

Loi ÉLAN, logement accessible, adapté, évolutif ?

Démêlons le VRAI du FAUX !



Aujourd'hui, 100 % des logements neufs sont accessibles...



Faux !

Chaque année, on construit en France environ 300 000 logements,¹ dont la moitié sont des maisons individuelles pour lesquelles l'obligation aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite) ne s'applique que si elles sont construites expressément pour la location, ce qui est le cas d'une toute petite minorité d'entre elles.

Concernant les bâtiments d'habitation collectifs neufs, l'obligation d'accessibilité ne s'applique qu'aux seuls appartements situés en RC (Rez-de-chaussée) ou à l'étage lorsque cet étage est desservi par ascenseur. Or l'ascenseur n'est obligatoire que dans les immeubles de 5 niveaux (RC+4) et plus. Cela exclut toutes les petites constructions (notamment RC+3), privilégiées actuellement par les promoteurs et les bailleurs.

Ainsi, sur 155 000 appartements neufs (bâtiments d'habitation collectifs) construits chaque année, on n'en compte en moyenne que 109 000 accessibles : une goutte d'eau par rapport à l'océan des besoins ! En effet, il y a en France environ 30 millions de logements anciens, dans l'immense majorité des cas non accessibles : marches d'escalier, ascenseurs en demi étages, portes ou couloirs trop étroits, etc.

Par ailleurs, il n'y a pas dans ce domaine de contrôle a posteriori de l'obligation d'accessibilité, il suffit au promoteur de certifier qu'il respecte les normes... Pour toute la France, nous n'avons eu connaissance que d'un seul procès gagné par une personne handicapée locataire contre le bailleur qui avait réceptionné des logements non conformes.

Avec la législation actuelle, le parc de logements accessibles n'évolue donc déjà que trop lentement... Et pourtant, l'article 18 du projet de loi relatif à « l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ÉLAN) prévoit

¹ Les chiffres cités dans le présent document sont tirés de l'article de l'ANPIHM publié dans le Moniteur en date du 23 février 2018, article basé sur des données statistiques INSEE 2006-2014, et de l'avis du Défenseur des Droits en date du 11 mai 2018, avis où il demande le retrait de l'article 18 du projet de loi ÉLAN.

de diviser par 10 le nombre d'appartements accessibles à la construction ! Certes, la secrétaire d'État aux personnes handicapées, Sophie Cluzel, a évoqué l'idée d'abaisser de RC+4 à RC+3, voire RC+2 le seuil de l'obligation d'installation d'un ascenseur... mais le gouvernement n'a pas confirmé. (Rappelons qu'il avait fait repousser un amendement en ce sens lors des débats sur le projet de loi ÉLAN à l'Assemblée nationale en première lecture !)

Un logement accessible est un logement adapté à chaque PMR...



Faux !

Construire des logements accessibles, c'est appliquer dès la construction un socle commun de règles d'accessibilité qui vont permettre de garantir :

- L'accès à l'immeuble (cheminement sans obstacle, entrée de plain-pied...)
- L'accès à l'appartement (pas de seuil, largeur de portes palières et intérieures, ascenseur conforme, etc.)
- La circulation et la rotation d'un fauteuil roulant dans « l'unité de vie » (cuisine, séjour, toilettes, salle d'eau et au moins une chambre) ainsi que l'accès aux équipements électriques et sanitaires.

Attention : Le balcon (ou la terrasse) ne sera pas nécessairement accessible... Depuis 2016, la hauteur du seuil intérieur est passée à 4 cm voire plus dans certains cas.

La personne à mobilité réduite devra ensuite faire équiper son appartement pour l'adapter à ses besoins spécifiques et gagner le plus d'autonomie possible : personnalisation de certains équipements, barres de maintien, rails pour lève-personne, volets électriques, porte d'entrée motorisée, etc. Elle le fera à ses frais et/ou, selon sa situation, avec une aide de la MDPH (Prestation de Compensation du Handicap), des collectivités, de sa mutuelle, de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat), etc.

