

**Accessibilité du cadre bâti d'habitation :  
un déconcertant slalom entre définitions mouvantes,  
imprécisions et inexactitudes !**

**Le 27 novembre 2012**

**Vincent ASSANTE**, président de l'ANPIHM  
et administrateur de la C.H.A.

**Christian FRANCOIS**, administrateur délégué à  
l'accessibilité de l'ANPIHM et de la C.H.A.

## **Introduction.**

1<sup>er</sup> janvier 2015 oblige, une grande fébrilité s'est emparée des Pouvoirs Publics en matière d'accessibilité du cadre bâti et des transports !

Trois rapports vient d'être rendus publics à ce sujet, dont l'un comporte de sérieuses menaces en matière de cadre bâti d'habitation.

Fort opportunément, fruit d'un groupe de travail quasiment auto-constitué d'experts en bâtiment, architectes et militants de l'ANPIHM et de la CHA, un quatrième rapport aux propositions constructives et de clarification des textes en vigueur vient d'être publié.

Dans l'intervalle, le Gouvernement vient de confier à Madame la Sénatrice, Lise-Claire Champion une Mission parlementaire visant à essayer de résoudre, ce que nous nous permettrons d'appeler « la quadrature du cercle », c'est-à-dire de rendre accessible tout ce qui doit l'être avant le 31 décembre 2014.

L'ironie dont nous faisons preuve ne parvient pas à masquer notre inquiétude dans la mesure où le légitime intérêt porté à l'accessibilité des établissements recevant du public, un peu tard, manifestement, tend à cannibaliser les questions relatives à l'accessibilité et à l'adaptabilité du cadre bâti d'habitation, parent pauvre de la loi du 11 février 2005 !

C'est pourquoi, il nous a paru important de publier et de soumettre à l'analyse les grands axes de ces quatre rapports et en réaffirmant en conclusion la nécessité de remettre sur la table le corpus législatif actuel en la matière, tant celui-ci est insuffisamment précis, truffé de directives contradictoires, et au final responsable de nombreuses constructions inaccessibles ou inadaptables alors même que le but recherché et déclaré comme tel est en principe de permettre l'accessibilité de tous à tout.

En tout état de cause, eu égard à « la partie de bras de fer » qui est en train de s'engager entre tous ceux, et ils sont nombreux, qui vivent aujourd'hui encore l'obligation d'accessibilité comme une contrainte parce qu'ils ont voulu ignorer la loi du 30 juin 1975, et les personnes dites handicapées pour lesquelles l'accessibilité de la Cité, et notamment du cadre bâti d'habitation, constitue l'élément majeur permettant de réduire, sinon de supprimer, les obstacles quotidiens qui conduisent en relation avec les difficultés intrinsèques des personnes à créer des situations de handicap particulièrement complexes, la vigilance et la mobilisation du Mouvement associatif s'imposent.

Nous y sommes prêts. C'est tout le sens de ce document !

## Remarques et analyses.

Ces quatre récents rapports relatifs à la mise en accessibilité du cadre bâti d'habitation actent, à des degrés divers, les conséquences prévisibles et dénoncées par l'ANPIHM d'une réglementation approximative, voire non maîtrisée à l'origine de ses recours devant le Conseil d'Etat dès 2007.

- Le premier de ces rapports, en date du 4 juillet 2012 (analysé en l'annexe 1), se penche, sous la plume de mesdames les sénatrices Campion et Debré, sur l'état d'avancement de l'ensemble des dispositions de la loi du 11 février 2005.

- un second (analysé en l'annexe 2) en septembre 2012, émane de l'Observatoire interministériel de l'accessibilité et de la conception universelle,

- un troisième (analysé en annexe 3) également en septembre 2012, commandité mais non publié par le précédent gouvernement (sa publication constituait-elle une difficulté pour l'ancienne majorité en raison de la campagne présidentielle à venir ?) également rendu public en septembre 2012 par le nouveau gouvernement émane de l'Inspection générale de l'action sociale,

- un quatrième (analysé en annexe 4) dit rapport 'Colboc', retenu depuis juillet 2012 par son administration commanditaire émane d'un groupe d'experts en architecture (architectes, techniciens, spécialistes associatif.) mais rendu public par la presse spécialisée, a la particularité de ne traiter que du cadre bâti d'habitation.

**Que disent en substance ces rapports** (dont nous présentons les grandes lignes ci-dessous en se contentant dans un premier temps de ne faire que quelques observations, une analyse plus complète des extraits relatifs à l'accessibilité de l'habitat de ces rapports se situe dans les annexes en fin de document) **en matière de cadre bâti d'habitation?**

### **Le ' rapport du Sénat ':**

Que l'accessibilité est un facteur déterminant d'amélioration de la qualité de vie des personnes dites handicapées et de l'ensemble des citoyens,

Qu'il faut éliminer toutes les barrières qui peuvent limiter une personne dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes au titre du concept d'« accessibilité universelle »,

**Observation ANPIHM : Si le concept de « conception universelle » a été validé, celui « d'accessibilité universelle » ne repose, à notre connaissance, sur aucune réflexion validée.**

Que l'article 41 de la loi du 11 février 2005 fixe un principe général d'accessibilité du cadre bâti, 10 ans après la publication de celle-ci, s'imposant entre autre aux locaux d'habitation (à l'exception des travaux réalisés par les propriétaires pour leur propre usage),

**Observation ANPIHM** : La date butoir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 ne concerne que les établissements recevant du public, les installations ouvertes au public et les transports, mais en aucun cas les bâtiments d'habitation !

Que les logements et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes dites handicapées, et partant que les immeubles d'habitation neufs doivent être accessibles tandis que les bâtiments d'habitation existants ne sont soumis à l'obligation d'accessibilité uniquement s'ils font l'objet de travaux consistant à créer de nouvelles surfaces où de nouveaux volumes, et que seules les maisons individuelles neuves destinées à être louées doivent respecter les règles d'accessibilité,

Que le contrôle du respect des règles d'accessibilité est assuré par l'obligation, pour le maître d'ouvrage de travaux soumis à permis de construire (pour l'obtention duquel l'engagement sur l'honneur du pétitionnaire et de son architecte de respecter les règles techniques d'accessibilité aura dû être fourni auparavant), de remettre, à l'issue des travaux à l'autorité ayant délivré le permis, **une attestation de conformité aux règles d'accessibilité**, établie par un contrôleur satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance, sous peine de sanctions.

#### **Le rapport de ' l'Observatoire' :**

Que la loi du 11 février 2005 vise «... à l'aménagement progressif des locaux d'habitation »,

**Observation ANPIHM** : La loi du 30 juin 1975 le précisait, sans effet notable, c'est le moins que l'on puisse dire, mais en aucun cas la loi du 11 février 2005 !

Que la réglementation définit qu'un bâtiment d'habitation collectif accessible aux personnes handicapées permet à un « habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente »,

Que toutefois l'analyse des arrêtés d'application met en évidence que l'objectif de cette politique est de concevoir des logements qui permettront d'être facilement adaptés, ultérieurement, aux besoins singuliers de leurs occupants. Ainsi, les logements situés au rez-de-chaussée et ceux desservis par ascenseur doivent présenter une unité de vie (chambre, séjour, cuisine, salle d'eau et toilettes) aménagée pour être utilisée par des personnes handicapées, y compris circulant en fauteuil roulant,

**Observation ANPIHM** : L'énumération des composantes de l'unité de vie est celle de la loi du 30 juin 1975 et non celle de la loi du 11 février 2005 qui elle ajoute... une régression en évoquant 'la partie du séjour transformé en chambre. Ce qui semble avoir échappé à la sagacité observatrice de l'Observatoire en dépit des conséquences induites ....

Qu'en revanche, la réglementation n'impose pas que tous les équipements d'accessibilité soient disponibles dès la livraison du logement neuf mais que la conception originelle dece dernier soit telle qu'elle permette ultérieurement un aménagement aisé, et que pour cela :

□□ au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à ménager la possibilité d'installer une douche accessible. Lorsque la douche n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur doit être possible sans intervention sur le gros œuvre ;

□□ autre exemple de cette approche, au moins un cabinet d'aisances doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins 0,80 m x 1,30 m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte.

A la livraison du bâtiment, cet espace peut être utilisé à d'autres fins, sous réserve que les travaux de réintégration de l'espace dans le w.-c. soient simples,

Qu'il ne semble pas, au vu des informations recueillies, que les normes techniques d'accessibilité dont d'aucuns pensent qu'elles sont si nombreuses qu'elles ont révolutionné incidemment l'offre actuelle de logements neufs, en modifiant les surfaces, les agencements intérieurs et la qualité d'usage des logements que l'on puisse constater une évolution significative des tailles des logements et, tout du moins, une responsabilité unique de la réglementation accessibilité sur cette évolution. Plus précisément, une accumulation de règles conjuguée à une conjoncture économique défavorable ont fait évoluer les méthodes constructives,

Que les règles techniques d'accessibilité s'imposent lors de réhabilitations lourdes de bâtiments d'habitation collectifs existants des parcs publics et privés.

