toute réalisation de travaux de transformation.

Il existe cependant une exception à cette règle relative aux travaux destinés à permettre l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

La liste des travaux concernés par cette dérogation est détaillée par l'article 1^{er} du Décret du 29 septembre 2016 (voir annexes).

MY 
PP AG



Si vous souhaitez réaliser de tels travaux d'adaptation, vous devez adresser une lettre recommandée avec accusé de réception à votre bailleur décrivant précisément les transformations envisagées et les conditions dans lesquelles ils seront réalisés (notamment identification de l'entrepreneur)

Votre bailleur dispose d'un délai de deux mois pour donner suite à votre demande à compter de la date de réception du courrier recommandé. Le bailleur peut accepter ou refuser la réalisation des travaux projetés.

L'absence de réponse du bailleur dans le délai vaut décision tacite d'acceptation des travaux.

Dans les deux mois suivants l'achèvement des travaux, vous devez confirmer au bailleur leur réalisation en attestant qu'ils sont conformes à la demande de transformation notifiée.

Attention : seuls les travaux d'adaptation du logement au handicap ou à la perte d'autonomie sont concernés. Pour les autres travaux, l'accord express du bailleur doit être obtenu. A défaut de cet accord, le locataire s'expose, au moment de son départ, à devoir remettre le logement dans son état initial à ses frais exclusifs ou à laisser au bailleur le bénéfice de ces transformations sans pouvoir réclamer d'indemnisation pour les frais engagés (article 7 § f de la Loi du 10 juillet 1989)

2^{ème} situation : La demande devra être transmise selon les mêmes modalités que celles précisées dans la 1^{ère} situation.

Si vous souhaitez faire réaliser les travaux d'adaptation pris en charge par votre bailleur, vous devez également formaliser votre demande par écrit en y joignant les justificatifs corroborant le besoin exprimé.

Votre bailleur dispose d'un délai de deux mois (*disposition modifiée le 25 novembre 2018*) pour donner suite à votre demande à compter de la date de réception du courrier de sollicitation. L'absence de réponse au-delà de ce délai vaut décision d'acceptation, sous réserve que la demande initiale est compatible avec le périmètre d'actions impulsées par GRENOBLE HABITAT et l'acceptation du demandeur des conditions impulsées par ledit accord.

Votre bailleur vous traduit une réponse qui en l'état, peut vous :

- Confirmer la prise en charge effective de votre demande conduisant à la réalisation de travaux d'adaptation,
Ou
- Proposer d'enregistrer et d'étudier une demande de mutation dans un autre logement déjà adapté compatible à votre besoin ou adaptable au sein de son parc locatif.

Pour traduire à l'ensemble de nos locataires demandeurs de travaux d'adaptations des réponses favorables, GRENOBLE HABITAT a souhaité s'adjoindre les compétences d'un organisme spécialisé dans l'adaptation du logement au handicap et/ou vieillissement par l'élaboration de projets individuels prenant en compte les montages financiers, administratifs et techniques.

MY 
PP AG



En l'occurrence, GRENOBLE HABITAT s'est rapproché de SOLIHA Isère Savoie, association loi 1901 sans but lucratif, qui œuvre en la matière dans la recherche de financements et en développant un savoir-faire technique. De plus, SOLIHA Isère Savoie dispose des compétences d'un ergothérapeute en interne.

Par ses conventions particulières, SOLIHA Isère Savoie est habilité à mobiliser les aides à la personne en matière d'amélioration et d'adaptation du logement.

En l'état, la convention signée avec SOLIHA a pour objet d'apporter une réponse plus efficace à une demande d'adaptation de logement du parc de GRENOBLE HABITAT, formulée par un locataire en place et de mobiliser les aides financières disponibles.

Elle définit les conditions dans lesquelles SOLIHA Isère Savoie interviendra pour répondre aux demandes d'adaptations de logement des personnes âgées et/ou en situation de handicap, locataires de GRENOBLE HABITAT.

Cette convention a pour objectifs de :

- Réaliser une visite de logement avec le concours d'un ergothérapeute pour étudier le besoin d'adaptation du logement
- Proposer à GH un programme détaillé des travaux à envisager
- Constituer le dossier technique avec production des devis travaux
- Constituer l'ensemble des dossiers d'aide pouvant être alloué au locataire-demandeur en fonction de sa situation
- Suivre les travaux validés par GH

En complément des dispositions décrites ci-dessus, GRENOBLE HABITAT consolide également sa volonté d'impulser une réelle politique sur le maintien à domicile avec la convention de partenariat avec la CARSAT Auvergne – Rhône Alpes. Ce partenariat s'inscrit résolument dans le cadre de la convention d'objectifs et de gestion signée entre l'Etat et la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse et le contrat pluriannuel de gestion entre la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse et la Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail Rhône-Alpes.