Si elle est propriétaire, elle aura pu éventuellement prévoir certaines de ces adaptations dès la construction, sachant qu'elles lui seront souvent facturées au prix fort par le promoteur immobilier.

Si elle est locataire, il lui faudra demander l'accord de son bailleur. Le bailleur n'a pas le droit de refuser, mais il peut exiger que le locataire remette le logement dans son état initial dans le cas où lesdits travaux constituent « une transformation du logement ». La remise en état se fera alors aux frais du locataire handicapé et aucun organisme a priori ne l'aidera, les aides financières ne sont conçues que pour l'adaptation du logement. Ce problème peut parfaitement se produire avec certains bailleurs privés.

Dans les logements sociaux, certains travaux d'adaptation peuvent être assurés par l'organisme bailleur.

Emménager dans un logement prévu accessible dès la construction est une véritable avancée pour la personne à mobilité réduite. Certes, elle devra prévoir des aménagements pour l'adapter à ses besoins propres, mais elle n'aura pas à reconfigurer l'appartement, faire abattre des cloisons, faire modifier les équipements électriques et sanitaires, etc. — ce qui est impossible si elle est locataire et représente beaucoup de formalités, de temps d'attente et un budget conséquent si elle est propriétaire.

Ils ont dit : « En 1977, lorsque j'ai quitté le Centre universitaire de cure, j'ai galéré pour me loger. Aucun appartement visité n'était accessible. J'ai choisi le moins pire : au RC avec deux marches, des toilettes et une salle de bains inadaptées au fauteuil roulant, mais les pièces étaient grandes. J'ai pris des colocataires valides, on s'est organisés avec un plan incliné bricolé, les portes démontées pour permettre le passage, l'urinal et le bassin pris dans la chambre, la toilette au lit... Au bout de 4 ans, j'ai pu emménager dans une HLM nouvellement construite accessible car, heureusement, la Municipalité était en pointe en matière d'accessibilité. » (H., Grenoblois en fauteuil)

L'accessibilité du logement profite à tous...



Vrai !

L'accessibilité n'est pas réservée aux PMR. De même que pour l'accessibilité de la voirie et des transports,

l'accessibilité du logement profite à tous. C'est un critère vital pour les PMR, mais c'est aussi un bénéfice pour les personnes dites valides qui en apprécient les avantages au quotidien (enfants en poussette, livraisons, déménagements...) et en cas d'accident de la vie...

C'est une option qui s'avère toujours payante. On voit encore trop de personnes « *en perte d'autonomie* », quel que soit leur âge, contraintes de vivre dans un espace réduit, le reste de l'appartement étant inaccessible ou de renoncer à toute vie sociale dès lors qu'elles ne peuvent plus emprunter les escaliers. Et pour déménager, encore faut-il avoir anticipé, car la recherche d'un nouveau logement est alors le parcours du combattant. Leur dernier recours reste souvent d'entrer en catastrophe dans un établissement spécialisé... Si elles trouvent une place !

Un logement accessible c'est aussi la possibilité pour une famille « *valide* » de continuer à recevoir ses enfants, ses parents ou ses amis et de les héberger à l'occasion, même s'ils sont à mobilité réduite.

Il n'existe pas deux mondes séparés et étanches, celui des gens valides d'une part et celui des personnes malades, âgées ou handicapées d'autre part. Tous sont amenés un jour où l'autre à se rencontrer voire même à vivre ensemble. Et seule l'accessibilité le permet....

Construire des logements accessibles, c'est beaucoup plus cher...



Faux !

Dans la construction, ce qui coûte cher c'est le foncier, surtout dans les grandes villes et lorsqu'il faut démolir des bâtiments anciens pour bâtir du neuf. C'est bien pour cette raison que les grands appartements d'autrefois ont petit à petit « *rétréci* ». Dans les années 75 à 81, la surface moyenne d'un logement collectif en France est estimée à 68,3 m². Dans les années 97 à 2001, cette surface moyenne, tombe à 60,5 m².

