

# Charte de partenariat Logements adaptés (2020-2025)



[www.grandlyon.com](http://www.grandlyon.com)

**GRANDLYON**  
la métropole

## 6 grandes orientations en faveur des logements adaptés

### Préambule

L'accès à un logement accessible et adapté constitue un enjeu majeur pour l'inclusion des personnes en situation de handicap ou/et vieillissantes. Un nombre croissant de personnes en situation de handicap ou voulant anticiper une situation de dépendance souhaitent choisir leur habitat.

Les démarches en cours sur le sujet, dont la question de l'adaptation des logements, figurent notamment parmi les actions inscrites dans les documents cadres structurants des politiques métropolitaines sociales et de l'habitat : Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat, Plan Local d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées, Convention intercommunale d'attribution, Projet Métropolitain des Solidarités, Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs 2018-2023 ou encore la Commission Métropolitaine d'Accessibilité.

Actuellement, sur le territoire de la Métropole de Lyon, près de 207 000 habitants ont plus de 65 ans. D'ici 20 ans, le nombre de personnes de plus de 60 ans sera multiplié par 3 et celui des octogénaires par 5. Le parc social lui aussi est occupé par une part croissante de personnes vieillissantes : les locataires de plus de 65 ans représentent 20 % de l'occupation<sup>1</sup>. Ce taux devrait croître dans les années à venir avec l'arrivée à l'âge de la retraite des 50-65 ans qui représentent aujourd'hui 30 % des locataires. En parallèle, le parc social loge des personnes en situation de handicap, dans des proportions difficiles à estimer : selon les résultats de l'enquête sur l'Occupation du Parc Social 2016, 5% des locataires seraient bénéficiaires de l'Allocation Adulte Handicapé.

L'ensemble des études réalisées démontrent que la proportion de personnes en situation de handicap devrait continuer de croître dans les prochaines années d'autant que les handicaps « invisibles » ne sont que très rarement pris en compte alors qu'ils représentent pourtant 80% de l'ensemble. Les effets du vieillissement engendrent également de nombreuses fragilités qui ne constituent pas pour autant des handicaps mais qui doivent être prises en compte dans une logique de prévention de la perte d'autonomie. L'ensemble des acteurs de l'habitat sont impactés, qu'il s'agisse de bailleurs sociaux, bailleurs privés ou encore promoteurs.

---

<sup>1</sup> Source : Union sociale pour l'Habitat, 2017

Afin de développer une offre de logements adaptés aux besoins de personnes en situation de handicap et conçus pour prévenir la perte d'autonomie, le Département du Rhône a réalisé dès 2010 la charte « Rhône+ Vivre chez soi ». Des travaux ont été poursuivis notamment par la Ville de Lyon dans le cadre de la charte « Vieillesse, Solidarités et Habitats sociaux » qui avait pour ambition une meilleure prise en compte du vieillissement dans le parc de logement social.

L'intention de la Métropole de Lyon de prendre en compte la question du vieillissement et du handicap dans le domaine de l'habitat s'inscrit toujours dans une logique de prévention de la perte d'autonomie et de mieux vivre chez soi.

Le contexte a toutefois évolué :

- D'une part avec la mise en œuvre de l'article 20 de la loi d'adaptation de la société au vieillissement qui permet sous certaines conditions d'attribuer prioritairement des logements à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap ;
- D'autre part la loi portant évolution du logement et aménagement numérique (ELAN) qui distingue dans le neuf, les logements « accessibles aux personnes en situation de handicap » qui correspondent aux logements classiques de la loi de 2005 mais ne représentant désormais que 20% des logements proposés et les logements « évolutifs » plus souples en termes de normes mais dont la modification est possible à moindre coût et qui représentent 80% des logements produits sur l'opération.

Les obligations réglementaires d'accessibilité ne permettant pas de répondre à tous les besoins particuliers, propres à chaque individu, il s'agit de promouvoir et développer le logement adapté afin de répondre aux besoins et aspirations des personnes concernées.