### **Le rapport ' IGAS ' :**

Que le principe de « conception universelle » s'entend par « la conception de produits, d'équipements, de programmes et de services qui puissent être utilisés par tous, dans toute la mesure du possible, sans nécessiter ni adaptation ni conception spéciale. La « conception universelle » n'exclut pas les appareils et accessoires fonctionnels pour des catégories particulières de personnes handicapées là où ils sont nécessaires. »,

Que ce principe inspire l'article 41 de la loi du 11 février 2005, article introduit dans le Code de la construction sous l'appellation. *L. 111-7 qui stipule : « Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles **à tous, et notamment aux personnes handicapées**, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-3. »*,

Que ce qui est accessible est défini par le décret du 17 mai 2006 traduit dans le Code de de la construction sous l'appellation *Art. R. 111-18-1, qui stipule : « Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente. »*

Que le même article dispose ensuite que des arrêtés fixent les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords.

Que l'article suivant du même code introduit ensuite une distinction entre deux types de logements, avec des exigences plus fortes pour ceux qui sont situés en rez-de-chaussée ou desservis, ou susceptibles de l'être, par un ascenseur (1),

Que le décret ne connaît que le concept d'accessibilité, mais qu'il introduit, s'agissant des logements, une distinction entre ceux dans lesquels les personnes en situation de handicap moteur n'ont pas vocation à habiter (logements en étage sans ascenseur) et tous les autres. Pour les premiers, l'accessibilité consiste à pouvoir s'y déplacer (couloirs et portes). Pour les autres, à pouvoir y vivre (salles d'eau, WC, balcons, espaces autour du lit et des appareils ménagers),

Que pour les logements du premier type, l'accessibilité requise est donc assimilable au concept de "visitabilité" : une personne à mobilité réduite doit pouvoir s'y déplacer, accéder à chacune des pièces, mais sans employer les équipements sanitaires ou de cuisine ; elle doit pouvoir, donc, y rendre visite à un ami ou parent libre de tout handicap. Les exigences sont moindres, mais elles doivent bien sûr être satisfaites "dès la construction du bâtiment".

Que pour les bâtiments du second type, les exigences plus fortes doivent être également satisfaites "dès la construction", ce qui paraît exclure toute adaptabilité. L'article précité introduit toutefois, *in fine*, un tempérament à cette règle : le mot « adaptable » n'est pas cité, mais la notion d'adaptation ultérieure, par des « travaux simples », aux besoins particuliers des personnes circulant en fauteuil roulant est clairement présente,

Qu'enfin, l'arrêté évoque explicitement la notion d'adaptabilité, à propos des douches et moins explicitement à propos des WC.

Que de « travaux simples » peuvent éventuellement porter sur l'enlèvement d'une cloison séparative et que l'administration reste toutefois très stricte sur la « simplicité » des travaux d'adaptation,

Que les textes en vigueur définissent donc, pour les parties privatives des bâtiments d'habitation, trois niveaux d'accessibilité, dans l'ordre de l'accessibilité croissante :

- les logements « visitables », c'est-à-dire ceux situés en étage, non desservis par un ascenseur et non susceptibles de l'être.
- les logements adaptables que des travaux simples peuvent rendre pleinement accessibles ;
- les logements pleinement accessibles, c'est-à-dire ceux pour lesquels les tolérances d'adaptabilité introduites par le décret et précisées par l'arrêté n'ont pas été utilisées, ou qui ont été ultérieurement adaptés,

Que « **l'adaptabilité** » d'un logement ou son caractère « **adapté** » n'ont toutefois pas le même sens pour tout le monde (4),

Qu'il y a donc bien deux notions. L'adaptation se situe d'une part en amont de l'accessibilité : on rend alors un logement accessible en l'adaptant. D'autre part, elle est en aval : on adapte un logement accessible au handicap particulier (voire à l'absence de handicap) de son occupant,

Que ces distinctions sont pertinentes et devraient être mieux exploitées, citant l'article 5 de l'arrêté du 22 décembre 1980 stipulant : « *Les logements sont dits adaptables par des travaux simples aux besoins particuliers des personnes circulant en fauteuil roulant, lorsque, après exécution de travaux ne touchant ni aux structures ni aux gaines et réseaux communs des bâtiments et ne diminuant pas le nombre des pièces principales, ils peuvent satisfaire aux exigences suivantes au moins : ...* »,

Que la notion reste présente dans la réglementation actuelle, du moins dans l'acception d'« accessibilité amont » proposée ci-dessus. Mais elle y est discrète, et

parfois implicite. Et surtout les marges d'adaptabilité annoncées par le décret s'avèrent finalement, aux termes de l'arrêté, bien minces : elles ne portent plus que sur les douches et l'éventuelle cloison séparative des WC,

*Que pour la Fédération des Promoteurs Immobiliers, la réglementation est passée trop brutalement de l'adaptabilité au handicap moteur à l'adaptation à tous les handicaps,*

Que si donc les marges d'adaptabilité « amont » sont trop minces, il faut aussi signaler que la place faite à l'adaptation « aval », pourtant nécessaire, est quant à elle nulle,

Que s'agissant enfin du concept de « visitabilité », la mission estime nécessaire de le prendre davantage en compte. En particulier, une anomalie importante est à rectifier : un logement « visitable » devrait avoir systématiquement un WC accessible,

Que l'adoption des principes de la conception universelle pouvait conduire, notamment du fait de contraintes technico-économiques, à renoncer à des aménagements ou des équipements porteurs d'un surcroît de confort et d'agrément pour tous les habitants,

Qu'une révision des marges d'adaptabilité paraît dès lors souhaitable pour conforter la qualité d'usage pour tous fin (6),

Que s'agissant par exemple de logements neufs, si les dispositions nécessaires aux personnes handicapées n'infligent certes, en elles-mêmes, en règle très générale, aucune gêne aux personnes valides, et peuvent même leur apporter un confort supplémentaire, il reste que l'adoption de ces dispositions peut conduire, notamment du fait de contraintes technico-économiques, à renoncer à des aménagements ou à des équipements porteurs d'un surcroît de confort ou d'agrément pour les personnes valides. La conception universelle n'interdit donc pas, bien au contraire, la recherche du meilleur compromis entre l'accessibilité et la qualité d'usage pour tous,

Que les demandes de dérogations sont inférieures à 1 %,

Qu'en pratique, les seuls vrais cas d'impossibilité purement technique paraissent être les suivants : les difficultés topographiques extrêmes (pentes excessives et formes de parcelles interdisant l'accès de plain pied à tous les logements), et les « dents creuses », c'est-à-dire les parcelles urbaines enserrées entre deux constructions, et trop petites pour qu'on puisse installer sur un seul niveau l'« unité de vie » exigée par la réglementation,

**Observation ANPIHM** : *Tout aussi restrictives puissent-elles paraître il faut en rester aux définitions de l'accessibilité et de l'adaptabilité explicitées par la loi du 30 juin 1975 et implicitement relayées par la loi du 11 février 2005. L'accessibilité concerne l'immeuble, l'adaptabilité l'appartement. Ne pas s'en tenir à ce principe simple conduit à l'imbroglia reconnu par le rapport.*

Que les difficultés techniques d'accès aux balcons et terrasses ou d'accessibilité des douches ne sont nullement insurmontables,

Que la réglementation issue de la loi de 2005 se traduit mécaniquement par une augmentation de 5 m<sup>2</sup> environ des espaces et pièces courantes – renchérissement financier compensé par une déduction fiscale forfaitaire,

**Observation ANPIHM** : *exemple typique de confusion : cette surface à toujours été virtuelle, la loi n'a jamais voulu dire pour qu'un studio standard de 30m<sup>2</sup> soit*

*accessible et adaptable ou adapté il faut en augmenter la surface de 5 m<sup>2</sup> , mais seulement que si son promoteur prouve que ce studio de 30 m<sup>2</sup> respecte les règles d'accessibilité, d'adaptabilité ou d'adaptation il sera fiscalement considéré comme un appartement de 25 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas tout à fait la même chose !*

Que la baisse tendancielle de la surface de logement est due à des facteurs sociaux contextuels indépendants de la réglementation issue de la loi de 2005,

Que le surcoût « accessibilité » estimé généralement entre 1 et 4 %, en tout état de cause très inférieure au coût des exigences thermiques, à l'évolution du prix du foncier, aux fluctuations des marges commerciales, n'apparaît pas à l'examen des évolutions respectives des coûts et des prix à la construction (!), et ne peut justifier une quelconque remise en cause des principes d'accessibilité (!).

