

## **Logement et accessibilité: des préjugés paranoïaques à la réalité.**

Aucunement astreinte à l'échéance symbolique du 1<sup>er</sup> janvier 2015 dédiée aux seuls ERP et transports collectifs, l'accessibilité de l'habitat nouveau, requise depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, majoritairement dans la continuité de la loi du 30 juin 1975, n'autorise plus, en 2013, de voir son cout prophétisé ou approximé au gré d'interprétations évasives ou orientées puisque, par six ans de recul, quantifiable à l'aide de publications statistiques INSEE des plus réactives.

Dès lors, au vu de ces constats et, comme le démontre les développements à suivre, du manque de crédibilité de son argumentation, l'offensive 'anti-accessibilité' de quelques parlementaires et anciens ministres des plus versatiles, s'affirme pour ce qu'elle est : un recul sociétal de quarante ans au seul profit d'investisseurs moins promoteurs que chasseurs de primes fiscales, prétextant d'un contexte de crise pour mal construire, contre la volonté du Législateur et l'intérêt de tous.

### **De la dictature des aprioris.**

Dès mars 2006, Mr Alain DININ, Président du groupe immobilier NEXITY, affirmait publiquement que la loi du 11 février 2005 entraînerait un surcoût de 15 % du prix de la construction afin de rendre adaptables les appartements à des personnes à mobilité réduite "Cela revient à supprimer les seuils de douche, ceux entre l'intérieur et le balcon, ce qui va poser des problèmes d'étanchéité, il faut des circulations larges... » .

En concertation avec Louis Pierre GROSBOIS, architecte et référent professionnel éclairé et incontestable de la mise en accessibilité de la Cité s'il en est, nous avons alors réagi devant ces propos infondés rapportés dans Le Moniteur du 10 mars 2006 tant ils étaient choquants par leur imprécision technique et financière que par le rôle qu'ils impartissaient aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant dans l'augmentation du coût de la construction 2006.

Ainsi, sous le titre « **Logements accessibles, prix inaccessibles, qu'en est-il ?** », Mr GROSBOIS rappelait qu'entre 1990 et 1995, à l'initiative du Ministère de l'Équipement et du Logement et du Ministère de la Santé et de la Solidarité, en équipe avec Patrimoine S.A.- Languedocienne, Maître d'Ouvrage, et Bernard Thumerel Audit, il avait réalisé à Toulouse une opération de 46 logements sociaux.

Celle dernière intégrait (déjà à l'époque !) une résidence pour personnes âgées, avec comme prestations techniques d'accessibilité un ascenseur pour un immeuble de R+2( alors que la réglementation ne l'imposait, et ne l'impose encore aujourd'hui, qu'à partir de R+4), des balcons accessibles avec seuil surbaissé, des siphons de sol dans les salles d'eau avec étanchéité et isolation phonique de l'évacuation, une cloison séparative démontable entre WC et salle d'eau ; une flexibilité des logements des personnes âgées pour répondre à la grande dépendance, un escalier droit à palier carré en lumière naturelle.

Sans oublier pour les personnes désorientées les repérages par les matériaux, les couleurs et les plantations !

Et de préciser que cette opération, encadrée par le CSTB pour la méthode de programmation, s'était déroulée dans le cadre très simple du logement social ordinaire et de son financement dans le cadre strict des prix de référence de l'époque (1990-1995) !

Puis de conclure: « Plutôt que de lancer des évaluations sans fondement destinées à freiner le traitement architectural de l'évolution sociale (vieillesse et maintien à

domicile), il faut d'ici 2008, programmer et construire des réalisations expérimentales de logements accessibles.

Ensuite il faut évaluer les coûts et les surcoûts éventuels pour mieux les maîtriser, tant au niveau de la conception architecturale que de la réalisation technique.

De toutes façons, les surcoûts liés à la mise en place de nouvelles technologies disparaissent rapidement dans la généralisation de processus industriel (à titre d'exemple je rappelle le passage de la technique du plancher surélevé des véhicules de transport (tram, bus) à celle du plancher surbaissé évalué à 10% au début, et ramenée à 3%, trois ans plus tard comme le mentionnait un rapport européen.