Face aux enjeux de la transition démographique et dans le cadre d'une démarche partagée pour répondre aux besoins différenciés des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge et/ou au handicap et des personnes à mobilité réduite liée à un handicap moteur, les signataires de la présente charte souhaitent appliquer dans la mesure du possible **un référentiel qui précise les niveaux des logements « adaptés » et « très adaptés »** dont les préconisations sont à la fois plus volontaristes mais également plus conformes aux besoins et attentes identifiés. Ce référentiel a vocation à s'appliquer à l'offre sociale mais également privée, tout autant en direction de l'offre neuve que de l'offre existante.

Au-delà de l'approche « logement », la dynamique partagée intègre l'ensemble de l'écosystème autour des personnes ciblées dans une démarche de développement durable et efficiente et invite les acteurs à produire un vaste programme d'offres d'habitat propices au vivre ensemble et à l'autonomie à domicile des personnes fragilisées, par l'âge comme par le handicap.

Toutefois, la Métropole est bien consciente des difficultés pour atteindre les objectifs. La volonté n'est pas de créer de nouvelles normes contraignantes mais de travailler en partenariat avec les acteurs afin de progresser mutuellement à l'échelle de la métropole pour progressivement développer des offres pertinentes de logements en prévention de la perte d'autonomie et en faveur des personnes en situation de handicap, de leurs familles et de leurs aidants.

## Orientation n°1 :

**Un référentiel partagé qui permet de produire des logements vraiment adaptés aux besoins des personnes en situation de handicap et aux personnes âgées dans une démarche de prévention de la perte d'autonomie.**

Les signataires travailleront à développer conformément à la législation en vigueur dans les opérations neuves, d'une part, 20% de logements accessibles aux personnes en situation de handicap, d'autre part 80% de logements dits « évolutifs ».

Afin d'aller plus loin et d'offrir des logements réellement en adéquation avec les besoins actuels des personnes en situation de handicap et d'intégrer une offre adaptée aux personnes âgées non dépendantes dans le cadre d'une démarche de la prévention de la perte d'autonomie, les promoteurs et bailleurs privés et sociaux intégreront au mieux les préconisations du double référentiel « **logements adaptés** » et « **logements très adaptés** » en cours de finalisation, comprenant une version « **logements neufs** » et « **logements existants** ». Des adaptations seront envisageables pour les bailleurs privés et sociaux et promoteurs en fonction des problématiques rencontrées et pourront être traitées par le comité de suivi et mis en œuvre par le comité de pilotage (orientation n°6).

Les préconisations des référentiels s'appliquent quel que soit la typologie des logements.

Ce référentiel a été élaboré dans le cadre d'une démarche pilotée par la Métropole de Lyon, associant les 3 Offices Publics de l'Habitat métropolitains et différents acteurs impliqués dans la prévention du vieillissement et l'adaptation de l'habitat, réunis dans le cadre d'ateliers participatifs. Il s'appuie sur l'expérience et les retours d'usage de l'ensemble de ces acteurs en matière d'offre nouvelle adaptée et d'adaptation du patrimoine existant aux besoins des locataires fragilisés par l'âge et/ou le handicap.

Le référentiel sera proposé dans une version opérationnelle d'ici la fin du premier semestre 2020, après validation par l'ensemble des partenaires. Le comité de pilotage a vocation à faire évoluer le référentiel en fonction des retours d'expériences pour s'adapter à des besoins qui n'auraient pas été identifiés (orientation n°6).

### *Dans le neuf :*

- Suivre dans la mesure du possible, les préconisations extralégales détaillées dans le référentiel « logements adaptés » relatif au logement neuf annexé à la présente charte pour la part des logements devant être obligatoirement accessibles aux personnes en situation de handicap en vertu de la loi ELAN soit 20% des logements ;
- Dans une démarche d'amélioration des process, les promoteurs et bailleurs sociaux sont encouragés à faire viser par un ergothérapeute les plans des opérations et d'analyser le retour effectué. Cette action facultative permet de faire émerger d'éventuelles erreurs de conception.
- D'intégrer des éléments du référentiel « très adapté » en fonction des besoins identifiés tant dans le domaine du handicap que de la prévention de la perte d'autonomie à fortiori dans les secteurs favorables (cf. Orientation n°5).