**Observation ANPIHM :** *La forme d'accessibilité la plus contraignante, celle nécessaire à un usager en fauteuil roulant, ne présente aucun surcoût puisqu'elle est assurée par le simple respect du premier alinéa de l'article R 111-5 du CCH qui exige le libre passage d'un brancard normalisé occupé. Et partout où passe ce brancard un fauteuil roulant circule sans problème ! Les seuls obstacles restent les circulations verticales, mais comme en ce domaine la loi du 11 février 2005 n'impose rien de plus que ce que demandait la loi du 30 juin 1975 il n'y a aucun surcoût spécifique à l'accessibilité ! Ce n'est pas la pose d'un visiophone équipé d'une boucle magnétique en lieu et place d'un simple interphone qui peut mettre à mal le financement d'un projet.*

**Chacun le mesure, des trois premiers rapports cités ci-dessus, c'est le rapport de l'IGAS qui est le plus complet en matière de cadre bâti d'habitation, et c'est bien évidemment ce rapport que nous analyserons le plus précisément possible un peu plus loin dans le document.**

**Avant que d'insister dans le détail sur le rapport ' Colboc ' (annexes 4 et 5) fruit d'un groupe de travail auquel a activement participé Christian François, administrateur de l'Association Nationale Pour l'Intégration des Personnes dites Handicapées Moteurs (ANPIHM) et de la Coordination Handicap et Autonomie (CHA), siégeant à ce titre au Conseil National Consultatif des Personnes Handicapées et à la lecture de ce qui précède, qu'il nous soit permis de rappeler un article de presse de l'ANPIHM datant de juin 2009 et d'évoquer l'épineux problème du financement de l'adaptation finale de l'habitat..**



**« Logement et situations de handicap, une inconséquence politique désespérante. ».** Ch. FRANCOIS, administrateur de l'ANPIHM et de la C.H.A.Le Moniteur.fr du 15 06 2009.

« Bien que la loi du 30 juin 1975 imposait déjà l'accessibilité et l'adaptabilité de l'habitat collectif, la pénurie chronique de logements accessibles prouve que son application fut pour le moins défailante. Dès 1985 une étude du ministère de l'Équipement reconnaissait que 60% des constructions nouvelles ne respectaient pas les règles établies.

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'immobilisme 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.

En 1999 les immeubles d'habitat collectif de quatre étages et moins ont été recensés par l'INSEE. Au nombre de 1.261.791 ( 84.5 % du parc ), ils abritent 7.864.643 logements (63.3 % du parc).

La moyenne de 6.23 appartement par immeuble, largement dépendante en milieu urbain de la présence de garages et de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, est très éloignée du seuil, clairement hors de portée, de 16 appartements par immeuble retenu pour prévoir un ascenseur.

En définitive, seuls 15.5 % des immeubles et 36.7 % des appartements constituant l'habitat collectif, ceux construits en rez-de-chaussée et à partir du quatrième étage, seront potentiellement accessibles, ce qu'imposait déjà la loi du 30 juin 1975.

**Une inter-réaction réglementaire contradictoire.** Depuis le 1er 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 sont 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..

De plus, 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 oublier 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 imprévue 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, dépasse 80% de la valeur constructive globale de l'immeuble.

Valeur calculée selon un indice moyen du coût 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 constatés des chantiers de rénovation, voire à celui des constructions neuves 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 illusoire et 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 réévalué en cours d'exécution à un niveau tel qu'il aurait, à l'origine, imposé la prise en compte de cette problématique.

### **Habitat individuel : un sabotage parlementaire en règle.**

Bien qu'unaniment adopté en première lecture par le Sénat et l'Assemblée nationale, le principe d'adaptabilité de toute construction individuelle nouvelle fut délibérément saboté 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 rododromade 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 l'obligation de répondre à des règles d'adaptabilité spécifiques défiant l'entendement.*

## **Habitat individuel nouveau,**

**de l'indécence...** *Comment qualifier autrement que d'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 évoquer un récent épisode médiatico-judiciaire où Madame Christine BOUTIN, ministre du logement, s'est justement émue d'une situation engendrée par des dispositions réglementaires rigides et inadéquates ?*

*Dispositions dont Madame Boutin assure par ailleurs la promotion dans le cadre de son programme fétiche d'accession à la propriété des plus modestes, les assurant d'insurmontables difficultés en cas de perte d'autonomie !*

## **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 termes de mise en accessibilité de l'habitat, en fonction de la situation préexistante 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.*

*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, aux limites de l'overdose, "chantier prioritaire" d'un président de la République.*

*Or, au delà des illusives ou ubuesques dispositions annonçant des ascenseurs virtuels dans des immeubles fantômes ou inventant un miraculeux concept d'escalier 'adapté', la nouvelle réglementation s'avère tristement révélatrice de l'inconséquence*

*politique à aborder l'enjeu sociétal majeur des prochaines décennies que sera la préservation de la qualité de vie des personnes en perte d'autonomie. »*

***On comprendra dès lors l'importance que revêt le financement de l'adaptation des logements des personnes dites handicapées qui le demandent !***

***Or, que dit le rapport de l'Observatoire particulièrement prolix sur le sujet ?***

Que le maintien à domicile des personnes âgées et l'habitation de personnes handicapées dans des logements ordinaires s'appuient sur un panel d'aides financières très étoffé,

Que dans le secteur du logement social, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent déduire de leur taxe foncière sur les propriétés bâties leurs dépenses d'adaptation des logements aux personnes handicapées,

Que diverses aides fiscales visent les particuliers : TVA réduite sur les équipements spéciaux pour personnes handicapées et crédit d'impôt de 25 % pour les dépenses d'adaptation de l'habitat principal,

Que l'agence nationale de l'habitat (Anah) subventionne des travaux d'adaptation du logement et de ses accès aux besoins spécifiques d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie liée au vieillissement,

Que le volet « adaptation du logement » de la prestation de compensation du handicap (PCH) est également mobilisable (10 000 euros pour une période de 10 ans),  
Que l'allocation personnalisée d'autonomie (APA), qui concerne les personnes âgées, une enveloppe globale mobilisable pour le financement d'aides techniques et d'adaptation du logement, de dépenses de transport ou d'aides à domicile,

Que cet ensemble d'aides financières est complété par des actions préventives ou correctives de la caisse nationale d'assurance vieillesse, des assurances et mutuelles et de crédits provenant du 1 % logement,

Que les habitants peuvent être accompagnés sur le plan technique, pour définir leur projet d'aménagement au regard de leurs besoins individuels, par des ergothérapeutes de la maison départementale des personnes handicapées ou d'autres acteurs, comme la fédération des Pact, intervenant historique sur le champ du maintien à domicile des personnes âgées,

Mais aussi que des entraves administratives ont pu être repérées dans le processus d'adaptation des logements existants : certains équipements ou aides techniques n'ont pas été remboursés, ni intégralement, ni partiellement, car si ces produits répondaient aux besoins des usagers, leur coût intégrait la valeur ajoutée esthétique de ces produits, la plus value du bien immobilier, le logement devenu adapté aux besoins de l'occupant après installation de produits non stigmatisants se faisant oublier dans le logement, étant ainsi perçue comme financée par des fonds publics.

## **Qu'il nous soit permis, là encore, de faire un certain nombre de remarques !**

*Affirmer qu'il existe « un panel d'aides financières très étoffé » ne correspond absolument pas à la réalité !*

*Tout d'abord, le taux réduit de TVA dont peuvent bénéficier les personnes dites handicapées ne compense absolument pas le coût de certains équipements spéciaux, ni le reste à charge lorsqu'elles peuvent bénéficier d'une certaine prise en charge.*

*Ensuite, le financement des travaux d'adaptation des logements n'est pas assuré par l'ensemble des délégations de l'Agence nationale de l'habitat existantes sur le territoire, ce qui conduit à une inégalité de fait entre les situations des personnes.*

*De plus, si la Prestation de compensation du handicap couvre bien à 100 % les montants de travaux jusqu'à 1500 €, il n'en est pas de même lorsque ce seuil est dépassé, la compensation diminuant paradoxalement dans des pourcentages forts importants au fur et à mesure de la hauteur du montant des travaux à accomplir (!),*

*Par ailleurs, les compléments financiers le plus souvent nécessaire pour compléter la faiblesse du financement en provenance de la Prestation de compensation du handicap, sont en voie de disparaître depuis que les deux gouvernements successifs ont décidé de ponctionner outrageusement les crédits provenant du 1 % logement qui est à présent dans l'incapacité de financer comme par le passé l'adaptation des logements des personnes dites handicapées (!),*

*Cerise sur le gâteau, l'accompagnement technique cité ci-dessus d'un certain nombre d'organismes est financé par un prélèvement sur l'aide financière éventuellement accordée à la personne dite handicapée pour le financement des travaux par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (encore une fois, lorsque celle-ci est attribuée à la personne) ou Action logement (!).*

*Après cela, faut-il commenter la « perle » indiquée par l'Observatoire consistant à laisser à la charge de la personne certains équipements ou aides techniques susceptibles d'apporter une valeur ajoutée esthétique au bien immobilier !*

