

LOI ELAN

L'accessibilité n'est pas un handicap pour le bâtiment

En 2005, la loi handicap imposait que 100 % des nouveaux logements soient accessibles à tous. Mais depuis, la réglementation n'a cessé d'évoluer. Pourquoi? Pour tendre vers une simplification. Car, si le postulat de départ se voulait vertueux, dans les faits, il s'avère être un obstacle à la qualité d'usage des logements et d'adaptation aux besoins des utilisateurs, que ce soit dans le parc public, privé ou social. Explications.

La loi handicap de 2005 visait, pour le volet construction, à renforcer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux établissements recevant du public (ERP) existants et au cadre bâti neuf.

Si certains y voyaient une manne de travaux pour les artisans et les entrepreneurs, d'autres pressentaient déjà les difficultés de mise en œuvre et les surcoûts de construction engendrés.

Telle a été la position de la FFB : oui, il faut donner une meilleure accessibilité aux personnes vieillissantes, à mobilité réduite ou handicapées, cette attente sociétale est légitime, mais pas au détriment du bon sens et du plus grand nombre.

En route vers la simplification

La FFB a largement contribué à chacune des simplifications réglementaires engagées depuis 2005.

2010-2015, mise en place de simplifications pour certains ERP existants

Pour l'accessibilité des établissements recevant du public (ERP) dans le bâti existant, la FFB a proposé des dispositions constructives diminuant l'impact des travaux sur l'existant et allégeant ainsi les coûts des travaux pour les commerçants.

2015, des solutions d'« effet équivalent »

Plus significativement, un décret et son arrêté du 24 décembre 2015 ont considérablement allégé les normes d'accessibilité dans le neuf.

Il ne faut pas stigmatiser l'accessibilité, mais l'intégrer dans le processus universel de construction!

Dans une logique de simplification, le décret a ouvert la voie, pour les maîtres d'ouvrage, à des « solutions d'effet équivalent » aux dispositions techniques d'accessibilité.

Ainsi, depuis 2016, les constructeurs sont dispensés d'appliquer les normes d'accessibilité pour les « étages ou niveaux non accessibles, ou non susceptibles de l'être ».

En clair, dans un immeuble sans ascenseur, les règles d'accessibilité pour les usagers en fauteuil ne s'appliquent qu'au rez-de-chaussée.

Grâce aux justifications émises par les adhérents de la FFB, le décret du 24 décembre 2015 a ajouté la possibilité pour les acquéreurs de logements vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA) de passer des contrats de travaux modificatifs (travaux modificatifs acquéreurs - TMA).

Si le logement ainsi vendu n'est plus entièrement adapté aux handicaps, il reste néanmoins visitable, c'est-à-dire qu'une personne handicapée « peut entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir ».

Il est également attendu que la mise en accessibilité totale des logements en question soit possible par l'intermédiaire de travaux simples.

**Surcoût engendré pour un logement de 2-3 pièces**

La surface supplémentaire générée par l'obligation de mise en accessibilité est de l'ordre de 8 m².

Dans un souci de maîtrise des coûts de la construction, plutôt qu'un agrandissement réel du logement, cette surface supplémentaire est généralement imputée sur les pièces de vie (séjour, salle à manger, salon). Cela conduit à la réduction du confort d'usage pour la majeure partie de la population.

On estime, aujourd'hui, que 850 000 personnes sont en fauteuil roulant, soit un peu moins de 2 % de la population.

Conséquences dans le secteur social

Dans le secteur du logement social, les logements dits « accessibles » peuvent faire l'objet de travaux supplémentaires, afin d'être adaptés aux exigences particulières de chaque handicap.

Les bailleurs se trouvent donc confrontés à une double contrainte : d'une part, ils doivent financer des logements accessibles à la construction et, d'autre part, financer des travaux pour permettre l'adaptation du logement au handicap spécifique de l'occupant. L'inadéquation de ces logements accessibles aux attentes et besoins des personnes valides est une préoccupation importante, notamment s'agissant des petits logements.

Conséquences dans le secteur privé

Ces logements offrent moins de confort (surface de vie diminuée au profit des espaces de circulation et des pièces d'eau), sans pour autant voir leur prix d'acquisition baisser, ce qui, sous l'un et l'autre aspect, ne correspond pas aux attentes de la clientèle valide. Il est certes possible d'adapter les règles d'accessibilité dans le cadre de « travaux modificatifs acquéreurs » (TMA), mais selon les professionnels de l'immobilier, le taux de recours aux TMA lors de VEFA est compris entre 50 et 70 %. Au total, il reste encore de nombreux logements vacants faute d'acquéreurs « valides ».

2017, la notion de « logement évolutif » apparaît

Les nouvelles orientations relatives à l'accessibilité des logements neufs décidées par le comité interministériel du handicap du 20 septembre 2017 permettent d'adapter les exigences d'accessibilité dans les bâtiments collectifs d'habitation. Elles créent la notion de logement « évolutif », c'est-à-dire accessible en grande partie et pouvant être rendu totalement accessible, par des travaux simples.