*Dans le parc existant :*

- Dans le cadre d'un projet de rénovation/réhabilitation, veiller à intégrer les préconisations détaillées dans le référentiel « logements adaptés » relatif au parc ancien annexé pour les 20% de logements devant être obligatoirement accessibles dans le cadre de la loi ELAN, aux personnes en situation de handicap si le rapport du coût des travaux à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 %.
- S'appuyer autant que possible sur le référentiel « parc existant » dans le cadre d'opérations de rénovation simple quand cela est techniquement réalisable.

Dans le diffus, s'appuyer sur le référentiel « logements adaptés » pour développer une offre à destination de personnes en situation de handicap mais non Personnes à Mobilité Réduite (PMR) ayant des besoins d'adaptations simples et/ou pour répondre à des fragilités exprimées par les locataires (cf. orientation n°2). Il convient de prendre en compte également les problématiques spécifiques à l'habitat individuel qui concernent plus particulièrement les bailleurs privés et les constructeurs de maisons individuelles.

*Dans le cadre d'une opération d'habitat inclusif :*

- Les maîtres d'ouvrage travailleront à respecter au maximum le référentiel « logements adaptés » et en fonction des publics accompagnés le référentiel « logements très adaptés ».

## **Orientation n°2 :**

**Favoriser la prise en compte des demandes de logement social émanant de personnes en situation de handicap et/ou de vieillissement en améliorant le rapprochement de l'offre adaptée et de la demande.**

### **1. Au titre de la politique métropolitaine de gestion de la demande**

- Mieux identifier et qualifier les demandes spécifiques liées à la perte d'autonomie :
  - En renseignant les outils de gestion partagée de la demande de logement social (Fichier Commun du Rhône notamment) ;
  - En orientant les personnes vers le Service d'accueil et d'information des demandeurs (SAID) ;
  - Si la situation le justifie, en proposant une labellisation Accord collectif intercommunal d'attribution en tant que public prioritaire via la fiche de saisine unique (fiche handicap annexée au CERFA) ;
- Faciliter les demandes de mutation pour les publics en situation de fragilité, qu'il s'agisse de handicap ou de vieillissement en poursuivant les orientations prévues dans le cadre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (2018-2023, cf. actions 6 et 7) en travaillant notamment sur les personnes en situation de handicap reconnu ou les familles dont l'un des membres est en situation de handicap ;

- Identifier et accompagner les personnes âgées non dépendantes mais pouvant avoir des fragilités ou étant dans le cadre d'une démarche d'anticipation et de prévention de la perte d'autonomie et d'isolement en relation avec les caisses de retraite et les bailleurs sociaux.

## 2. Au titre de la politique de gestion des attributions

- Dans le cadre de la Convention Intercommunale d'Attribution et plus particulièrement au titre de l'Accord Collectif Intercommunal d'Attribution (2017-2020), les différents acteurs signataires se sont engagés à permettre l'accès au logement des publics prioritaires tels que visés par le Plan Local d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées et le Code de la Construction et de l'Habitat (art L. 441-1) et notamment les personnes en situation de handicap tel que défini à l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles ayant besoin d'un logement adapté à leur état de santé :
  - ⇒ Objectif 2017-2020 : 100 baux signés par an
- Pour les logements du parc public faisant l'objet d'une réservation dans le cadre du contingent préfectoral, l'Etat s'engage à respecter le projet social proposé par le promoteur ou porteur de projet, dans la mesure du respect de ses obligations.
- Pour assurer le suivi de cette offre, la Métropole s'engage à préciser sa spécificité au sein des décisions de financement de logements sociaux.
- Les réservataires et les bailleurs sociaux travailleront à s'assurer que les logements adaptés sont bien attribués à des personnes vieillissantes ou en situation de handicap. Il est entendu que faute de candidat correspondant, c'est l'ensemble des réservataires qui sera sollicité, lesquels pourront le cas échéant, se mettre en relation avec des associations spécialisées.