En sorte, faisons tout aujourd'hui pour rattraper notre retard pour placer demain l'industrie française du bâtiment au meilleur niveau international dans le domaine de l'usage pour tous ».

Démonstration semblait faite, par un exemple concret intégrant même des obligations extra-légales, que l'accessibilité d'un bâtiment et de ses appartements n'engendrait aucun surcout par rapport aux standards dès lors que bien pensée.

Pour notre part, au travers d'un article intitulé '**Accessibilité, finalité citoyenne ou enjeu financier fantasmé ?**' replaçant les problèmes de mise en accessibilité de la Cité à leur juste place, celle de la volonté de mieux faire pour faciliter l'accès de tous à tout et combler ce redoutable retard français que le vieillissement général de la population ne pouvait que mettre en exergue, nous faisons remarquer que la loi du 11 février 2005 ne faisant que reprendre des obligations inventées par la loi du 30 juin 1975 et les nouvelles normes tant décriées par Mr DININ ne s'appliquant qu'au delà des 1<sup>er</sup> janvier 2008 et 2010, il semblait pour le moins orienté et non fondé d'en prétendre un quelconque impact sur 'le prix de la construction' avant ces échéances. .

En conclusion, nous proposons que plutôt que de mener, contre la volonté du législateur et l'intérêt général, un combat d'arrière-garde pour préserver à court terme des habitudes et intérêts particuliers, l'ensemble des professionnels du bâtiment et des bailleurs sociaux feraient mieux de faire preuve d'imagination et de créativité techniques !

Dans le même média, le directeur adjoint de la Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction du ministère de l'Équipement, chargé de la qualité de la construction, estimait que l'ensemble des coûts supplémentaires oscillerait entre 4,5 % et 17 % de plus pour les immeubles collectifs et de 6,5 % à 21 % pour les maisons individuelles en précisant cependant que les coûts induits concernaient tout à la fois les réglementations de la maîtrise de l'énergie, l'accessibilité, la protection contre les termites, et la prévention des séismes... !

Et concluait: : "Je ne veux pas me montrer alarmiste. Ces chiffres sont là pour sensibiliser les professionnels du bâtiment. Ces textes seront mis en place progressivement, parfois sur plus de 5 ans, le temps justement d'innover et de trouver des solutions pour respecter les lois au moindre coût »

Les échéances des 1<sup>er</sup> janvier 2007, 2008 et 2010 étant maintenant passées, leurs éventuelles conséquences doivent s'observer et se mesurer par l'étude de l'index BT 01 et l'indice 'ICC' de l'INSEE ainsi que de la base de données sit@del2 du ministère du Logement .

## De l'évolution des couts de construction.

L'index BT 01 et l'indice ICC de l'INSEE, ramenés à une base 100 en 2006 pour être facilement comparés, croissent, respectivement et hors inflation, de 9.2 et 7.8 points.

NB : Il est nécessaire de s'affranchir de l'inflation pour mesurer un éventuel surcout.

Inflation IPC INSEE			Evol n-1	Index BT01		Evol n-1	Différ. BT01 / IPC	ICC INSEE	Evol n-1	Différ ICC / IPC
2006	114,73	100,0		733,3	100,0		0,0	1406	100,0	0,0
2007	117,70	102,6	2,6%	767,2	104,6	4,6%	2,1	1474	104,8	4,8%
2008	118,88	103,6	1,0%	797,7	108,8	4,0%	5,2	1523	108,3	3,3%
2009	119,90	104,5	0,9%	804,3	109,7	0,8%	5,2	1507	107,2	-1,1%
2010	122,08	106,4	1,8%	834,6	113,8	3,8%	7,4	1533	109,0	1,7%
2011	125,09	109,0	2,5%	863,6	117,8	3,5%	8,8	1638	116,5	6,8%
2012	126,76	110,5	1,3%	877,4	119,7	1,6%	9,2	1639	116,6	0,1%

Bien que déjà de moitié inférieur aux prévisions alarmistes (+ 15%) du Président de NEXITY et du représentant de l'Administration (+17 et + 21%), l'index BT 01 reste surestimé dans la mesure où le coût de la main d'œuvre qui le compose à 43% a cru à lui seul de 13,7%, croissance à comparer à l'inflation de 10.5%.