### **Mais la situation est encore beaucoup plus grave que cela !**

*En effet, en raison des conséquences collatérales de la « réforme » gouvernementale du 1 % logement, l'Association pour le Logement des Grands Infirmes - groupement d'associations représentatives, créé en 1959 à la demande du ministre du Logement pour faire des propositions pour adapter les logements des personnes dites handicapées à leurs difficultés d'autonomie - qui a permis à 1300 familles environ chaque année d'être bénéficiaires du 1 % logement alimenté par les cotisations des salariés, faute de financement, sera liquidée sur décision de justice à la fin de l'année. **Et c'en sera fini du financement au montant à peu près honorable de l'adaptation des logements pour les personnes dites handicapées !***

*Rappelons que, dès sa création, l'ALGI a été chargée, via son service de six salariés spécialisés, de l'instruction technique et financière des dossiers à transmettre aux organismes financiers gérant les fonds du 1 % logement -- chaque organisme collecteur déterminant ses modalités de financement en conformité avec la réglementation du 1 % logement -- l'ALGI n'étant pas, bien entendu, financeur direct, cette responsabilité revenant aux organismes collecteurs d'Action Logement avec laquelle elle travaille en partenariat, totalement soumise de ce fait à leur réglementation et leurs modalités d'actions.*

*Ce dispositif a très bien fonctionné jusqu'en juin 2009, date à laquelle le Gouvernement a procédé à une « réforme » du 1 % logement au détour de laquelle il a imposé aux collecteurs de se substituer à l'État, via une participation annuelle de 850 millions d'euros au financement de l'ANAH et de l'ANRU.*

*Cette décision a eu pour conséquence collatérale la cessation de l'aide à l'adaptation des logements pour les personnes dites handicapées.*

*Aide qui représentait en 2009 plus de 5 millions d'euros - soit 4000 € par famille, dont 70 % sous la forme de prêt remboursable - dans le cadre d'enveloppes souples qui pouvaient s'adapter à toute évolution des besoins, 2 millions d'euros dans le cadre d'une enveloppe fermée en 2010, et pas le moindre crédit en 2011 !*

*Avec pour conséquence immédiate, près de 300 dossiers validés mais bloqués, et les personnes dans l'impossibilité de concrétiser avant la fin de l'année 2011 un projet d'adaptation du logement qu'elles avaient entamé en 2010, voire 2009, les plongeant dans des difficultés administratives et financières considérables.*

*Sans compter les centaines de demandes nouvelles qui ne purent être traitées durant toute cette période !*

*Pourtant, dès le 7 juillet 2009, l'ALGI s'est adressé au cabinet du secrétaire d'État au Logement, Benoist Apparu, et dans les mois qui suivirent, à Mme la Ministre aux Solidarités, Roselyne Bachelot et Mme la Secrétaire d'État aux personnes handicapées, Marie Anne Montchamp, ainsi qu'au Premier ministre et au Président de la République, pour que les personnes dites handicapées ne soient pas abandonnées.*

*Et ni les réunions, deux ans plus tard, des 23 mai, 29 juin, 5 juillet, 14 septembre, et 25 octobre 2011, obtenues par la mobilisation des parlementaires sensibilisés par l'ALGI, n'avaient à ce jour permis de débloquer la situation.*

*Tandis que dès le 24 juin 2011, M. Benoist Apparu répondait aux parlementaires qui l'interrogeaient, que la situation était réglée.*

*Réponse formulée par écrit cinq jours avant (!) la réunion du 29 juin 2011 destinée en principe à chercher une solution ! Et la Ministre du Logement, Mme Nathalie Kosciusko-Morizet, de décrire par le menu les éléments de cette réforme sans que n'y figure le moindre mot sur la situation provoquée à l'égard des personnes dites handicapées !*

*Il semblait pourtant, d'une part que des instructions du Gouvernement auprès des organismes concernés pour qu'une enveloppe exceptionnelle soit débloquée afin de répondre aux centaines de dossiers en souffrance, et d'autre part qu'une table ronde soit organisée avec les ministères concernés et ces mêmes organismes pour aboutir à une solution pérenne -- par exemple via une convention officielle avec Action Logement, sous l'égide de l'État -- en vue de dégager les 6 millions d'euros (dont quelques dizaines de milliers d'euros en vue d'assurer chaque année les salaires des techniciens de l'ALGI) annuels nécessaires pour répondre aux demandes, par ailleurs de plus en plus nombreuses, des familles, aurait pu être une action facilement réalisable pour le Gouvernement.*

*D'autant, répétons-le, que 70 % des aides accordées aux familles sont remboursés à terme par celles-ci.*

*La mobilisation des parlementaires s'intensifiait devant une situation où les familles étaient gravement pénalisées et le licenciement des employés chargés de l'étude et du montage des dossiers inévitable à courte échéance, l'ALGI, quasiment totalement tributaire d'Action Logement au regard du volume des dossiers traités, en cessation de paiement et menacée de devoir déposer son bilan, le gouvernement exigeait in extremis d'Action logement le déblocage d'une enveloppe exceptionnelle pour financer les 300 dossiers restés en souffrance et accordait quelques subsides à l'Association aux fins de payer les salaires des employés chargés de liquider les dossiers en souffrance !*

*Tout en exigeant de surcroît un plan de licenciement pour les deux tiers des salariés, compte tenu que le gouvernement se contentait de demander à Action logement de ne financer désormais que les demandes des personnes dites handicapées ayant un lien avec l'emploi, ce qui est revenu à devoir refuser systématiquement une aide à un millier de familles chaque année !*

*À l'heure où nous écrivons ces lignes, six mois après le changement de gouvernement, période durant laquelle nous avons multiplié nos interventions auprès des autorités gouvernementales qui ont en retour développé à notre égard les propos des plus rassurants, nous devons mesurer à présent que celui-ci a su faire preuve de l'autorité politique nécessaire pour obtenir d'Action logement 400 millions d'euros supplémentaires pour participer à un Plan national d'aide au logement pour la population, mais a « oublié » d'agir pour que le financement nécessaire -- 5 à 6 millions d'euros au grand maximum en année pleine -- à l'adaptation des logements des personnes dites handicapées soit à nouveau rétabli ! A reporté aux calendes grecques la tenue d'une Table ronde prévue en septembre avec tous les financeurs potentiels pour réformer le mode de financement de l'adaptation des logements des personnes dites handicapées et assurer cette fois un financement pérenne et des modalités d'attribution plus rapide pour répondre aux situations particulièrement difficiles de nombreuses personnes. Et reste sans réagir devant l'obligation de l'ALGI de demander sa liquidation judiciaire devant le Tribunal de grande instance !*

## **Conclusion.**

*Ainsi donc, comme le démontre ce document, contrairement à ce qui est dit ici ou là, la loi du 11 février 2005 n'a pas fait progresser d'un iota l'accessibilité du cadre bâti d'habitation par rapport à la loi du 30 juin 1975 !*

*Ce qui, en raison de la progression des accidents de la vie, s'ajoutant aux accidents à la naissance, auxquels répondent les progrès de la médecine permettant de sauver de nombreuses vies humaines, parfois au prix de séquelles physiques importantes, constitue une absurdité monumentale !*

*Ce qui, eu égard à l'avancée en âge de la population et des phénomènes de dépendance qui peuvent lui être liées impliquant dès lors une politique d'aide à la personne à son domicile, constitue une absurdité supplémentaire !*

*Ainsi donc, apparaît de manière incontestable, la nécessité impérieuse d'apporter des réponses législatives et réglementaires nouvelles à des textes ignorants les contraintes des personnes à mobilité réduite, quand ils ne constituent pas une régression par rapport à la loi du 30 juin 1975.*

*Et cette nécessité est d'autant plus impérieuse, que contrairement au contenu de la Circulaire du Premier ministre selon laquelle tout projet de loi devrait prévenir à l'avenir, voire résoudre, les situations de handicap, le projet de loi sur le logement déposé par le Gouvernement ne contient aucune mesure de nature à améliorer la situation des personnes dites handicapées !*

*Nous le répétons ici : il est impératif de remettre le chantier sur la table, en vue de réformer la loi du 11 février 2005 en introduisant dans le texte législatif des précisions et des obligations de mise en oeuvre de modalités d'accessibilité et d'adaptabilité du cadre bâti d'habitation, de poursuivre ce travail par la réécriture des décrets et des arrêtés ad hoc, sans oublier les circulaires d'application dont l'écriture actuelle conduit à des aberrations techniques remettant parfois en cause toute possibilité d'accessibilité concrète. Un comble !*

*Naturellement, l'ANPIHM est prête à prendre toute sa place dans ce travail collectif à accomplir !*

*Vincent ASSANTE et Christian FRANCOIS.*

*Administrateurs de l'ANPIHM et de la CHA.*

*27 novembre 2012.*



## Annexe 1.

### Analyse par l'ANPIHM des extraits relatifs à l'accessibilité de l'habitat du rapport des sénatrices Claire Lise Campion et Isabelle Debré.

