HANDICAP : ACHAT IMMOBILIER

DROIT ET HANDICAP

Clinique Juridique

FACULTÉ DE DROIT UNIVERSITÉ JEAN MOULIN LYON III | EDARA ÉCOLE DES AVOCATS Rhône-Alpes

! À NOTER

*La souscription d'un prêt immobilier **nécessite la capacité juridique**. Pour les personnes sous mesure de protection (curatelle ou tutelle), il peut être nécessaire d'obtenir une autorisation du juge ou d'être assisté du curateur (ou tuteur).*

*Les **proches jouent souvent un rôle clé** dans la recherche du logement, le financement et les démarches. Un accompagnement (social, juridique, bancaire) est fortement recommandé tout au long du projet.*

*L'achat d'un bien immobilier n'est **pas toujours la solution la plus adaptée** selon le niveau d'autonomie.*

I. DIFFÉRENTS TYPES DE DEMANDES

LE PLAN D'ÉPARGNE LOGEMENT

Il peut être souscrit auprès de tout établissement financier le proposant pour financer **l'achat ou les travaux d'un logement**. Après une période d'épargne de 4 ans minimum, le PEL donne accès à un **prêt à taux avantageux** de 92 000 € maximum.

LE PRÊT ACCESSION SOCIALE

Il permet l'achat ou la construction de la **résidence principale**, des travaux d'adaptation du logement au handicap, des travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique.

Il peut être souscrit auprès d'un établissement financier conventionné par l'État. Le PAS est spécifiquement pensé pour les ménages à faibles revenus en offrant notamment de **longs délais de remboursement** (35 ans au maximum).

LE PRÊT CONVENTIONNÉ

Son taux d'intérêt est plafonné et souvent plus compétitif que celui des prêts classiques. La durée du prêt peut aussi être allongée.

HANDICAP : ACHAT IMMOBILIER

DROIT ET HANDICAP

Clinique Juridique

FACULTÉ DE DROIT UNIVERSITÉ JEAN MOULIN LYON III | EDARA ÉCOLE DES AVOCATS Rhône-Alpes

L'ACCESSION À PRIX MAÎTRISÉ

Elle permet d'acquérir un logement neuf à un **prix inférieur** à celui du marché dans des zones choisies par les municipalités, avec des **adaptations possibles dès la construction** pour répondre aux besoins spécifiques liés au handicap.

LES AIDES LOCALES

Les collectivités territoriales (communes, départements et régions) proposent des aides locales pour l'accession à la propriété. Parmi elles, le **Fonds de solidarité logement** (FSL) peut permettre aux ménages en situation de précarité de couvrir une partie des coûts survenant lors d'un emménagement.

Il est recommandé de se renseigner sur le FSL avant le déménagement en raison des différences entre chaque département.

Les personnes en situation de handicap sont prioritaires pour accéder :

- Au **Bail Réel Solidaire** (BRS),
- Au **Prêt Social Location-Accession** (PSLA), similaire au PAS tout en comprenant une phase de location afin d'essayer le logement,
- À l'**acquisition de logements HLM mis en vente** **:** ces logements peuvent connaître une réduction de prix jusqu'à **35%** par rapport au marché, et être déjà adaptés au handicap tout en laissant la possibilité de financer des travaux d'adaptation complémentaires,
- Aux **programmes à TVA réduite à 5,5%** pour l'achat d'un logement en « zone ANRU » (quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

II. LES EXONÉRATIONS FISCALES

Les **propriétaires** recevant l'allocation aux adultes handicapés (AAH) sont **exonérés en totalité de taxe foncière** pour leur habitation principale lorsque le montant de leur revenu fiscal de référence de l'année précédente n'excède pas la limite prévue à l'article 1417-I du Code général des impôts. Cette exonération est **maintenue** lorsqu'ils sont hébergés durablement dans une maison de retraite ou un établissement de soins de longue durée à condition que le logement qui constituait leur résidence principale ne soit pas occupé.

En cas de perte de l'exonération, son effet persiste **durant deux ans.** À l'issue de cette période de deux ans, elle est remplacée par un **abattement** sur la valeur locative du logement de deux tiers pendant un an puis d'un tiers l'année suivante. Dans ce cas particulier, la limite de revenu fiscal ne s'applique pas.

