

## AIDES À LA MISE EN ACCESSIBILITÉ EN COPROPRIÉTÉ

Les handicapés sont confrontés à des difficultés en matière d'accès et d'utilisation des immeubles en copropriété, que ce soit en ce qui concerne l'accès au domicile ou le déplacement à l'intérieur de celui-ci.

### **Qu'est ce qu'un logement accessible ?**

Les logements accessibles sont ceux qui respectent la réglementation du code de la construction et de l'habitation. Les articles R.111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation prévoient qu'il faut :

- Un cheminement intérieur et extérieur accessible permettant d'atteindre la porte d'entrée du logement
- Une cuisine, une chambre, un séjour, un WC et une salle d'eau ayant des caractéristiques dimensionnelles permettant l'utilisation ultérieure par une personne handicapée

La mise aux normes et l'adaptation des logements sont obligatoires. Si les immeubles neufs doivent être construits accessibles, des travaux d'accessibilité sont souvent nécessaires dans les immeubles anciens.

Il s'agit souvent de travaux d'accessibilité dans les parties communes, mais aussi des travaux concernant certains éléments d'équipement :

- Adaptation de la porte d'entrée, agrandissement des passages
- Installation de système de déclenchement à distance
- Construction de plans inclinés et de rampes d'accès
- Réfection des revêtements de sol
- Pose de mains courantes, rampe d'appui
- Installation ou adaptation d'un ascenseur
- Modification des boîtes aux lettres
- Installation ou modification des systèmes de commande
- Aménagement des places de stationnement réservées

### **Faut-il une autorisation pour réaliser des travaux d'accessibilité ?**

Il appartient à l'assemblée générale de délivrer l'autorisation de mise en accessibilité d'un immeuble, répondant le plus souvent, à la demande d'une personne concernée.

Les travaux, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels sont approuvés à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

C'est à la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 que l'on doit les améliorations en matière d'accessibilité en copropriété. Le nouveau texte a facilité la prise de décision concernant les travaux et a élargi le champ des bénéficiaires qui sont les personnes handicapées ou à mobilité réduite.



## 1. Copropriété financement de la mise en accessibilité

C'est à la copropriété d'en décider. Soit elle finance l'intégralité des travaux d'accessibilité, soit le copropriétaire les effectue à ses frais.

Ce point n'a malheureusement pas été abordé par la loi « urbanisme et habitat ».

Certains travaux pourront être considérés comme des travaux d'amélioration au sens de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965. Ces travaux entraîneront un bénéfice pour l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble qui devront ainsi en supporter la charge. Ainsi, le budget du syndicat des copropriétaires prendra en charge ces travaux et leur coût sera répercuté sur l'ensemble des copropriétaires en fonction de leur utilité.

Cependant, tous les travaux ne pourront pas être considérés comme étant des travaux d'amélioration. Dès lors, il appartiendra au copropriétaire qui entend effectuer les travaux de supporter leur charge financière.

## 2. Accessibilité en copropriété - Déductions fiscales

Afin de mettre en accessibilité les immeubles, des déductions fiscales ont été fixées pour effectuer ces travaux.

### ▪ **Crédit d'impôt pour l'installation d'ascenseur ou d'autres adaptations dans une copropriété**

Les contribuables peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées (article 200 quater A du code général des impôts et article 18 ter de l'annexe IV du code général des impôts). Ce crédit d'impôt s'élève à 25 % des dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spéciaux.

### ▪ **Conditions pour obtenir le crédit d'impôt**

Le crédit d'impôt s'applique aux dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées :

- payés entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2010 dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé ;
- intégrés à un logement acquis neuf entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2010 ;
- intégrés à un logement acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, achevé entre le 1er janvier 2005 et le 31 décembre 2010 ;

Le montant du crédit d'impôt ne peut excéder :

- 5.000 € pour une personne seule



- 10.000 € pour un couple

**ATTENTION :** Si le contribuable perçoit des aides ou des subventions pour l'installation ou le remplacement d'équipements spéciaux ou pour l'acquisition d'ascenseur, celles-ci sont déduites du montant des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt.

- **Déduction de la surface hors d'œuvre nette**

La surface hors d'œuvre nette (SHON) est réduite à 5 m<sup>2</sup> par logement respectant les règles d'accessibilité extérieure aux personnes handicapées. Cette SHON permet le calcul des taxes locales.

### **3. Aides à la mise en accessibilité dans une copropriété**

Afin de réaliser ces divers travaux, il est possible d'obtenir un certain nombre d'aides.

- **Prestation de compensation du handicap (PCH)**

Cette prestation compensatoire peut être affectée à des charges liées à l'aménagement du logement de la personne handicapée (article L.245-3 du Code de l'action sociale et des familles).

L'aide est accordée par périodes de 10 ans et est déterminée en fonction des besoins personnels. Un examen de la situation est réalisé par une équipe pluridisciplinaire de la Maison Départementale des Personnes Handicapées.

Pour les travaux jusqu'à 1.500 €, 100% du montant des travaux d'aménagement est remboursé, dans la limite de 10.000 € de travaux cumulés par période de 10 ans.

Pour les travaux de plus de 1.500 €, 50% du montant des travaux d'aménagement est remboursé, dans la limite de 10.000 € de travaux cumulés par période de 10 ans.

- **Allocation personnalisée d'autonomie (APA)**

Allocation personnalisée d'autonomie permet aux personnes âgées de couvrir les dépenses concourant à leur autonomie, notamment pour l'adaptation du logement.

Les bénéficiaires sont les personnes âgées de plus de 60 ans en situation de perte d'autonomie. Son calcul prend en compte les ressources de son bénéficiaire.

- **Subventions de l'Anah**

Agence nationale de l'habitation apporte une aide financière aux propriétaires pour réaliser des travaux d'accessibilité ou d'adaptation de l'immeuble et du logement aux personnes en situation de handicap.

Le montant de la subvention varie en fonction de l'engagement du propriétaire :

- Pour les propriétaires occupants, le taux de subvention est de 20% à 35% du coût des travaux plafonné à 13.000 €



- Pour les propriétaires bailleurs, le taux de subvention varie de 15% à 70% du coût des travaux

- **Subvention et le prêt du 1 % logement**

Les personnes handicapées ou âgées, locataire ou propriétaires, qui ont besoin de faire réaliser des travaux d'adaptation pour demeurer dans leur domicile peuvent obtenir un prêt au taux maximum de 1% ou une subvention. Aucune condition de ressource n'est imposée.

Le montant de ce prêt ou de cette subvention est de 9 600 euros par logement, dans la limite de 50 % du coût des travaux. En cas de travaux spécifiques de logements pour personnes handicapées physiques, ce prêt peut être abondé de 16 000 euros supplémentaires, dans la limite de 50 % du coût des travaux. Le prêt du 1 % logement est cumulable avec les subventions de l'Anah.