

LOGEMENT ET SITUATIONS DE HANDICAP, UNE INCONSÉQUENCE POLITIQUE DESESPÉRANTE

Bien que la loi du 30 juin 1975 ait déjà parfaitement traité de l'adaptabilité de l'habitat collectif, la pénurie chronique de logements accessibles prouve que son application fut pour le moins timorée.

Cette situation indigente et encore plus les besoins à venir, liés au vieillissement de la population, commandaient à la loi du 11 février 2005 de mieux répondre à la pénurie et de prévenir des situations de handicap dues à la seule inadaptation des logements.

Or, l'analyse de la nouvelle réglementation qui s'y attache le démontre, consécutif d'une approche superficielle et du verrouillage par d'influents acteurs socio-économiques, un consternant constat s'impose : **la loi du 11 février 2005 ne produira pas un logement accessible de plus que la loi du 30 juin 1975.**

Habitat collectif nouveau, de l'immobiliste à la régression.

En milieu urbain les immeubles à étages prédominent, dès lors l'extension du parc immobilier accessible aux personnes en situations de handicap dépend de leur équipement en ascenseurs. Or la seule disposition de la loi du 11 février 2005 en ce sens ne résiste pas à l'analyse :

Jusqu'alors un ascenseur était obligatoire dans les immeubles "R+4" et plus. Les immeubles échappant à cette disposition, les "R+3" et moins, devront dorénavant prévoir une "réservation" (cage d'ascenseur sans équipement pour une pose ultérieure) dès lors qu'ils disposeront de plus de quinze appartements au dessus du rez-de-chaussée.

Or, une telle configuration distribue seize appartements ou plus sur trois niveaux, soit cinq ou six appartements par palier. Ce qui est rare voire impossible dès que s'applique la règle de double exposition pour les appartements "T2" et plus.

De plus et par ailleurs, en 1999, l'INSEE a recensé les immeubles de quatre étages. Au nombre de 1.261.971 ces derniers abritaient 7.864.643 logements, soit une moyenne de 6.23 logements par immeuble.

Moyenne qui, bien qu'incluant les immeubles de quatre étages, ne représente que 38,93 % de seuil de seize appartements imposant une simple réserve d'ascenseur et démontre l'irréalisme du seuil déclencheur retenu.

Une moyenne estimée de cinq appartement par immeuble de trois étages semblant raisonnable ce seuil, plus de trois fois supérieur aux données constatées est absolument hors de portée.

En fait, seuls les appartements construits en rez-de-chaussée et à partir du quatrième étage devront être accessibles et adaptables, ce qu'imposait déjà la loi du 30 juin 1975.

Une inter-réaction réglementaire contradictoire

Depuis le 1^{er} octobre 2007, l'accessibilité des bâtiments et l'adaptabilité des logements ne sont plus contrôlables lors de l'instruction des permis de construire puisque les plans de l'intérieur des bâtiments ne font plus constitutifs du dossier de dépôt de permis de construire.

Certes la loi du 11 février 2005 instaure un contrôle, mais uniquement au terme des travaux de construction alors qu'il sera généralement impossible de remédier aux manquements les plus conséquents..



Christine Boutin, Ministre de la Ville et du Logement
... maisons à 100 000 euros ou accessibilité, devons-nous choisir ?

Dans le contexte de pénurie chronique de logements, il semble difficile d'imaginer que des appartements neufs, non-conformes au seul sens de l'adaptabilité, puissent ne pas être livrés.

Le spectre d'un nouveau syndrome " AGEFIPH "

La solution simpliste avancée par certains : pénaliser les promoteurs et bailleurs récalcitrants à l'instar des employeurs contrevenant aux dispositions d'accès à l'emploi des personnes en situations de handicap, en abondant un fond compensateur n'est pas pertinente. Ce serait oublié bien vite les effets pervers du modèle AGEFIPH qui exonère 35 % des entreprises des obligations d'embauche de travailleurs handicapés.

Transposer un tel principe à l'habitat ne couvrira pas le risque de la survenue d'une situation de handicap imprévisible et à contrario ne pourra que concentrer géographiquement l'habitat "adapté" au risque d'une ghettoïsation d'un autre âge.

Habitat collectif existant

Le bénéfice à attendre de la procédure mise en place est dérisoire. Au delà même des idées reçues, ses principes sont illusoire et son seuil déclencheur inéquitable et disproportionné.

Une idée reçue trompeuse

Les travaux entrepris à l'intérieur des appartements existants ne sont pas soumis aux obligations d'adaptabilité. Remodeler un appartement ou le partager en plusieurs entités n'impose pas de tenir compte de la loi du 11 février 2005.

Seuls y sont soumis les travaux créant des appartements nouveaux dans les parties communes des BHC existants ou par transformation dans des ERP.

Un seuil déclencheur inéquitable et disproportionné

Mais encore faut-il ; pour que l'accessibilité soit prise en compte, que le coût des travaux, y compris dans une partie seulement de l'immeuble, dépassent 80 % de la valeur constructive globale de l'immeuble.

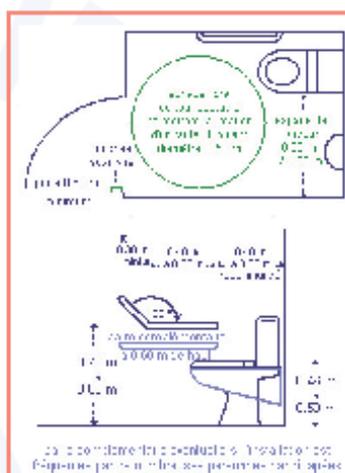
Valeur calculée selon un coût moyen de la construction, mêlant sans pondération secteur privé et secteur social, de la Creuse aux Hauts de Seine.