Il convient donc, dans le contexte qui nous intéresse ici d'alléger fictivement l'index BT 01 de 43% des 3.2 pts d'écart (13.7 – 10.5) pour mieux estimer le surcoût lié à l'ensemble des évolutions réglementaires :  $9.2 - ((13.7-10.5)*43\%) = 7.8$  pts.

Quoique légèrement décalée dans le temps, la concordance de ces deux résultats statistiques démontrent que le surcoût observé est bien loin des estimations alarmistes des 'experts' précités d'autant plus qu'il convient de répartir cette hausse de 7,8 pts entre les potentielles causes répertoriées « la maîtrise de l'énergie, l'accessibilité, la protection contre les termites, et la prévention des séismes..».

De plus, en matière d'accessibilité, il ne faut pas oublier de différencier les dispositions datant de la loi du 30 juin 1975 et les nouvelles.

Pas plus qu'il ne faut oublier que seuls les appartements en RdC et ceux desservis par ascenseur doivent répondre à la loi du 11 février 2005 ! (les logements en BHC représentent 45% des constructions nouvelles et, comme depuis 1975 ... un sur deux est sensé être accessible).

Ni oublier non plus que si les maisons individuelles représentent 55% des constructions nouvelles, guère plus de 15% d'entre elles doivent répondre aux obligations d'accessibilité. Dans ces conditions il ressort que seulement 30% des logements nouveaux sont assujétis à la loi du 11 février 2005 et que si tous doivent pouvoir disposer de sanitaires et salle de bains adaptables, tous ne disposent pas de balcon.

## De l'évolution des surfaces moyennes.

Certains 'experts' prophétisaient une augmentation des surfaces moyennes nouvelles ne pouvant que tirer les coûts rendus à la hausse.

### Surface moyenne cumulée des logements neufs.

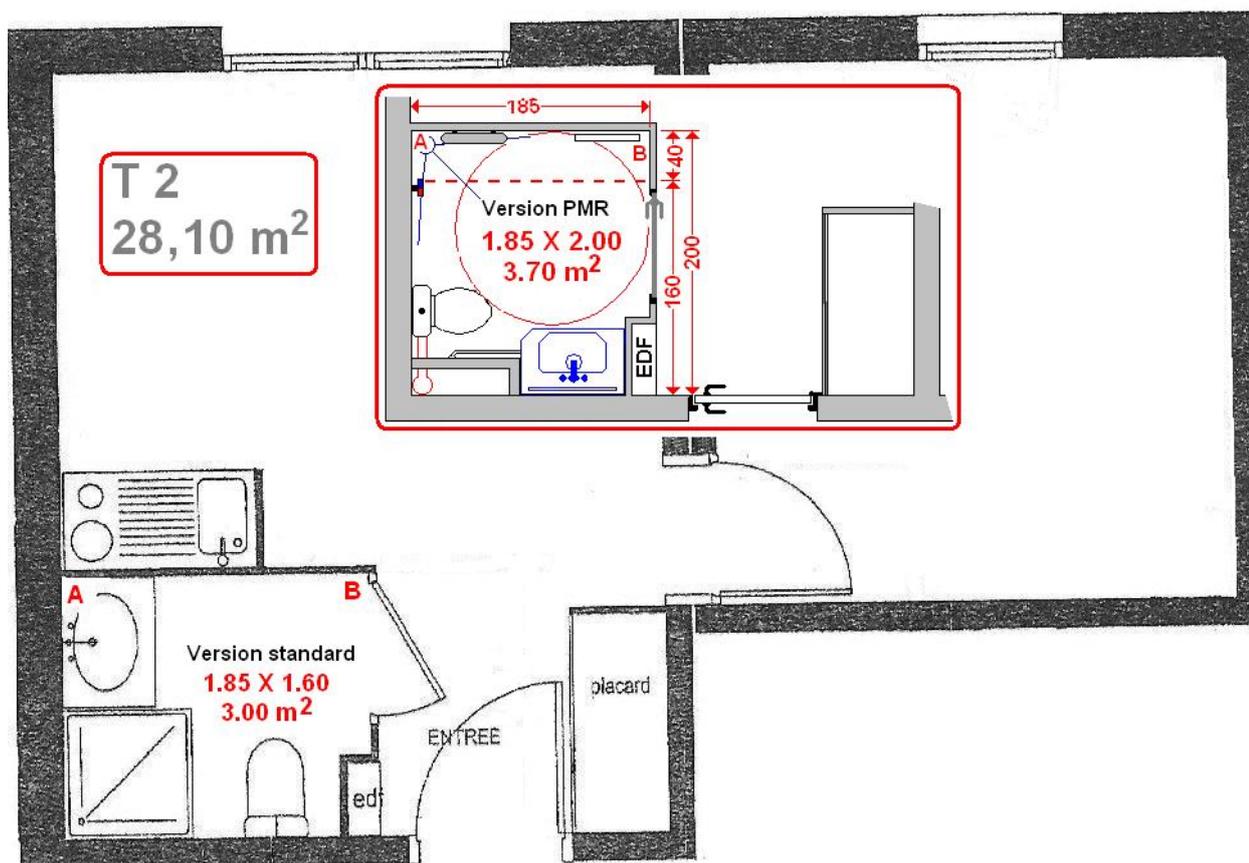
Source: Base de données sit@del2.