La question du rapprochement de l'offre et de la demande se pose également dans le parc privé, les opérateurs ayant le souci de produire une offre qui sera effectivement à destination du public ciblé.

Il est proposé d'engager une réflexion sur ce sujet afin d'envisager des outils facilitant la mise en relation de l'offre et de la demande et de définir leurs modalités de mise en œuvre opérationnelle.

### **Orientation n°3 :**

**Améliorer l'information du grand public et la sensibilisation des professionnels.**

1. Une valorisation et communication autour de l'offre produite (logo type) et le développement d'outils à destination du grand public

Un double logo type permettra de mieux identifier et tracer les logements adaptés :

- **Un premier logo relatif au logement adapté :** lorsque les logements et les parties communes permettent au locataire non touché par un handicap moteur justifiant l'utilisation d'un fauteuil roulant d'y résider dans une logique de prévention de la perte

d'autonomie et de prise en compte de certaines fragilités liées à certains handicaps et déficiences ;

- **Un second logo relatif au logement très adapté** : lorsque les logements et les parties communes répondent pleinement au référentiel et aux normes d'accessibilité pour les personnes présentant un handicap moteur justifiant l'usage d'un fauteuil roulant.

Il s'agit d'un outil de communication et de compréhension essentiellement à destination du grand public, l'objectif étant d'avoir deux logotypes partagés par l'ensemble des acteurs.

Pour toute utilisation de ce logo, chaque signataire de la présente charte s'engage à veiller au respect des éléments du référentiel.

Cette identification a vocation à :

- Rendre visible l'offre adaptée des bailleurs pour l'usage interne et à destination des réservataires.
- Faciliter l'identification pour le grand public des annonces dont le logement loué ou vendu entre dans les critères extralégaux des référentiels logements existants et logements neufs, qu'il s'agisse de logement social, intermédiaire, locatif libre ou accession ;
- Pendant la durée de la charte, les parties prenantes travailleront à un meilleur référencement de l'offre de logements adaptés (cartographie, ...)
- Faire connaître l'offre adaptée au plus grand nombre notamment s'agissant du parc locatif social et le portail d'information logementsocial69.fr pour les demandeurs de logement social et à terme via les dispositifs de location active ;
- Renforcer la communication au moyen d'outils (plaquettes, livrets, rendez-vous conseil, formation du personnel), notamment dans le cadre du Service d'Accueil et d'Information des Demandeurs de logement social (SAID).

Si cette démarche est engagée de manière systématique sur l'offre nouvelle, il apparaît également important de mener progressivement un recensement s'agissant de l'offre de logements existante, selon des modalités qui restent à définir collectivement.

D'autres outils financés par la conférence des financeurs de la Métropole de Lyon permettent de mettre en œuvre des actions de prévention, d'acculturation et de sensibilisation. Les actions sont portées par différents acteurs de la prévention et de l'accompagnement de la perte d'autonomie. Le comité de suivi (cf. Orientation n°6) aura pour charge de contribuer à la coordination des actions de prévention organisée par la Conférence des Financeurs pour la Prévention de la Perte d'Autonomie.

## 2. Partager une culture commune avec les bailleurs privés et les professionnels de l'immobilier :

- **Acculturer les bailleurs privés.**

Les bailleurs privés sont peu acculturés aux enjeux de la transition démographique. L'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI) pourra proposer des conférences sur la thématique et sur les différents référentiels existants.

- **Acculturer les professionnels de l'immobilier via leur syndicat.**

L'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) pourra proposer pour ses membres des conférences, fiches pratiques ou encore formations sur les enjeux de la transition démographique et sur les différents logotypes mis en œuvre dans le cadre de la présente charte.

