



Dernière mise à jour : juin 2023

Fiche réforme n°41

# L'accès au logement

**Le Défenseur des droits est régulièrement saisi de réclamations individuelles portant sur les difficultés rencontrées par des particuliers pour accéder à un logement. Il est également saisi sur l'octroi de taxes liées au logement, ainsi que sur tout type de contrat afférant à l'exercice du droit au logement.**

Au-delà de ces situations individuelles, l'institution du Défenseur des droits s'assure que les lois, les décrets ou encore les circulaires sont en accord avec les droits fondamentaux qu'elle protège et promeut. Lorsque les textes législatifs ou réglementaires ne le sont pas, elle recommande leur modification afin de protéger le plus grand nombre de personnes pouvant être confrontées à une situation similaire.

Ainsi, dans le cadre de ses missions, le Défenseur des droits adresse régulièrement des recommandations de réforme aux autorités compétentes pour garantir un accès égal et effectif de tous à un logement décent et adapté à la personne qui souhaite s'y installer.

**En mars 2014 déjà, le Défenseur des droits avait obtenu une victoire importante. Il recommandait d'engager une réforme du cadre législatif afin d'intégrer le critère de l'âge parmi les critères de discrimination prohibés par la loi s'agissant de l'accès à un logement locatif. Depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), il est interdit de refuser l'accès à un bien, tel que le logement locatif, en se fondant sur l'âge de la personne concernée.**

# Réforme obtenue

## L'accessibilité des terrasses et des balcons aux personnes handicapées

L'attention du Défenseur des droits a été appelée sur la situation d'une personne à mobilité réduite ayant acheté son logement en VEFA et ne pouvant pas accéder au balcon. La réglementation applicable en la matière ne prévoyait aucune norme technique d'accessibilité s'agissant du passage de l'intérieur vers l'extérieur.

Aussi, le Défenseur des droits a recommandé en 2015 au Gouvernement de prendre les mesures nécessaires afin de **garantir l'accessibilité des balcons et des terrasses des bâtiments collectifs d'habitation** et, par suite, de définir les normes d'accessibilité de manière à assurer un accès de plain-pied aux balcons et loggias.

- ✓ **Cette recommandation a été suivie par le Gouvernement avec l'adoption de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.**
- ☞ **La Défenseure des droits a recommandé par la suite** l'abrogation des dispositions de la loi ELAN de 2018, puisqu'elles méconnaissent les principes d'accessibilité et de conception universelle édictés par la Convention internationale des personnes handicapées (CIDPH). Elle suggère par conséquent de rétablir la règle du « tout accessible » applicable aux logements neufs.

# Réformes attendues

## Le droit au logement pour les ménages modestes ou défavorisés

Depuis 2015, le Défenseur des droits préconise la mise en œuvre de plusieurs mesures visant à **favoriser l'effectivité du droit au logement pour les ménages modestes ou défavorisés, notamment :**

- ☞ **Renforcer les sanctions à l'égard des communes ne respectant pas les objectifs de production de logements sociaux ;**
- ☞ **Redéfinir, dans le code de la construction et de l'habitation, la notion de sous-occupation.**

## Un accès égal et effectif à un logement social

Dans le cadre d'un avis au Parlement publié en mai 2018, le Défenseur des droits a adressé au législateur plusieurs recommandations afin de **favoriser la mixité sociale, la transparence et l'égalité de traitement dans le logement social**. Il recommande de :

- ☞ **Evaluer tous les six ans la nouvelle procédure d'examen de la situation des locataires HLM** confiée aux commissions d'attribution des logements ;
- ☞ **Garantir et évaluer la conformité** des futurs systèmes de cotation de la demande de logement social des intercommunalités aux obligations de relogement, dans le respect du principe de non-discrimination.

## Un accès au logement effectif pour tous dans le parc privé

Le Défenseur des droits a recommandé au législateur de prendre les mesures suivantes pour favoriser un **accès au logement effectif pour tous dans le parc privé** :

- ☞ Supprimer **le caractère expérimental du dispositif d'encadrement des loyers**, en ouvrant la possibilité de le mettre en œuvre dans tous les secteurs tendus ;
- ☞ Prévoir les mesures suivantes dans la **révision du régime de la copropriété** :  
Soumettre au **vote à l'unanimité du syndicat des copropriétaires de l'autorisation des locations de courte durée à des fins touristiques** ;  
**Rendre illégal un refus opposé par le syndicat des copropriétaires à un copropriétaire handicapé pour la réalisation de travaux d'accessibilité dans son logement**, pris en charge par ce dernier et alors que le gros œuvre et les parties communes ne sont pas affectées.

## Les règles de calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière pour les bénéficiaires de minima sociaux

Les saisines du Défenseur des droits témoignent d'une incompréhension croissante des modalités de calcul de la taxe d'habitation et de la taxe foncière pour les personnes percevant un minimum social. Appelé à contribuer au choc de simplifications administratives, le Défenseur des droits a adressé au secrétaire d'État à la réforme et à la simplification en 2014 des recommandations de réforme en ce sens, notamment :

- ☞ Remettre entièrement **à plat le dispositif**;
- ☞ **Faire bénéficier les titulaires de l'Allocation de Solidarité Spécifique (ASS) des mêmes modalités d'exonération que les personnes bénéficiaires de l'Allocation de Solidarité aux personnes âgées (ASPA), de l'Allocation supplémentaire d'invalidité (ASI), de l'Allocation aux Adultes handicapés (AAH) et du Revenu de Solidarité active (RSA) socle**, dont les niveaux d'allocation sont sensiblement équivalents.

# Pour en savoir plus

Décision MLD n° 2015-100 du 30 juin 2015 relative à la réglementation relative à l'accessibilité des terrasses et des balcons aux personnes handicapées.

Décision MLD-MSP n° 2015-291 du 14 décembre 2015 relative au respect du droit au logement pour les ménages modestes.

Avis n° 18-13 du 11 mai 2018 relatif au projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Rapport parallèle du Défenseur des droits, dans le cadre de l'examen initial de la France sur la mise en œuvre de la CIDPH, 2021.