BHC conventionnels			Individuel 'pur'			Individuel groupé		
		Evol n-1			Evol n-1			Evol n-1
2006	71,2	100,0	139,0	100,0		102,0	100,0	
2007	71,6	100,5	139,3	100,2	0,21%	102,0	100,0	0,00%
2008	71,1	99,9	139,9	100,7	0,44%	102,0	100,0	0,00%
2009	71,3	100,1	141,1	101,5	0,84%	102,2	100,2	0,20%
2010	71,2	100,0	139,5	100,4	-1,11%	101,0	99,0	-1,17%
2011	71,1	99,9	138,4	99,6	-0,78%	100,2	98,2	-0,79%
2012	71,1	99,9	137,6	99,0	-0,58%	99,7	97,7	-0,50%
	Evol n-6	-0,17%		Evol n-6	-1,03%		Evol n-6	-2,25%

Le constat ne peut être plus clair : depuis 2006, les surfaces moyennes construites poursuivent une légère et continue tendance baissière !  
De la surface préemptée.

Contrairement aux allégations du Conseil d'Analyse Stratégique (note d'analyse n°245 d'oct. 2011 malheureusement prises pour argent comptant dans le rapport Broussy, par exemple) affirmant, sans le discernement que l'on est en droit d'attendre d'un tel organisme, que l'accessibilité demande 6m<sup>2</sup> par logement et préempterait ainsi près de 25% de la surface d'un logement de 25 m<sup>2</sup> ... -- qui soit dit en passant ne pourrait être qu'un studio (donc sans circulation et sans cuisine fermée), puisque la limite légale d'indécence ou d'insalubrité est de 28 m<sup>2</sup> pour un T2 --l'adaptation d'un logement est bien plus une question de distribution des volumes que de surface supplémentaire..

Par l'exemple concret suivant (produit Bouygues Immobilier dont chacun appréciera l'hyper optimisation commerciale de la surface : 28.10 m<sup>2</sup> pour respecter la limite légale de 28 m<sup>2</sup> ...) le simple ripage de 40 cm de la cloison AB (ce qui génère un transfert de surface supportable de 0.70m<sup>2</sup>, bien inférieur aux 6 m<sup>2</sup> du C.A.S) en reconsidérant la disposition des équipements de la salle d'eau et le sens d'ouverture de sa porte (problématique bien souvent négligée) l'adaptation est bien plus une question de distribution des volumes que de surface, un vrai travail d'architecte en quelque sorte, dans la mesure où ils y seront formés.