#### UN CHANTIER D'UNE AMBITION SOCIÉTALE CONSIDÉRABLE

1. L'accessibilité à la cité, un facteur déterminant d'amélioration de la qualité de vie des personnes handicapées et de l'ensemble des citoyens

a) Un principe issu de la loi d'orientation de 1975

La question de l'accessibilité a pris corps dans le débat public lors de l'examen de la loi du 30 juin 1975 d'orientation en faveur des personnes handicapées. Celle-ci affichait déjà des objectifs ambitieux et posait, de façon réaliste, le principe d'une mise en œuvre progressive, tant en matière de cadre bâti que de transport.

Toutefois, la définition même de l'accessibilité souffrait d'emblée d'une vision très restrictive, puisqu'elle demeurait limitée à la question du handicap moteur, et notamment à la question des cheminements en fauteuil roulant.

**Observation ANPIHM :** cela répondait cependant à une certaine logique puisque cette forme de mise en accessibilité est la plus contraignante à intégrer dès la conception d'une construction. La malvoyance était également partiellement abordée. Aborder maintenant l'ensemble des types de handicap est incontestablement un des 'plus' de la loi du 11 février 2005 mais cela ne doit faire croire que tout a été fait pour les utilisateurs de fauteuil roulant depuis 1975. Les premiers fauteuils roulants électriques étant apparus en France en 1976 et s'il semble logique que la loi de 1975 en ignore les besoins, rien n'explique que la loi de 2005 ne s'en soucie pas. Pour information ils ne sont pas plus encombrants que les fauteuils roulants manuels ( les deux types répondent à la même norme européenne d'encombrement (75X125)) par contre ils sont nettement moins manœuvrant.

La traduction concrète des principes affichés par cette loi fondatrice n'a été que tardivement réalisée : la définition précise des obligations d'accessibilité a été renvoyée à des décrets, qui ont prévu, faute de « garde fou » dans la loi, un nombre important d'exceptions et de dérogations. En outre, des délais importants ont été nécessaires pour leur élaboration : ainsi, s'agissant du cadre bâti, leur publication s'est échelonnée jusqu'en 1999 !

**Observation ANPIHM :** pour l'habitat, une lecture objective de la circulaire 82-81 d'octobre 1982 tempère quelque peu, cette vision pessimiste. Mais il vrais que certains textes réglementaires, en terme de transport sauf erreur de notre part, n'ont même jamais vu le jour ...

Concernant les transports, la loi d'orientation du 30 décembre 1982 sur les transports intérieurs n'a fait de l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qu'un « objectif » parmi d'autres pouvant, le cas échéant, conduire à l'adoption de « mesures particulières ».

Pendant toutes ces années, les personnes handicapées ont donc continué à vivre un véritable parcours du combattant pour se déplacer dans la Cité. Il a fallu attendre la loi de 2005 pour donner une nouvelle impulsion au chantier de l'accessibilité.

b) Un principe réaffirmé en 2005, mais désormais doté d'une portée globale Conformément à la nouvelle définition du handicap, la loi du 11 février 2005 rénove la notion d'accessibilité en l'étendant :

- à tous les types de handicap (mental, sensoriel, psychique, cognitif, poly-handicap...), alors que les textes antérieurs envisageaient l'accessibilité presque exclusivement sous l'angle des personnes à mobilité réduite ;

- à tous les domaines de la vie en société : la chaîne de déplacement (cadre bâti, voirie, espaces publics, transport), la citoyenneté, l'école, les services publics, les loisirs... On parle désormais d'accessibilité universelle, pour désigner le processus visant à éliminer toutes les barrières qui peuvent limiter une personne dans l'accomplissement de ses activités quotidiennes. Cette démarche considère non seulement les besoins des personnes ayant une déficience (motrice, intellectuelle, visuelle, sensorielle, auditive, liée à la parole ou autres), mais également ceux de toute personne pouvant être confrontée à des situations de handicap, qu'elles soient temporaires (à la suite d'un accident ou d'une maladie) ou durables (dépendance liée à l'âge).

Comme aiment à le rappeler les associations, l'accessibilité universelle, c'est « l'accès de tous à tout ». Au regard du vieillissement de la population, cette approche transversale représente un enjeu considérable pour les décennies à venir.

## 2. Les objectifs énoncés par la loi de 2005

### a) L'accessibilité du cadre bâti en 2015

L'article 41 de la loi du 11 février 2005 fixe un principe général d'accessibilité du cadre bâti, dix ans après la publication de celle-ci, dont le champ est largement défini : il s'impose aux locaux d'habitation (à l'exception des travaux réalisés par les propriétaires pour leur propre usage), aux établissements recevant du public (ERP), aux installations ouvertes au public (IOP) et aux lieux de travail.

***Observation ANPIHM : en réalité il n'en est rien pour l'habitat !***

#### • Les ERP

Tous les ERP, qu'ils soient neufs ou existants, doivent être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

L'obligation d'accessibilité porte sur l'extérieur et l'intérieur du bâtiment.

Aucune dérogation n'est possible pour les ERP neufs, depuis que dans sa décision du 21 juillet 2009, le Conseil d'Etat a supprimé les dérogations initialement prévues, dans la mesure où « le législateur n'avait pas entendu permettre au pouvoir réglementaire d'ouvrir des possibilités de dérogations en ce qui concerne les constructions neuves ». En revanche, pour les ERP existants, le préfet peut accorder des dérogations dans les cas suivants :

- en cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction ;

- pour des motifs liés à la conservation du patrimoine architectural, en cas de création d'un ERP par changement de destination dans un bâtiment ou une partie de bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques ;
- si les travaux d'accessibilité sont susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement.

**Observation ANPIHM** : en réalité aucun délai n'est opposable pour l'habitat et la subjectivité du dernier motif ne prête guère à l'optimisme ...

• Les bâtiments d'habitation

Les logements et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, c'est-à-dire qu'elles doivent pouvoir y circuler sans danger et avec la plus grande autonomie possible. Ces obligations existent même si les logements ne comptent pas parmi leurs habitants de personnes handicapées, afin de permettre, d'une part, à des personnes handicapées de s'y installer dans le futur, d'autre part, à des visiteurs handicapés d'y venir.

Ces obligations dépendent de la nature du logement (collectif ou individuel) ; mais aussi de son caractère neuf ou déjà existant :

- les immeubles d'habitation neufs doivent être accessibles. Les obligations concernent tous les logements, les parties communes, l'accès et les abords des bâtiments ;

**Observation ANPIHM** : En réalité seuls peuvent répondre à ces critères théoriques les appartements en rez de chaussée ou desservis par ascenseur et ils ne représentent guère plus de 16 % du parc existant et tout au plus 20% des constructions nouvelles.

- s'agissant des maisons individuelles neuves, seules celles destinées à être louées doivent respecter les règles d'accessibilité ;

**Observation ANPIHM** : ces dispositions s'appliquent également aux maisons nouvelles vendues 'clés en main' mais en offrant des dispositions scandaleuses : en effet est dite accessible et adaptable une maison individuelle qui oblige un usager en fauteuil roulant à dormir que sur un lit de fortune dans un séjour potentiellement ouvert sur une cuisine, et lui offre un lavabo dans le local wc pour sa toilette ... l'administration ayant même juger nécessaire de préciser qu'il ne pouvait s'agir d'un simple lave main.....

C'est assurément un des aspects les plus scandaleux de cette loi, d'autant que l'administration n'a pas hésité à amoindrir les règles préexistantes pour les appartements duplex (qui présentent objectivement les mêmes contraintes) afin de ne pas avoir à les appliquer aux maisons individuelles ...

- les bâtiments d'habitation existants sont soumis à l'obligation d'accessibilité uniquement s'ils font l'objet de travaux consistant à créer de nouvelles surfaces ou de nouveaux volumes.

**Observation ANPIHM** : ou quand le cout de la rénovation dépasse un certain seuil, (80 % de la valeur constructive neuve équivalente) quasi inatteignable.

De plus, au fur et à mesure du déroulé de la réglementation les obligations s'étiolent au point par exemple, dans un immeuble comportant deux cages d'escaliers, de comparer

**le coût de la réhabilitation d'une seule des deux cages, à la valeur constructive neuve de l'ensemble du bâtiment ...**

Depuis la décision du Conseil d'Etat précitée, les dérogations ne sont plus admises pour les bâtiments d'habitation collective neufs et les maisons individuelles neuves destinées à la location.

- Un contrôle et des sanctions renforcés

Le contrôle du respect des règles d'accessibilité est assuré par l'obligation, pour le maître d'ouvrage de travaux soumis à permis de construire, de remettre, à l'issue des travaux à l'autorité ayant délivré le permis, une attestation de conformité aux règles d'accessibilité, établie par

un contrôleur satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance.