Parallèlement, les techniques et les matériaux de construction ont évolué et permettent une construction plus rapide, donc qui réduit le temps de main d'œuvre. Et les maîtres d'ouvrage sélectionnent par leurs appels d'offres, des prestataires toujours moins chers.

Les promoteurs renâclent à faire construire des appartements accessibles, au motif que « *l'accessibilité coûte cher* » car elle appelle « *l'utilisation contrainte des surfaces* ». Ainsi, une salle de bains accessible (hors studio) fera 3,60 m² au lieu de 3 m² car il faut prévoir une surface supplémentaire, marge indispensable à l'utilisateur de fauteuil roulant. Cet inconvénient va s'estomper dès lors que le type d'appartement va croître (T3, T4, T5) puisque la surface standard des salles de bains tend à augmenter proportionnellement.

Construire un appartement accessible, c'est utiliser le même type de matériaux et les mêmes techniques de construction, avoir recours aux mêmes prestataires. Ce qui va changer, c'est bien sûr le plan intérieur et certaines dispositions particulières (hauteur des prises, interrupteurs et lavabo...). Effectivement, cela demande de la part de l'architecte et du maître d'œuvre un certain effort conceptuel, mais ils ont à leur disposition toute une littérature spécialisée. Au final, cette singularité ne se chiffre qu'à la marge au regard du prix du foncier et du profit que se réserve le promoteur.

Toute adaptation personnalisée supplémentaire est à la charge de l'acquéreur (ou de son locataire) et n'intervient nullement sur le prix des autres appartements.

Certes, le hall de l'immeuble doit être de plain-pied et, dans le cas RC+4 ou plus, les caractéristiques de l'ascenseur (obligatoire de toute façon) conformes aux normes en vigueur. Quand bien même cela générerait un surcoût, il profiterait à tous les occupants de l'immeuble, leur garantissant confort et sécurité.

En revanche, l'impact humain de l'inaccessibilité se révèle, lui, catastrophique. Régulièrement, la presse locale se fait l'écho de situations dramatiques, par exemple ce locataire HLM victime d'un AVC et cloîtré chez lui depuis 2014 dans l'attente d'une hypothétique mutation vers un logement accessible correspondant à sa situation et à ses moyens financiers...

Ils ont dit : « *Il faut arrêter avec les 100 % d'accessibilité, on fera des économies à la construction et les logements*

seront vendus moins cher » (un participant à un forum). « *Ce n'est pas normal que les gens qui ne sont pas handicapés paient plus cher à cause de 2 % de handicapés* » (un autre participant à un forum).

Il faut surtout arrêter de confondre coût de la construction, que tout promoteur cherche à réduire, et prix de vente de l'appartement, lequel est indexé sur le prix du marché immobilier !

Les normes d'accessibilité sont à respecter et à défendre...



Vrai !

En matière de construction neuve, de nombreuses normes sont imposées : normes thermiques, normes phoniques, normes électriques, eurocodes, normes parasismiques, normes d'accessibilité pour personnes handicapées... Toutes ces normes permettent d'harmoniser des pratiques et définissent des niveaux minimums de qualité et de sécurité. Elles sont donc à respecter et à défendre, même si les promoteurs les trouvent contraignantes et aimeraient pouvoir y déroger.