3. Le Traitement des demandes :

En matière d'instruction des demandes, GRENOBLE HABITAT s'engage par le présent accord à étudier l'ensemble des demandes qui lui seront adressées selon des critères objectifs.

Chaque demande émise par le locataire-demandeur devra être confortée par tous justificatifs actant le besoin avéré de travaux d'adaptation.

MY 
PP AG 



Ces demandes adressées à GRENOBLE HABITAT seront collectées au sein d'un service dédié à ce traitement. Toutes les sollicitations feront l'objet d'une réponse écrite, émise sous un délai de 8 jours post réception.

L'analyse des situations individuelles/familiales s'exercera de manière objective et adaptée selon les critères mentionnés ci-dessous, à l'appui des éléments fournis par le locataire-demandeur.

Dans un 1er temps **cinq critères** sont à respecter :

1. Le logement doit être situé dans un immeuble **de plus de 10 ans (période correspondant à la garantie décennale)**
 - *Les occupants d'un immeuble neuf ne peuvent être concernés (sauf installation de barres de maintien et situation exceptionnelle décrite au sein du paragraphe encadré). A défaut de prise en charge, Grenoble-Habitat s'engage à exercer auprès de ce locataire-demandeur, un travail d'accompagnement pour répondre le plus objectivement, aux besoins de sa situation actuelle.*
2. Le logement à réaménager doit être par nature **accessible** (motifs d'exclusion : logement en duplex, présence de marches, absence d'ascenseur, absence de rampes...)
3. La **taille** du logement doit être **adaptée** à la composition du foyer critères identiques à ceux pris en compte pour l'étude des dossiers en CALEOL
 - *Exemple courant : une personne restée seule dans un logement de type T4 ou T5 ne peut prétendre à des travaux adaptation...*

Dans ce cas précis, les dispositions applicables sont traduites au sein de la « charte mutation » de GRENOBLE HABITAT.

4. Le locataire doit habiter son logement depuis **plus de 2 ans**
 - *La demande ne peut pas émaner d'un locataire entré récemment dans les lieux, ne présentant aucun justificatif de situation de handicap connue au moment de son attribution...*

En cas de situation de handicap avéré, survenue après l'entrée dans les lieux (à cause d'un accident ou d'une aggravation soudaine de son état de santé), la demande d'adaptation sera alors traitée au cas par cas, à l'appui de tous les justificatifs attestant de ce changement de situation récent.
5. Le locataire ne pourra générer de **demande de mutation durant la phase d'instruction de sa demande de travaux**, dès lors qu'elle présente un caractère de recevabilité confirmé par écrit par le bailleur.
 - *Soit le locataire souhaite être maintenu dans son logement avec la réalisation des travaux d'adaptation consécutive à l'acceptation de son dossier, soit il souhaite déménager avec le cas échéant, un accompagnement de son bailleur.*

En cas de demande de mutation préalable, celle-ci sera annulée, en accord avec le locataire, à l'acceptation de la demande d'adaptation.

A défaut de poursuite des travaux souhaitée par le locataire, ce dernier s'inscrira dans une démarche de mutation prioritaire en lien avec la CESF.

MY 
PP AG



Chaque demande sera analysée par le pôle « Adaptation » et dans tous les cas un courrier sera envoyé au locataire, dans les 8 jours à compter de la date de réception de la demande :

- Soit un courrier de refus
- Soit un courrier « accusé de réception » leur rappelant leurs engagements

Sur la base des critères mentionnés ci-dessus, GRENOBLE HABITAT admet un champ de dérogation approuvée au cas par cas.

A titre d'exemple Une situation avérée de handicap, survenue après l'entrée dans les lieux (à cause d'un accident ou d'une aggravation soudaine de l'état de santé du locataire-demandeur), la demande d'adaptation sera alors traitée, à l'appui de tous les justificatifs attestant de ce changement de situation récent.