L'application des règles est également assurée par des sanctions, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute personne responsable de travaux, qui méconnaîtraient les obligations imposées en matière d'accessibilité : une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 euros est prévue, peine portée à 75 000 euros et six mois d'emprisonnement en cas de récidive. Ces peines sont applicables en cas d'inexécution des travaux dans les délais prescrits. Les personnes morales peuvent également être déclarées pénalement responsables de ces infractions.

**Observation ANPIHM : si cela est effectivement nouveau pour l'habitat ce ne l'est pas pour les ERP. En effet depuis le milieu des années 80 l'obligation d'accessibilité des ERP était partie intégrante des permis de construire, ne pas l'assurer était donc contrevenir au permis de construire et exposait aux mêmes poursuites judiciaires.**

Les sanctions peuvent également inclure le remboursement, le cas échéant, des subventions publiques, accordées pour des travaux, en cas de non-production de l'attestation de prise en compte des règles d'accessibilité.

**Observation ANPIHM : cette clause ne concerne que les subventions accordées pour les travaux de gros oeuvre (au sens légal : portant, fermant et couvrant) qui n'impactent souvent que partiellement l'accessibilité alors que celle-ci est plus généralement assurée par le second oeuvre (cloisonnement, escaliers, ascenseurs et accessoires).**

- Une formation obligatoire à l'accessibilité des professionnels du cadre bâti

Ces objectifs ambitieux en matière d'accessibilité constituent un défi pour l'ensemble des propriétaires et exploitants, confrontés non seulement au coût des travaux, mais aussi à la complexité des normes et à la rareté des professionnels pouvant les conseiller dans leurs travaux de mise en accessibilité.

Anticipant ces difficultés, la loi a prévu, à son article 41, l'intégration obligatoire de la formation à l'accessibilité dans la formation initiale des architectes et professionnels du cadre bâti.

## Annexe 2.

### Analyse par l'ANPIHM des extraits relatifs à l'accessibilité de l'habitat du rapport 2012 de l'Observatoire interministériel de l'accessibilité et de la conception universelle

#### 4.1 Secteur cadre bâti

Reprenant de manière plus ambitieuse le principe d'accessibilité au cadre bâti déjà édicté par la loi d'orientation de 1975, la loi du 11 février 2005 vise une mise en accessibilité des 650 000 établissements recevant du public implantés sur l'ensemble du territoire et l'aménagement progressif des immeubles à usage d'habitation et des locaux de travail.

**Observation ANPIHM : il ne faut pas confondre désir et réalité... rien n'oblige dans la loi du 11 février à rendre systématiquement accessible l'habitat existant.**

Compte tenu de l'étendue du champ « cadre bâti », les travaux se sont principalement centrés sur la mise en accessibilité des logements et le contrôle des prescriptions techniques. Toutefois, l'Observatoire souhaite être informé de l'état d'avancement de la mise en accessibilité des préfectures et des universités, dont la mise aux normes devait être effective au 1er janvier 2011.

Une contribution de l'Observatoire national de la sécurité et de l'accessibilité des établissements d'enseignement complète cette partie sur les espaces d'attente sécurisés.

#### 4.1.1 Accessibilité des logements neufs / Adaptation des logements existants : les deux piliers d'une politique

L'adaptation du cadre de vie aux capacités physiques, visuelles, auditives et cognitives des habitants s'appuie, pour les logements, sur deux actions complémentaires :

- 1-  la mise en accessibilité de logements neufs ;

**Observation ANPIHM : est-ce à dire que l'accessibilité et l'adaptabilité des logements nouveaux pourtant explicitement motivées et définies comme deux notions distinctes et complémentaires par la loi du 30 juin 1975 et reprises en l'état par la loi du 11 février 2005 sont ici regroupées sous un vocable unique, voire extra-légal, par l'Observatoire interministériel de l'accessibilité et de la conception universelle ?**

**Les limites de cette conception sont si évidentes que, dès l'article 4.1.1.1 à suivre cette dernière impose sous le poids de ses propres contradictions.**

- 2 -  l'adaptation des logements existants aux besoins particuliers de leurs occupants.

L'Observatoire a souhaité ainsi examiner les difficultés de mise en œuvre de ces deux actions afin de repérer les pistes de progrès.

#### 4.1.1.1 Une politique entre obligation et nécessité

##### 4.1.1.1.1 Une obligation, l'accessibilité

Les bâtiments d'habitation collectifs neufs ainsi que les maisons individuelles, à l'exception de celles construites pour l'usage de leur propriétaire, doivent intégrer des règles techniques d'accessibilité. Celles-ci portent sur l'accès extérieur du bâtiment, le stationnement, les portes d'accès, les parties communes, les portes d'entrée, les circulations intérieures de tous les logements. Il en est de même des réhabilitations lourdes de bâtiments d'habitation collectifs existants, des parcs publics et privés.

La réglementation définit qu'un bâtiment d'habitation collectif accessible aux personnes handicapées permet à un « habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente ».

Cette partie du décret ne concerne que les conditions d'accès aux parties communes, or la présente analyse de l'Observatoire l'utilise comme base

Toutefois l'analyse des arrêtés d'application met en évidence que l'objectif de cette politique est de concevoir des logements qui permettront d'être facilement adaptés – ultérieurement – aux besoins singuliers de leurs occupants. Ainsi, les logements situés au rez-de-chaussée et ceux desservis par ascenseur doivent présenter une unité de vie (chambre, séjour, cuisine, salle d'eau et toilettes) aménagée pour être utilisée par des personnes handicapées, y compris circulant en fauteuil roulant.

En revanche, la réglementation n'impose pas que tous les équipements d'accessibilité soient disponibles dès la livraison du logement neuf mais que la conception originelle de ce dernier soit telle qu'elle permette ultérieurement un aménagement aisé.

Pour cela :

au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à ménager la possibilité d'installer une douche accessible. Lorsque la douche n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur doit être possible sans intervention sur le gros œuvre ;

autre exemple de cette approche, au moins un cabinet d'aisances doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins 0,80 m x 1,30 m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte. A la livraison du bâtiment, cet espace peut être utilisé à d'autres fins, sous réserve que les travaux de réintégration de l'espace dans le w.-c soient simples.

**Observation ANPIHM : donc, l'accessibilité d'un logement nouveau telle que retenue par l'OIACU n'assure pas à elle seule le service à un habitant dit handicapé ...**

**Alors dans ces conditions comment l'OCIAU qualifie-t-il la phase transitoire de mise en œuvre les compléments conceptuels ou matériels indispensables qu'il évoque pourtant lui même ?**

**Pour l'ANPIHM c'est de l'adaptation, suite logique à l'adaptabilité du logement expressément motivée par le loi du 30 juin 1975 et reprise par la loi du 11 février 2005, preuve s'il en est que ces notions ne sont pas exclusivement réservées aux logements existants contrairement aux sous-entendus et non-dits des postulats de l'OIACU !**

**Pour mémoire :** extraits de la circulaire 82-81 explicitant les motivations la réglementation d'application de la loi du 30 juin 1975.

« Lors des travaux préparatoires à la loi, un premier pas avait été franchi avec le décret n° 74-553 du 24 mai 1974. Ce dernier, en modifiant le règlement national de construction (R.N.C.), qui s'appliquait à tous les logements, quel qu'en soit le mode de financement, avait déjà prévu de rendre les bâtiments d'habitation collectifs accessibles aux personnes à mobilité réduite circulant en fauteuil roulant, selon des normes minimales, obligeant parfois à recourir à l'intervention d'une tierce personne. Des dispositions financières avaient été prises pour faciliter la constitution d'un parc de logements adaptés aux besoins des personnes handicapées. Mais ces dispositions se sont révélées insuffisantes. La constitution de ce parc de logements adaptés a posé de graves problèmes de localisation et elle a nécessité la mise en place d'un fichier dont le fonctionnement est très lourd, car il doit prendre en compte non seulement les besoins en logements, mais aussi les besoins relatifs aux équipements complémentaires nécessaires à la vie des personnes handicapées. Le décret n° 80-637 du 4 août 1980 (J.O. du 10 août 1980), en modifiant à nouveau le code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), franchit une nouvelle étape en imposant la généralisation dans le secteur des bâtiments neufs d'habitation :

- \* de l'accessibilité des bâtiments,
- \* de l'adaptabilité des logements aux besoins des personnes handicapées circulant en fauteuil roulant, selon des normes qui tendent à leur assurer une pleine autonomie. »

Pour sa part l'ANPIHM s'en tient à ces définitions d'autant qu'elles ont été avalisées en l'état, dans la concertation, lors de l'élaboration du rapport d'activité 2011 de la commission accessibilité du CNCPH. Ne pas s'y tenir rend la lecture de la loi du 11 février incohérente et conduit, comme le souligne fort justement le rapport IGAS, à un imbroglio particulièrement préjudiciable, qui plus est quand il émane d'une entité telle que l'Observatoire interministériel de l'Accessibilité et de la Conception Universelle.