2018, l'adaptabilité des logements remplace l'accessibilité

Il s'agit aussi de promouvoir l'innovation dans la conception de logements pour garantir leur évolutivité tout au long de la vie, plutôt qu'exiger que tous les logements soient accessibles.

Le 1^{er} juin dernier, la loi ELAN¹ a ainsi établi que 10 % de logements neufs devront être accessibles et que 90 % seront évolutifs.

La FFB a soutenu cette orientation innovante en proposant un cadre de travaux simples à mettre en œuvre et imposant très peu de nouvelles contraintes. Or, les récentes demandes d'amendements réduisent considérablement l'intérêt de cette loi.

Par exemple, en imposant toujours les cabinets d'aisances accessibles dans 100 % des logements et l'absence de travaux modificatifs (TMA)

La politique FFB

Notre objectif est de libérer les constructeurs d'une partie des contraintes imposées par la réglementation actuelle afférente à l'accessibilité.

La volonté de la FFB est d'adapter au mieux la configuration des logements aux besoins de la population sans surcoût excessif.

En introduisant le dispositif de logement évolutif, on offre la possibilité d'adapter la configuration du logement aux occupants dont les besoins et les attentes peuvent être différents de ceux des personnes en situation de handicap.

En s'assurant que les logements construits sont modifiables par le biais de travaux simples (cf. encadré), on garantit que le logement pourra évoluer vers une configuration totalement accessible au sens de la réglementation.

Les personnes en situation de handicap conserveront ainsi le libre choix de leur logement.

dans 10 % des logements.

Ce revirement est préjudiciable pour la qualité d'usage de nos logements neufs.

De plus, les besoins variant en fonction du handicap, l'évolutivité du logement permettra de répondre au mieux aux différentes attentes spécifiques au fil du temps, ce que la réglementation actuelle ne prévoit pas.

Nous proposons que les logements concernés (situés en rez-de-chaussée, en étage desservi par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par ascenseur est prévue dès la construction) aient des circulations communes, abords et places de stationnement accessibles et que les logements dits « évolutifs » soient livrés accessibles jusqu'à la porte d'entrée, y compris le séjour. Une pièce de l'unité de vie et le cabinet d'aisances sont réalisables ultérieurement par des travaux simples.

1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Qu'est-ce que des travaux simples pour les professionnels ?

Ce sont des travaux :

- sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne nécessitant pas une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- n'intégrant pas de modifications sur les canalisations d'alimentation et d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz et nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne portant pas sur les entrées d'air ;
- ne conduisant pas au déplacement du tableau électrique du logement.

« La loi sur l'accessibilité de 2005 est « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ».

Je suis entrepreneur et, croyez-moi, l'égalité des problèmes, malgré ma différence, je la vis au quotidien. Depuis quatre ans, sans l'union sacrée entre chefs d'entreprise du bâtiment, je ne serais plus entrepreneur. Cette égalité des difficultés, on ne me l'a pas épargnée.

La juste accessibilité, c'est l'absence de différence de traitement. Je prône donc l'accessibilité universelle invisible, c'est-à-dire que le cheminement est le même pour tous (sans plateforme élévatrice, sans rampe amovible...).

Et rendre l'accessibilité invisible, nous, les hommes du bâtiment, on peut le faire.

On n'a pas besoin d'équipements manufacturés d'industriels stigmatisant le handicap. Nous sommes force de proposition pour chacun de nos clients. Chacun de nos chantiers est un prototype sur mesure à la personne et à ses besoins.

Notre force, en France, est de répondre à du « sur-mesure ». Nos maisons ne sont pas totalement fabriquées dans



ENTRETIEN AVEC

Alain Chapuis

Gérant
Chapuis SAS
Menuiserie
27 salariés
Loire

Je prône l'accessibilité universelle invisible !

des usines aux confins de l'Europe, mais sur place avec les matériaux de proximité, venant souvent de nos régions. Mon rêve : l'accessibilité universelle invisible en matériaux traditionnels.

En sport, un handicap correspond à la volonté de donner autant de chances à tous les concurrents en imposant des difficultés supplémentaires aux meilleurs. Mais dans la vraie vie, cette volonté ne doit pas imposer des difficultés supplémentaires aux autres, les valides.

Rendre tous les logements 100 % accessibles, c'est imposer des difficultés aux autres, notamment en diminuant les surfaces des pièces de vie au profit des espaces de circulation et des pièces sanitaires, ce qui constitue souvent une diminution du confort sans diminution du prix d'acquisition.

Concernant toutes les simplifications publiées depuis 2014, malgré ma situation personnelle, je les assume. On ne peut pas restructurer tous les petits commerces ainsi que notre patrimoine bâti à cause de ma différence. Et pourtant, ce n'est pas mon intérêt professionnel ni personnel, mais c'est aussi cela, la FFB, la probité et l'équité.