Les normes d'accessibilité, qui sont pourtant loin d'être les normes les plus contraignantes, sont les plus attaquées et n'ont cessé de faire l'objet de mesures d'assouplissement. Par exemple, aujourd'hui, les maîtres d'ouvrage peuvent recourir à des « *solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques d'accessibilité* ». On autorise ainsi les chevauchements entre débâtement de portes et cercle de rotation du fauteuil roulant. Le seuil intérieur des balcons, terrasses ou loggias accessibles est théoriquement limité à un ressaut de 4 cm, mais peut aller jusqu'à 15 cm pour les balcons ou loggias, 20 cm pour les terrasses dont le logement est muni d'une chape flottante associée à l'isolation, 25 cm pour les terrasses dans les autres cas... Pas besoin de demander une dérogation, il suffit de faire état de l'« *impossibilité de réalisation* ».

Malgré tout, les idées reçues ont la peau dure. Certains détracteurs stigmatisent toujours les normes d'accessibilité.

Ils ont dit : « *Des toilettes de 9 m2, c'est vraiment extravagant, ça donne un logement moche et hors de prix, moi je n'en voudrais pas* » (un participant à un forum), « *Dans mon immeuble, l'ascenseur a une étiquette en braille, c'est ridicule, personne ne lit le braille dans la montée* » (un autre participant à un forum), « *Nous sommes obligés de prévoir 11 m2 pour une chambre accessible alors que 9 m2 seraient suffisants pour une chambre standard* » (un promoteur à la radio), « *À cause de l'accessibilité, les chambres d'enfants ne font plus que 9 m2, les parents sont contraints de modifier les cloisons pour les agrandir* » (le rapporteur du projet de loi ÉLAN lors d'un débat).

On pourrait répondre que qui peut le plus peut le moins, qu'une chambre de 9 m2 ce n'est souhaitable pour personne, que des toilettes plus spacieuses ou des couloirs plus larges permettent des rangements supplémentaires si l'on n'est pas handicapé, et qu'il est quand même plus facile de déplacer un rangement (meuble) que d'abattre une cloison (immeuble), surtout si l'on devient handicapé subitement donc sans avoir pu anticiper.

Vu le petit nombre de PMR, il y a bien assez de logements accessibles...



Faux !

Selon les statistiques officielles, le nombre de personnes dites handicapées croît par an de 15 000 à la naissance, dont 7500 avec des lésions sévères et 1500 atteintes de paraplégie ou de tétraplégie à la suite d'un accident. Par ailleurs, 160 000 personnes sont victimes d'AVC chaque année, 150 000 sont victimes d'infarctus, 90 000 sont victimes d'une fracture du col du fémur — tous ces accidents de la vie entraînant souvent une grande réduction de mobilité. Quant aux personnes très âgées vivant à domicile, leur nombre a augmenté de 30 % entre 2006 et 2014.

Et quelle est l'offre actuelle en matière de logements accessibles ? La majorité des logements disponibles, à l'achat ou à la location, sont des logements anciens, construits avant la mise en place des normes et par conséquent inaccessibles aux PMR : marches à l'entrée, ascenseur trop petit ou à demi étage, portes et couloirs trop étroits...

Pour les logements plus récents, donc potentiellement accessibles, il faut distinguer les logements privés, plus

onéreux à la location ou à l'achat, et les logements sociaux pour lesquels les délais d'attribution sont très longs. Beaucoup de personnes handicapées ont des ressources modestes et se tournent vers le logement social. Or, le secteur du logement social ne met en production chaque année que 23 000 appartements accessibles.

Le nombre de logements accessibles est aujourd'hui encore loin du compte, il importe qu'il progresse à hauteur des besoins en construisant beaucoup de nouveaux logements conformes aux normes d'accessibilité.

Le projet de loi ÉLAN remet en cause l'accessibilité universelle...



Vrai !

L'article 18 du projet de loi ÉLAN prévoit de diviser par 10 le nombre des logements neufs accessibles en instaurant un quota de 10 %. Les 90 % restants seraient « évolutifs », c'est-à-dire qu'ils pourraient à la demande être rendus accessibles par des « travaux simples et à moindre coût ».

En clair, l'évolutivité (90 %) deviendrait la norme et l'accessibilité, l'exception (10 %).