Dès sa première publication, les 80% de l'indice définissant le seuil déclencheur se révèlent supérieurs aux coûts de construction du secteur social.

Une procédure décisionnelle illusoire

Au delà même des remarques précédentes, l'assujettissement de l'obligation d'adaptabilité à un simple devis estimatif semble bien hypothétique :

Un devis pouvant facilement (y compris en toute bonne foi ...) être sous-évalué au point d'autoriser des travaux sans obligation d'adaptabilité, puis incidemment ré-évalué en cours d'exécution à un niveau tel qui aurait, à l'origine, imposé la prise en compte de cette problématique.



C'est pourtant simple !

LOGEMENT ET SITUATIONS DE HANDICAP, UNE INCONSÉQUENCE POLITIQUE DESESPERANTE

Habitat individuel.

Un sabotage parlementaire en règle

Bien que unanimement adopté en première lecture par le Sénat et l'Assemblée nationale, le principe d'adaptabilité de toute construction individuelle nouvelle fut délibérément sabordé en seconde lecture devant le Sénat.

L'adoption de l'alinéa restrictif : " Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage " réduisit à néant, sur la base d'une argumentation caricaturale, la seule avancée potentielle du projet de loi en terme d'habitat.

Partie prenante de la rodomontade du Président de la République Jacques CHIRAC à Nîmes le 8 novembre 2004 " J'ai profondément regretté l'intervention de certains parlementaires qui ont remis en cause, au Sénat, les textes adoptés à l'Assemblée nationale ", cette reculade, contrairement à d'autres sujets malmenés à la même occasion par les sénateurs, fut entérinée sans rectification, lors de son dernier passage devant l'Assemblée nationale.

Puisque 85 % des 220.000 maisons individuelles construites annuellement le sont pour le propre usage de leur propriétaire, seuls les 15 % destinées à la vente clefs en main ou à la location, auront obligation à répondre à des règles d'adaptabilité spécifiques défiant l'entendement.

Habitat individuel nouveau

De l'indécence...

Comment qualifier autrement qu'indécentes des dispositions réglementaires conduisant à prétendre accessible une maison dans laquelle un habitant handicapé n'aura d'autre solution que de dormir sur un lit de fortune dans un salon ouvert sur une cuisine, de faire sa toilette, au mieux à un simple lavabo dans le local sanitaire, ou à l'évier de la cuisine ?

Bien entendu aucune personne dans l'incapacité de gravir un escalier, fut-il arbitrairement qualifié d'adapté, ne se portera acquéreur d'une telle construction qui répond cependant au cahier des charges de l'habitat promu par le gouvernement sous l'appellation générique de " maison à 15 euros par jour ".

Mais qu'y adviendra-t-il d'une famille propriétaire en cas d'une perte d'autonomie de l'un de ses membres ?

...au cynisme politicien !

Comment ne pas faire le rapprochement avec un récent épisode médiatico-judiciaire où Madame Christine BOUTIN ; ministre du logement, c'est justement émue d'une situation engendrée par des dispositions architecturales inadéquates qu' elle promet, par ailleurs, à tout va ?



"J'ai profondément regretté..."

L'habitat individuel existant, le grand oublié

En province, 22 % du parc locatif social écartés du bénéfice de la loi !

Etendant sa logique de non-intervention dans les parties privatives existantes, la loi du 11 février 2005 exonère de fait l'habitat individuel existant de toute obligation de mise aux normes d'adaptabilité, y compris l'habitat social individuel locatif.

Or si dans les régions à forte densité urbaine (Ile de France, Rhône-Alpes et Provence Cote d'Azur) l'habitat social individuel ne constitue que 3,8 % du parc immobilier social, il en représente 22 % dans les autres régions.

Une déception à la hauteur des espérances et des besoins

En terme de mise en accessibilité de l'habitat, au vu de la situation pré-existante indigente et de la montée en puissance des besoins liés au vieillissement de la population, le projet législatif annonçant la loi du 11 février 2005 ne pouvait que susciter l'espoir.

Au vu des réelles difficultés techniques et économiques à mettre l'habitat existant aux normes, il convenait d'imposer l'adaptabilité de l'habitat nouveau, bien durable par excellence, comme le principe de précaution protégeant ses occupants des vicissitudes d'éventuelles pertes d'autonomie accidentelles ou liées à l'âge.



Déjà en 2006, devant les bureaux de Philippe Bas, on répondait : les deux, mon capitaine !

Les 420.000 unités construites annuellement ne représentant que 1,3 % des 32.000.000 de logements existants il semblait que l'objectif fut à la portée d'un projet claironné "chantier prioritaire" d'un président de la République.

Or, au delà des illusoirs ou cyniques dispositions annonçant des ascenseurs virtuels dans des immeubles fantômes ou inventant un miraculeux concept d'escalier "adapté" justifiant tout et n'importe quoi, la nouvelle réglementation est tristement révélatrice de l'inconséquence politique envers un enjeu sociétal majeur des prochaines décennies : la préservation de la qualité de vie des personnes en perte d'autonomie.

*Christian FRANCOIS,
Administrateur de l'ANPIHM,
Administrateur et représentant de CHA à la commission
accessibilité du CNCPH.*