#### **4.1.1.1.2 Une nécessité, l'adaptation**

Si le lecteur autorise une analogie empruntée à la couture, l'accessibilité correspond à du « prêt-à-porter » et l'adaptation au « cousu main ». Il s'agit de répondre aux besoins singuliers des occupants du logement et de procéder aux aménagements nécessaires.

Le maintien à domicile des personnes âgées et l'habitation de personnes handicapées dans des logements ordinaires s'appuient sur un panel d'aides financières très étoffé.

Dans le secteur du logement social, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent déduire de leur taxe foncière sur les propriétés bâties leurs dépenses d'adaptation des logements aux personnes handicapées.

Diverses aides fiscales visent les particuliers : TVA réduite sur les équipements spéciaux pour personnes handicapées et crédit d'impôt de 25 % pour les dépenses d'adaptation de l'habitat principal.

L'agence nationale de l'habitat (Anah) subventionne des travaux d'adaptation du logement et de ses accès aux besoins spécifiques d'une personne handicapée ou en perte d'autonomie liée au vieillissement.

Le volet « adaptation du logement » de la prestation de compensation du handicap (PCH) est également mobilisable (10 000 euros pour une période de 10 ans).

L'allocation personnalisée d'autonomie (APA), qui concerne les personnes âgées, une enveloppe globale mobilisable pour le financement d'aides techniques et d'adaptation du logement, de dépenses de transport ou d'aides à domicile. Cet ensemble d'aides financières est complété par des actions préventives ou correctives de la caisse nationale d'assurance vieillesse, des assurances et mutuelles et de crédits provenant du 1 % logement. Enfin, les habitants peuvent être accompagnés sur le plan technique, pour définir leur projet d'aménagement au regard de leurs besoins individuels, par des ergothérapeutes de la maison départementale des personnes handicapées ou d'autres acteurs, comme la fédération des Pact, intervenant historique sur le champ du maintien à domicile des personnes âgées.

#### **4.1.1.2 Des difficultés techniques mais aussi administratives**

##### **4.1.1.2.1 Concevoir des logements neufs accessibles**

Face au mécontentement exprimé par certains acteurs du bâtiment, l'Observatoire s'est penché sur les difficultés d'application de la réglementation applicable aux logements neufs : la construction de logements de petites dimensions impose aux architectes de revoir leurs pratiques professionnelles et l'agencement intérieur des logements à l'aune de l'accessibilité. En effet, il est plus délicat d'intégrer les espaces de retournement d'une personne en fauteuil roulant, de manœuvre de porte, etc. dans des pièces de petite taille.

Cette problématique des petits espaces est traitée par la réglementation «logement», en différenciant d'une part les studios des logements comportant plusieurs pièces à vivre et d'autre part en ouvrant une possibilité de mutualisation des espaces entre les toilettes et la salle d'eau.

**Observation ANPIHM : si cette auto-saisine est réelle, elle fut bien discrète et particulièrement sélective quant aux auditeurs sollicités ...**  
**Au delà il ne faut pas confondre la cause et les effet : la loi 2005 n'impose rien de plus en terme d'imputation de surface à l'accessibilité que la loi 1975. La réglementation 'accessibilité' n'est donc en rien responsable des pertes d'agrément prétendument liés à la diminution des surfaces construites. Et plutôt que de servir d'exutoire à certains, la réglementation 'accessibilité', indispensable à tous, particulièrement dans le contexte de vieillissement de la population, devrait être comprise, particulièrement par les architectes, garants de la qualité de vie et d'usage de leurs créations, comme un garde-fou à la propension de la loi du marché à confondre logement et boîte à sardines ....**

D'autres difficultés de mise en oeuvre ont été repérées par le ministère de l'égalité des territoires et du logement. Parmi les plus fréquentes figurent : le pourcentage excessif de pente des cheminements extérieurs dû à la déclivité naturelle du terrain, le traitement très aléatoire de la liaison avec la voirie publique, le non aménagement de 5 % de places de stationnement des bâtiments d'habitation collectifs, l'installation de systèmes de filtrage d'entrée non accessibles à tous les handicaps, la non conformité des escaliers (dispositif d'éveil de vigilance, absence de mains courantes, niveau d'éclairage insuffisant, etc.), l'inaccessibilité de certaines parties communes (bac de tri de déchets enterré par exemple), etc. Ces difficultés sont liées à l'environnement d'implantation du bâtiment, mais aussi à une maîtrise variable de la réglementation – facteur accentué par le fait que des règles techniques légèrement différentes sont imposées aux maisons individuelles et aux bâtiments d'habitation collectifs et que le classement administratif d'un projet de construction dans telle ou telle catégorie n'est pas aisé.

Les normes techniques d'accessibilité sont si nombreuses que d'aucuns pensent



qu'elles ont révolutionné incidemment l'offre actuelle de logements neufs, en modifiant les surfaces, les agencements intérieurs et la qualité d'usage des logements.

Afin de vérifier cette assertion, l'union sociale pour l'habitat (USH) et le conseil national de l'ordre des architectes (CNOA) ont lancé des enquêtes auprès de leurs adhérents

Notamment un questionnaire a été élaboré et diffusé par le CNOA auprès des architectes pour percevoir les évolutions des dimensions des logements depuis l'application de la loi du 11 février 2005.

A ce jour, les premiers retours ne semblent pas montrer une évolution significative des tailles des logements et, tout du moins, une responsabilité unique de la réglementation accessibilité sur cette évolution. Plus précisément, une accumulation de règles conjuguée à une conjoncture économique défavorable ont fait évoluer les méthodes constructives.

L'Observatoire suivra avec beaucoup d'attention les résultats finaux des deux enquêtes. Enquête annuelle de la délégation ministérielle à l'accessibilité auprès des directions départementales des territoires (et de la mer) dont les principaux résultats sont publiés dans la collection « Point sur l'accessibilité au 31 décembre ». Ils seront complétés par les conclusions d'une étude sociologique commandée par le ministère de l'égalité des territoires et du logement sur la qualité d'usage perçue par les occupants de logements construits après 2007..

#### **4.1.1.2 Adapter le parc existant**

L'adaptation des logements existants correspond à un point d'équilibre entre les réponses à apporter aux besoins des occupants et les possibilités architecturales, techniques et financières offertes par l'environnement.

L'audition de la fédération des Pact, un organisme qui prépare les dossiers techniques, administratifs et financiers de personnes âgées ou handicapées, a permis de repérer le coût variable mais, en général, maîtrisable des travaux d'adaptation.

En revanche, des types de logements sont soumis à des problématiques d'adaptation récurrentes :

les maisons construites avant guerre, qui présentent souvent, en plus de la problématique de l'adaptation du logement à la personne, des problèmes de salubrité ou tout du moins un agencement des pièces humides qui nécessite un aménagement plus conséquent ;

les logements dotés d'un jardin, qui est souvent un lieu particulièrement prisé par les occupants. Il est donc nécessaire de tout faire pour le rendre accessible, ce qui soulève un certain nombre de problématiques notamment dues au seuil de la porte-fenêtre ou lorsque la maison est conçue avec un jardin accessible uniquement depuis le premier étage de la maison ;

l'habitat collectif, qui nécessite un aménagement des parties communes, ce qui représente souvent le plus lourd investissement. De plus, dans le cas des copropriétés, en sus du coût, il est obligatoire d'obtenir l'accord des copropriétaires pour réaliser ces travaux.

Les bailleurs sociaux, confrontés au vieillissement de leurs résidants, ont développé depuis plusieurs années des politiques d'adaptation de leur parc. Plusieurs approches ont pu être repérées :

soit un traitement au cas par cas des logements, pour répondre aux besoins spécifiques de l'occupant du logement – approche ne prévoyant pas nécessairement un respect exhaustif de la réglementation applicable aux constructions neuves mais une réponse concertée avec la personne ;

soit une approche plus programmatique avec la mise en conformité d'un ensemble de logements. Cette seconde solution est beaucoup plus coûteuse à la réalisation mais elle semble permettre, par la suite, une réponse

beaucoup plus aisée à l'adaptation individuelle. Notamment, a été soulignée la difficulté pour adapter un logement dès lors que les cheminements (intérieurs au logement ou dans les parties communes de l'immeuble) n'ont pas été conçus accessibles.

Les processus d'adaptation individualisée des logements s'achèvent parfois par une visite de l'ergothérapeute, après réalisation des travaux, pour constater leur bonne exécution et pour échanger avec l'occupant sur la véritable adéquation entre aménagements et besoins. Les financeurs publics peuvent alors repérer le ratio coût/efficacité ergonomique des produits installés.

Enfin des entraves administratives ont pu être repérées dans le processus d'adaptation des logements existants : certains équipements ou aides techniques n'ont pas été remboursés, ni intégralement, ni partiellement, car si ces produits répondaient aux besoins des usagers, leur coût intégrait la valeur ajoutée esthétique de ces produits. La plus value du bien immobilier, le logement devenu adapté aux besoins de l'occupant après installation de produits non stigmatisants se faisant oublier dans le logement, était ainsi perçue comme financée par des fonds publics.