Cela vient contrarier le principe de l'obligation d'accessibilité de tous les logements neufs promis par la loi d'orientation en faveur des personnes handicapées du 30 juin 1975. C'est un bond en arrière de plus de 40 ans, un renoncement à jamais au principe de l'accessibilité universelle.

Introduire des quotas c'est inopérant et discriminatoire...



Vrai !

Organiser l'offre de logements accessibles en fonction de quotas est totalement inadapté et discriminatoire. D'une part, cela restreint encore davantage la liberté de choix du locataire handicapé et le contraint à vivre dans des lieux qu'il n'aurait pas choisis autrement. D'autre part, cela amplifie pour lui la difficulté à trouver un appartement accessible libre dans le secteur privé et allonge encore les délais d'attente pour l'attribution d'un logement social.

En effet, le logement locatif privé est géré soit par le propriétaire directement, soit par l'intermédiaire d'agences immobilières. Ils sélectionnent le locataire de leur choix selon leurs propres critères, souvent financiers.

Le logement locatif social est attribué sur dossier, selon des critères de priorité, basés sur l'urgence et la situation familiale. Être PMR n'est qu'une priorité parmi beaucoup d'autres. Ainsi un T4 accessible pourra être proposé à une famille lambda en attente de logement plutôt qu'à une personne seule, même si elle est à mobilité réduite.

Par ailleurs, l'instauration de quotas, on l'a vu pour l'obligation d'emploi de 6 % de travailleurs handicapés, n'offre aucune garantie de réalisation effective et ce taux de 10 %, dérisoire au regard des besoins en logements accessibles, sera facilement contourné à coup de dérogations. On peut parier que derrière le paravent de l'évolutivité, il ne restera bientôt plus grand-chose de l'obligation d'accessibilité, déjà mise à mal par l'ordonnance de 2014 sur les établissements recevant du public.

Un logement évolutif c'est mieux qu'un logement accessible...



Faux !

Le projet de loi ÉLAN introduit un tout nouveau concept : le logement « évolutif ». Il s'agit d'un logement qui n'est pas reconnu accessible, mais qui doit pouvoir le devenir par un simple jeu de cloisons mobiles, quelques travaux simples et à moindre coût. À la construction, les normes d'accessibilité ne s'appliqueront qu'à une partie restreinte de

l'unité de vie : le séjour et les toilettes. Le reste (cuisine, chambre, salle d'eau) devra « évoluer » avec des travaux dont ni la faisabilité ni le financement ne sont garantis.

Sur le papier, cela a l'air séduisant... Imaginons une personne en situation de handicap qui cherche à se loger :