## **Orientation n°4 :**

**Cibler les financements pour l'adaptation des logements et le développement d'une offre nouvelle cohérente aux besoins actuels et futurs des aînés et des personnes en situation de handicap.**

Cette orientation concerne tant l'enjeu du financement des opérations sur le volet investissement que du financement des actions de prévention et d'accompagnement.

### **1. Mieux cibler et coordonner les financements liés à l'investissement et au fonctionnement des opérations :**

Les signataires souhaitent mettre en œuvre une meilleure coordination et accompagnement des porteurs de projets dans le cadre notamment des demandes de prêts bonifiés et de subventions de suréquipements.

- Faciliter l'accès aux aides et conseils pour adaptation du parc privé et du parc social dans le cadre des offres proposées notamment par la Carsat Rhône Alpes, l'ANAH, Action Logement Services, APICIL AGIRC-ARRCO et la Métropole de Lyon ;
- Élaborer un guide informant, à l'échelle du territoire de la Métropole de Lyon, de l'ensemble des aides mobilisables pour faire adapter son logement ;
- Assurer une coordination avec la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif dans une démarche de co-construction d'une « stratégie territoriale partagée ».

Ces éléments pourront être traités dans le cadre des comités de suivi (cf. orientation n°6) qui permettront d'évaluer la pertinence des opérations réalisées au moyen d'indicateurs de réussite et le cas échéant faire évoluer les référentiels.

### **2. Mettre en synergie les actions de prévention et de lutte contre l'isolement :**

Pour les personnes âgées, la Conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie, présidée par le Président de la Métropole de Lyon et l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes qui en assure la vice-présidence, a défini certaines orientations en lien direct avec la présente charte :

- « Lutter contre l'isolement et favoriser le lien social »
- « Favoriser le maintien à domicile en logement individuel ou collectif et adapter l'environnement aux conséquences du vieillissement ».

Il conviendra d'étudier des synergies possibles avec les orientations de la présente charte et une coordination des actions financées en lien avec les objectifs partagés.



## **Orientation n°5 :**

### **1. Une adéquation des offres aux réalités (et aux projections) des territoires et des besoins des ménages (territoires favorables).**

La notion de territoire favorable au vieillissement est définie dans le rapport annexé à la loi d'adaptation de la société au vieillissement et n'a aucun caractère contraignant. Les critères principaux sont les suivants :

- Situation dans un rayon idéal de 300 mètres (500 mètres maximum) de : commerces de proximité (petit magasin d'alimentation, boulangerie, presse...), transports en commun dans un rayon de 150 mètres,
- Lieu de rencontres et d'échanges comme des associations, des parcs, espaces publics avec assises,
- Services de santé : médecins, pharmacies, infirmières, services d'aide à domicile...

L'outil cartographique réalisé par l'agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise, qui se veut évolutif, intègre une projection du vieillissement de la population à moyen terme afin d'anticiper les besoins futurs et apporter des réponses adaptées aux besoins actuels et futurs.

Dans le cadre de cette démarche métropolitaine, il est proposé d'élargir la notion de « territoire favorable » aux situations de handicap, l'essentiel des critères pouvant également correspondre aux besoins de ce public.

### **2. Une attention particulière aux secteurs favorables :**

Pour ces secteurs définis à l'échelle de la métropole, et en lien avec les besoins du territoire, il est proposé sans caractère contraignant :

- D'effectuer en priorité les travaux d'adaptation et de mise en accessibilité s'agissant du parc social existant lorsque cela est possible dans le cadre des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) ;
- De privilégier un pourcentage plus important d'offres de logements adaptés et de logements très adaptés dans le cadre d'une opération neuve ou dans le cadre d'une rénovation ;
- De veiller à orienter les locataires ayant fait une demande de mutation pour handicap ou dans le cadre d'une démarche de prévention de la perte d'autonomie vers les secteurs les plus favorables

### **3. Mise en évidence du secteur favorable :**

- Les signataires veilleront à sensibiliser et acculturer leurs équipes à la prise en compte de l'environnement géographique autour des logements tout particulièrement pour les personnes âgées non dépendantes dans une logique de prévention de la perte d'autonomie.