Toute demande de travaux d'adaptation sera traitée avec égard et bienveillance pour allouer l'assurance au locataire-demandeur d'une considération de sa demande. Les demandes n'allouant pas de travaux d'adaptation au bénéfice du locataire-demandeur, feront à la demande expresse de ce dernier, l'objet d'un accompagnement individuel pour une mutation priorisée au sein du parc locatif social de GRENOBLE HABITAT.

En cas d'acceptation du dossier « demande de travaux d'adaptation », le locataire s'engage à :

- **Ne générer aucune demande de mutation pendant 2 ans, dont le motif de la demande de mutation serait axé sur un logement adapté.**

En cas de retour signé de l'acceptation des engagements du locataire, la demande sera traitée selon un circuit précis.

Pour faciliter les échanges avec GRENOBLE HABITAT sur ce volet demande de « Travaux d'adaptation des logements », 3 canaux sont mis à disposition à savoir :

- Une adresse mail dédiée : adaptation@grenoble-habitat.fr
- Une adresse postale : GRENOBLE HABITAT - « Pôle Travaux d'adaptation logements » - 44 avenue Marcelin Berthelot - 38100 GRENOBLE
- Un numéro d'appel via notre CRC au 04 76 84 03 44

GRENOBLE HABITAT s'engage à communiquer auprès du locataire-demandeur à chaque étape du processus engagé, visant à terme, l'adaptation du logement occupé.

MY
PD AG



4. Le process du traitement et sa temporalité :

De manière synthétique, nous vous communiquons ci-dessous les étapes clés du process de fonctionnement, à savoir :

1. Réception et recensement des demandes adressées
2. Courrier adressé au locataire-demandeur pour acter l'éligibilité de sa demande (*réponse de GH sous 8 jours*)
3. Passage en commission interne afin de valider la demande (*commission interne réalisée tous les 2 mois*)
4. Transmission de la demande à notre AMO dédiée : SOLIHA
5. Traitement du dossier par SOLIHA selon 3 phases :
 - a. Phase 1 : recherche de financement ad hoc en fonction de la situation du locataire-demandeur,
 - b. Phase 2 : élaboration du dossier technique (visite sur place, mobilisation éventuelle d'un(e) ergothérapeute, établissement d'un programme détaillé de travaux), demande de devis
 - c. Phase 3 *: montage des dossiers de subventions (Département, PCH.), commande aux entreprises, suivi des travaux jusqu'à la réception des travaux

Durant ces phases successives, GRENOBLE HABITAT reste l'interlocuteur privilégié du locataire-demandeur et l'informerá par courriers successifs visant à traduire l'avancée de son dossier avec les étapes de validation.

6. Réception des travaux par GRENOBLE HABITAT avec réalisation d'avenant à l'état des lieux d'entrée du logement (*pour tous travaux hors barres de maintien*).

Attention : la durée de traitement d'un dossier d'adaptation est longue. Elle va dépendre de la disponibilité du locataire, des différents allers-retours entre GRENOBLE HABITAT et SOLIHA, du calendrier des financeurs et de la disponibilité des entreprises. Cette durée peut varier entre 8 et 18 mois. Cette disposition sera communiquée au locataire-demandeur lors de la phase de validation des travaux.

*à la suite de la création du Pack habitat Social de la CARSAT, les dossiers de demande de subventions de cette dernière sont désormais traités directement par Grenoble Habitat. (CF avenant du 17 mai 2024)

MY
PP AG



L'objectif du présent accord : L'objectif du dit accord est de fixer les modalités d'études et d'intervention de Grenoble Habitat et les engagements réciproques bailleurs /locataires dans le cadre des demandes d'adaptation émise par les dits locataires

Délai du présent accord :

Cet accord est conclu pour une période triennale, à savoir du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2027.

Fait à Grenoble, le

Pour Grenoble Habitat 	Pour la CLCV Isère 
Pour la CNL Isère 	Pour la CSF 
Pour la CGL 38 	Pour le DAL38



ANNEXES

A - Quelques références législatives :

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 189

Décret n°2016-1282 du 29.9.16: « décret relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés au frais du locataire ».

Liste limitative des travaux concernés (décret du 29.9.16 : art. 1^{er})

Les travaux concernés par le nouveau régime d'autorisation tacite du bailleur sont les 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 et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte.*

La demande de travaux doit également comporter la reproduction de l'article 7-f) de la loi du 6 juillet 1989.

Loi du 6 juillet 1989 : art. 7 paragraphe f

Le locataire est obligé :

f) 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 ou des travaux de rénovation énergétique 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'Etat ;