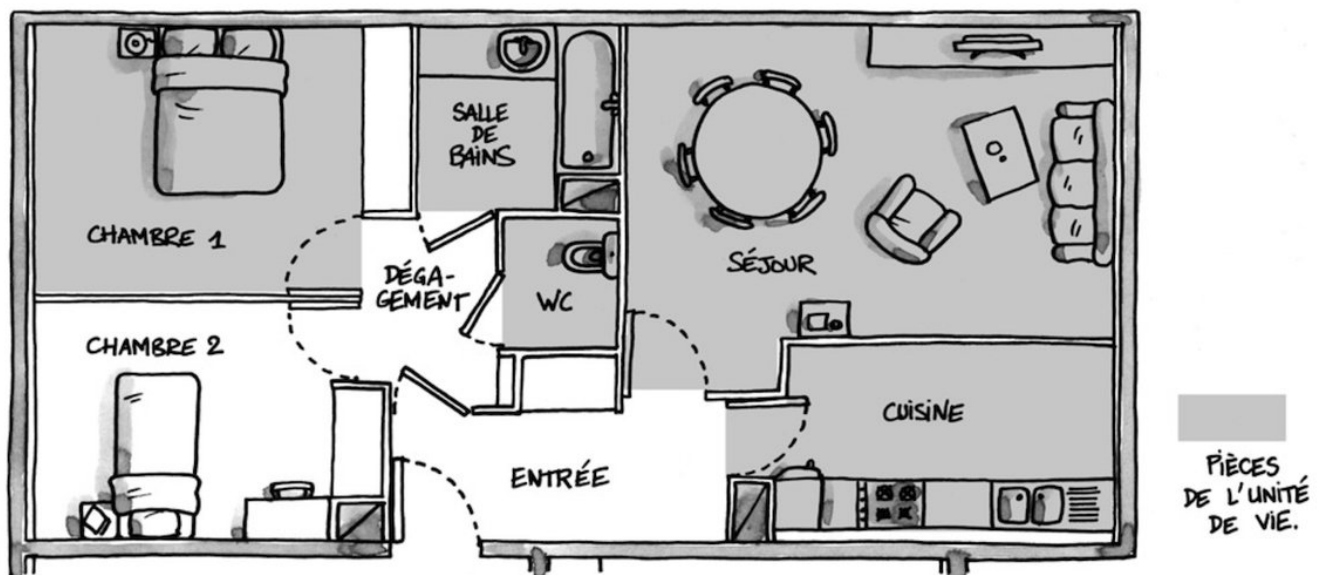
==> Je m'appelle X, j'ai les moyens d'acheter ce logement « évolutif », mais non accessible qui est au cours du marché, donc très cher. Je fais effectuer les travaux (très simples et à moindre coût, mais facturés à prix d'or) et j'obtiens un logement qualifié « accessible », mais qui, au final, correspond moins à mes besoins et à mes goûts que si je l'avais acheté sur plan c'est à dire avant construction. Zut.

==> Je m'appelle Y, je n'ai pas les moyens d'acheter un logement. Je cherche donc à louer. Je ne trouve pas de logement accessible de libre et ce logement « évolutif » m'intéresse, bien que le loyer ne soit pas donné. Je me porte candidat(e), avec des garanties financières, mais je suis coiffé(e) au poteau par un autre candidat, 100 % valide, qui ne mettra pas l'appartement tout en chantier. Le propriétaire (privé) préfère. Zut.

==> Je m'appelle Z, je n'ai pas de gros moyens. J'attends depuis longtemps un logement social, de surcroît accessible pour pouvoir enfin vivre en autonomie. Si on me propose un jour un logement « évolutif », je vais devoir encore attendre, attendre, attendre que des travaux d'accessibilité soient réalisés. Zut.

Plus sérieusement, d'un point de vue technique, cela est-il réaliste ? Cela suppose que le maître d'ouvrage veuille bien jouer le jeu et ne rogne pas sur les normes d'accessibilité (déjà à minima) qui sont attendues. Peut-être... Cela suppose que les architectes prennent à cœur de proposer des configurations ingénieuses et cohérentes, ils en ont les compétences. Possible, mais le projet de loi ÉLAN permet de se passer des architectes pour la construction des immeubles sociaux... Cela suppose que les cloisons posées soient assez « fines et mobiles », ce qui pose la question de la (basse) qualité des matériaux utilisés et peut amener une moins-value de l'appartement, tout ça pour être démontées par des « travaux simples et à moindre coût », ce qui paraît plutôt illusoire.

En fait, le concept de logement évolutif propose un bricolage qui, faute de mieux, en satisfera quelques-uns et en mécontentera beaucoup. L'accessibilité ne sera jamais aussi satisfaisante que si elle avait été prévue à la construction. Surtout, elle sera à la charge financière de l'occupant ou de la collectivité lorsque l'occupant pourra bénéficier d'aides. Et qui peut croire qu'un logement dit évolutif sera moins cher à l'achat qu'un logement accessible ? Ce qui est sûr par contre c'est que le profit généré par un moindre coût à la construction ira dans la poche des promoteurs.



Exemple de plan de logement (T3) accessible