Une **exonération totale** de taxe foncière s'applique aux constructions **nouvelles**, reconstructions ou additions de construction durant les deux années qui suivent leur achèvement. Elle peut néanmoins être limitée ou supprimée par la commune, l'agglomération ou le syndicat intercommunal.

Des exonérations de **3, 5** ou **7 ans** sont accordées :

- Aux **logements anciens rénovés** en faveur des économies d'énergie et du développement durable,
- Aux **logements issus de la transformation de locaux** à usage de bureaux,
- Aux immeubles situés dans les **quartiers prioritaires de la politique de la ville**, les **zones de développement prioritaire**, dans **les bassins d'emploi et urbains à redynamiser**, ou dans les **zones de restructuration de la défense.**

HANDICAP : ACHAT IMMOBILIER

DROIT ET HANDICAP

Clinique Juridique

FACULTÉ DE DROIT UNIVERSITÉ JEAN MOULIN LYON III | EDARA ÉCOLE DES AVOCATS Rhône-Alpes

III. L'ADAPTATION DU LOGEMENT

A. Le cas du propriétaire

Les démarches personnelles

- **Étape 1 :** récolter des **informations préalables** *(relatives à l'habitat, contrat de location, parc privé ou social…)* en s'informant auprès d'organismes adaptés *(CCAS, CIAS, MDPH…)*.
- **Étape 2 :** recourir à un ergothérapeute ou à un technicien du bâti afin de **réaliser un diagnostic des aménagements et travaux pertinents** à faire selon vos besoins. Ce diagnostic peut être gratuit ou aller jusqu'à 1 000 euros.
- **Étape 3 : lancer un appel d'offres** auprès de plusieurs entreprises. L'objectif est d'obtenir plusieurs devis puis de les comparer pour retenir le plus avantageux.
- **Étape 4 : réaliser les travaux.** Il sera nécessaire de conserver les justificatifs des travaux *(factures, attestations, etc.)* afin de vérifier que les travaux sont conformes à ce qui a été convenu et d'agir contre d'éventuelles erreurs ou malfaçons.

Les démarches accompagnées

Certains organismes accompagnent les personnes en situation de handicap dans la réalisation de leurs travaux :

- **MDPH** : informe sur les droits et prestations spécifiques au handicap,
- **Soliha** : oriente vers une association qui accompagnera la personne sur l'ensemble des démarches.

Certains dispositifs pourront aider au financement des travaux :

- **MaPrimeAdapt :** regroupe toutes les aides au financement de travaux d'adaptation des logements des personnes en situation de handicap,
- **ANAH** (Agence nationale de l'habitat),
- La **sécurité sociale** et la prestation de compensation du handicap (PCH).

B. Le cas du locataire

Locataire d'un parc privé

Avant la réalisation des travaux d'adaptation, il faut l'**accord du bailleur**. Pour ce faire, il faudra lui adresser une lettre recommandée avec avis de réception. Ce dernier aura **4 mois** pour y répondre. À défaut de réponse dans ce délai, **le silence vaut acceptation**.

Trois hypothèses existent :

- Le bailleur accepte de prendre en charge les travaux et aménagements.
- Le bailleur accepte que vous réalisiez les travaux à vos frais.
- Le bailleur n'accepte aucun aménagement. Il n'est pas possible d'aller contre sa décision.

Locataire d'un parc social

Il faudra également l'**accord du bailleur** selon la même procédure que ci-dessus. Dans ce cas, si le bailleur refuse l'aménagement, il pourra éventuellement proposer une **mutation** dans un autre logement social adapté.
En cas de refus, il est possible de se faire **accompagner** pour rechercher des alternatives (mutation, recours, logement adapté).

IV. SUCCESSION, MAINTIEN DES AIDES

Ces aides peuvent être **récupérables** et donc **remboursables** par les héritiers après le décès du bénéficiaire. Cette récupération dépend du département et du type d'aide.

Certaines aides ne sont pas récupérables : AAH, PCH, APA, revenu de solidarité active, allocation supplémentaire d'invalidité.