Il est d'ailleurs permis de se demander si ces doctes experts pensent parfois au futur de leurs parents et à leur perte éventuelle d'autonomie ! ou bien à leurs grands-parents plongés dans cette situation.

À moins qu'ils n'imaginent l'avenir de leurs géniteurs que dès lors que confiés à des institutions de retraite, ils n'auraient plus à s'en occuper !

À moins encore que, nouveaux adeptes de la « culture du cocotier », ils ne caressent le fantasme de la solution radicale.

Toujours est-il qu'il devient de plus en plus inacceptable de lire de plus en plus souvent sous différentes plumes prétendument autorisées les mêmes chiffres totalement erronés qui n'ont pour but que de discréditer les revendications des personnes confrontées à ces situations de handicap en matière de cadre bâti d'habitation pour préserver les bénéficiaires des investisseurs peu regardants.

A fortiori sous la plume du précédent ministre du Logement, Benoît Apparu pour ne pas le citer, dont le principal fait d'armes en la matière fut d'asphyxier le financement destiné à l'adaptation des logements des personnes connaissant une réduction de leur autonomie et à la disparition du principal opérateur associatif, l'Association pour le Logement des Grands Infirmes, qui, cahin-caha, tentait depuis des années de pallier les carences publiques dans ce domaine !

Financement qui, l'honnêteté conduit à le dire, malgré les réactions de l'Opposition de l'époque ne fut pas rétabli une fois celle-ci revenue aux affaires, bien qu'elle fit des promesses en ce sens au début du nouveau quinquennat, maintenant pour l'heure plusieurs milliers de familles dans les difficultés les plus extrêmes en matière d'autonomie dans un habitat inadapté ! \*

Cette question sera-t-elle abordée lors du Comité interministériel du handicap repoussé à la rentrée ?

Nous ne pouvons que l'espérer, et dans l'attente nous suggérons aux différents ministres concernés de résister à l'offensive de remise en cause des normes largement initiée par la Fédération française du bâtiment qui ne cesse actuellement de courir les cabinets ministériels pour obtenir gain de cause, comme elle avait déjà obtenu gain de cause auprès de Benoît Apparu en 2011, encore et toujours lui !, pour faire annuler une norme de 2010 visant à favoriser l'installation d'ascenseurs dans le cadre bâti neuf.

Pour notre part, militants associatifs soucieux de l'intérêt général, avec quelques personnalités désintéressées, trop rares il est vrai, architectes éthiques, professionnels honnêtes, fonctionnaires consciencieux, journalistes scrupuleux, élus attentifs -- eh oui, quelques individualités savent encore sauver l'honneur de leurs professions respectives ! -- prêts à examiner tous les arguments techniques et financiers dès lors que les plaideurs voudront bien nous les présenter, nous nous opposerons toujours aux menteurs de toutes obédiences plus enclins à mesurer leur taux de profit que les degrés d'inaccessibilité architecturale de leurs productions ou de celles de leurs amis !

**Vincent ASSANTE.**

Président de l'Association Nationale Pour l'Intégration des personnes Handicapées Moteurs.

Administrateur de la Coordination Handicap et Autonomie.

Rapporteur au Conseil économique et Social de « Situations de handicap et cadre de vie » (sur proposition du Premier ministre, en 1998).

Ancien Vice-président du Comité de Liaison pour l'Accessibilité du Cadre Bâti et des Transports (nommé par le ministre des Transports, en 1998).

Ancien Conseiller auprès de la ministre en charge des personnes dites handicapées (en 2001).

Ancien Administrateur de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie.

Ancien membre du Conseil National Consultatif des Personnes Handicapées.

**Christian FRANCOIS.**

Administrateur de l'Association Nationale Pour l'Intégration des personnes Handicapées Moteurs.

Administrateur de la Coordination Handicap et Autonomie.

Membre du Conseil National Consultatif des Personnes Handicapées.