## Orientation n° 6 : Gouvernance

### 1. Référencement et évaluation

- Les signataires contribuent au meilleur référencement des opérations entrant dans le cadre de la présente charte selon des modalités à élaborer collectivement.
- Les services de la Métropole de Lyon proposeront une évaluation qualitative de la démarche.

### 2. Comité de suivi

Un comité de suivi se réunira tous les 6 mois et associera l'ensemble des signataires de la charte. Animé par la Métropole de Lyon, il a vocation à :

- Recenser au maximum les logements adaptés existants afin de faciliter la mise en œuvre des orientations de la présente charte ;
- Comptabiliser le nombre d'opérations réalisées par les signataires ;
- Synthétiser les retours d'usage fournis par les signataires et proposer des amendements dans le cadre de nouvelles opérations ;
- Faire évoluer les référentiels en fonction des retours des signataires ;
- Le cas échéant, développer des indicateurs et outils pour faciliter les échanges entre les signataires, faciliter la remontée d'informations et améliorer la communication autour de la charte ;
- Contribuer à une meilleure coordination des actions de prévention menées autour de la charte notamment celles financées par la Conférence des financeurs ;
- Mettre en œuvre une évaluation du dispositif et mesurer les impacts auprès des publics ;
- Échanger avec le comité de suivi de la Convention Intercommunale d'Attribution qui travaille sur le suivi des objectifs de mixité dans les attributions, et avec la commission de coordination de la Conférence Intercommunale du Logement sur les projets transversaux.

### 3. Comité de pilotage

Le comité de pilotage valide les propositions du comité de suivi. Il se réunira tous les ans. Il sera à l'initiative d'éventuelles modifications ou actualisations apportées à la présente charte de partenariat.

### 4. Entrée et sortie des partenaires

Chaque signataire est libre de quitter la démarche. Il devra préalablement en informer le comité de pilotage qui prendra acte du départ du partenaire. Ce dernier restera toutefois engagé jusqu'à la notification par le comité de pilotage de la prise en compte de son départ.

À partir de la notification, il ne sera plus possible d'utiliser les logos et toute référence liée à la charte dans l'ensemble des communications pour l'ex-signataire.

Par ailleurs, tout bailleur, promoteur ou institution ayant pour objet direct ou indirect un lien avec la présente charte peut effectuer une demande auprès du comité de pilotage pour entrer dans la démarche. Celui-ci sera réellement engagé et ne pourra utiliser l'ensemble des outils qu'après notification de son entrée dans le dispositif par le comité de pilotage. En cas de refus, le comité de pilotage devra notifier à l'intéressé les raisons (par exemple : objet social trop éloigné, structure inadaptée...).

À Lyon, le

Le Vice- Président de la Métropole de Lyon

Le Préfet, secrétaire général de  
la Préfecture du Rhône

Le maire de la Ville de Lyon

Le Président d'ABC HLM

Le Président de la Fédération des  
Promoteurs Immobiliers

Le Président de l'Union Nationale de la  
Propriété Immobilière

Le Directeur Régional d'Action  
Logement Services

Le Directeur Territorial de la  
Banque des Territoires

Le Président APICIL AGIRC ARRCO

Le Président de La CARSAT

Le Directeur d'Est Métropole Habitat

Le Directeur de Lyon Métropole Habitat

Le Directeur d'Habitat et Humanisme Rhône

Le Directeur de Grand Lyon Habitat

Le Directeur d'Entreprendre pour Humaniser la  
Dépendance

la métropole  
**GRAND LYON**

**Autres signataires :**



la métropole  
**GRANDLYON**

**Métropole de Lyon**  
**Direction de l'habitat et du**  
**logement**  
20, rue du Lac  
CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03  
04 78 63 40 40  
[www.grandlyon.com](http://www.grandlyon.com)