#### **4.1.1.3 Préconisations**

Forts de ces constats, l'Observatoire plaide pour une politique d'accessibilité et d'adaptation intégrant l'usage et une approche globale. Il propose trois préconisations centrées sur l'adaptation des logements existants. Il signale toutefois que l'accessibilité des logements neufs constitue un sujet en soi, sur lequel un travail est à mener pour dégager un consensus autour de cette question.

**Préconisation 4** : L'Observatoire recommande à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) et aux Départements de mettre en place les moyens nécessaires permettant de vérifier, après des travaux financés par la prestation de compensation du handicap, l'adéquation et le ressenti entre les produits installés et les besoins des occupants.

**Préconisation 5** : L'Observatoire recommande aux bailleurs sociaux de réaliser un diagnostic global de l'ensemble du bâtiment de résidence de la personne demandant une adaptation de son logement. Ce diagnostic devra prendre en considération l'ensemble du cadre de vie de la personne : intérieur du logement, parties communes du bâtiment, accès au domaine public.

**Préconisation 6** : L'Observatoire recommande que la réflexion en cours sur les travaux de mise en accessibilité des bâtiments existants, menée par les associations de personnes handicapées, les acteurs économiques et les pouvoirs publics, identifie les approches les plus pertinentes pour permettre un réel accès aux prestations en cas de contraintes dirimantes. Il souhaite que les conclusions de ces travaux soient diffusées le plus rapidement possible.

## Annexe 3.

### Analyse par l'ANPIHM des propositions relatives à l'accessibilité du rapport IGAS.

**Proposition A1-** Conférer aux prescriptions détaillées de construction figurant dans les arrêtés le statut de référentiels dont le respect fait présumer de l'accessibilité et donc du respect de la loi tout en autorisant les constructeurs – la charge de la preuve leur incombant alors – à respecter la loi par des moyens alternatifs.

**Justifications auteurs.** Ce dispositif devrait être d'application générale : logement aussi bien qu'établissements recevant du public ; mise en accessibilité de l'existant aussi bien que construction neuve. Il s'agit de cumuler les avantages de l'obligation de résultat et de l'obligation de moyens en prévoyant que le respect des moyens décrits dans un référentiel (l'arrêté) fait présumer de l'obtention du résultat, lequel résultat peut cependant être obtenu autrement, la charge de la preuve incombant alors au constructeur.

**Moyen de mise en œuvre :** Modifier les articles R. 111-18 et R. 111-19 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. L'esprit de la rédaction pourrait être le suivant, en prenant le cas des bâtiments d'habitation collectifs. On ajouterait un deuxième alinéa à l'article R. 111-18 disant :

« Sont réputés conformes à l'obligation ci-dessus les bâtiments qui respectent l'ensemble des prescriptions énoncées dans les arrêtés prévus aux articles R. 111-18-1 et R. 111-18-2.

Sont également conformes à cette obligation les bâtiments d'habitation collectifs, les aménagements qui leur sont liés ainsi que les logements qui y sont situés dont le maître d'ouvrage démontre que les contraintes liées à l'implantation du bâtiment ne permettent pas de respecter une ou plusieurs des prescriptions des arrêtés susvisés, lorsqu'il démontre également qu'au regard des objectifs visés par cette ou ces prescriptions, son projet permet d'obtenir le meilleur niveau d'accessibilité possible sous ces contraintes.

La recevabilité de ces démonstrations est appréciée par le représentant de l'Etat dans le département, sur avis conforme de la commission mentionnée à l'article R. 111-19-30. »

**Observation ANPIHM.** Il était clairement demandé (\*) à la Mission de proposer des modèles de mesures de substitution. Or, éludant la question, la Mission ne suggère qu'à s'en remettre, au prix d'une modification législative d'articles du CCH, aux seules interprétations des constructeurs qui pourraient vraisemblablement contester un refus d'une CCDSA tant l'avis 'conforme' d'une instance 'consultative' semble fragile d'un strict point de vue juridique. Par ailleurs, en l'état, l'article R 111-19\*30 du CCH ne donne compétence aux CCDSA qu'en matière d'ERP.'

(\*) **Extraits de la lettre de mission.** Dans ce contexte, votre mission aura pour objectif d'évaluer la réglementation technique existante en matière d'accessibilité du cadre bâti au regard, notamment, de son efficacité technique, de son coût de mise en œuvre et de son

*impact en termes de qualité d'usage pour tous. Vous identifierez au sein de celles-ci les dispositions qui ne posent aucun problème d'applicabilité et celles qui en posent.*

*Vous ferez par ailleurs des propositions pour définir le champ et la nature des mesures de substitution envisageables. Elles pourront, lorsque vous aurez repéré des difficultés substantielles de mise e en œuvre, viser à clarifier ou amender la règle tout en conservant l'objectif d'amélioration d'usage pour tous.*

**Proposition A2** - Créer, dans chaque région, une commission régionale de réexamen des avis rendus par les commissions locales d'accessibilité.

**Justifications auteurs.** La multiplicité des commissions d'accessibilité, jointe au principe de l'avis conforme, qu'il n'est sans doute pas souhaitable de remettre en cause, fait courir un risque de disparité géographique des décisions, et donc une imprévisibilité et une complexité préjudiciables aux constructeurs, sans avantage pour les personnes handicapées. Une telle procédure existe déjà, par exemple, pour les avis conformes de l'architecte des bâtiments de France.

**Moyen de mise en œuvre.** La création de commissions régionales de réexamen des avis des commissions départementales est de nature législative.

**Observation ANPIHM. Il existe effectivement une CCDSA par département mais une seule et même loi à respecter.**

*Ces commissions délivrent des avis 'conformes', sans majorité des seuls représentants des personnes dites handicapées, sous la présidence du Préfet qui y dispose d'une voix prépondérante. Ces avis sont, si besoin, contestables devant la justice administrative, que demander de plus ? Qu'attendre d'un échelon décisionnel supplémentaire ?*

*De plus cette proposition va à l'encontre de ce que demandait la lettre de mission en termes de simplifications normatives et administratives.*

**Proposition A3** - Confier à l'Observatoire interministériel de l'accessibilité et de la conception universelle la mission de centraliser, analyser et diffuser les avis des commissions.

**Justifications auteurs.** Il est indispensable de constituer une doctrine nationale de référence pour l'application des règles, de sorte à en favoriser progressivement l'harmonisation, à servir de support à la formation des membres de ces commissions, des contrôleurs et de ceux qui effectuent les diagnostics, à fournir enfin des bases solides pour une amélioration progressive de ces règles.

**Moyens de mise en œuvre.** Instruction interministérielle préparée par le MEDDT (Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement)

**Observation ANPIHM.** A quoi servirait de centraliser, analyser et diffuser des avis positifs ou négatifs des CCDSA puisque, a priori, les premiers présagent que l'accessibilité sera et les seconds qu'elle ne l'aurait pas été.

Au sens de cette proposition, à titre d'exemple ou de jurisprudence, n'auraient d'intérêt que les seuls avis nuancés, par adaptations et ou dérogations partielles. Ces avis ne pouvant bien évidemment, en l'état actuel de la réglementation, concerner que des ouvrages existants qui devront tous être rendus accessibles avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Il semble donc bien irréaliste d'imaginer un tel montage centralisateur pour une période aussi éphémère, d'autant que ne sont pas évalués les moyens matériels et humains nécessaires.

Proposition A4 - Prévoir des marges d'erreur admissibles par rapport aux normes édictées, tenant compte des tolérances professionnelles couramment admises.

**Justifications auteurs.** La construction, même conduite selon les règles de l'art, donne inévitablement lieu, au résultat, à des variations limitées non maîtrisables. Ce risque ne doit pas entraîner une attestation négative de conformité, ni à des comportements de précaution qui alourdiraient les règles.

**Moyens de mise en œuvre.** Modification des articles réglementaires.

**Observation ANPIHM : De nouvelles tolérances s'additionnant aux tolérances déjà existantes puisque composantes des 'règles de l'art' ...**

La réglementation 'accessibilité' ne demande pas le respect de valeurs dimensionnelles absolues mais le respect de valeurs minimales ou maximales. Il est donc de la responsabilité du concepteur d'obtenir ces minimas ou maximas en s'en tenant aux 'règles de l'art' qui intègrent déjà, par essence, les tolérances admissibles.. Quand la réglementation exige un couloir large au minimum de 1.20 m, les règles de l'art tolèrent un écart de + ou - 2 cm, le concepteur doit donc 'partir' sur une base de 1.22 m, c'est le b. a ba de son travail

## **B - Propositions spécifiques aux bâtiments d'habitation**

**Proposition B1-** Adopter une conception plus large de l'adaptabilité des logements neufs en autorisant la livraison de logements dont l'aménagement intérieur ne serait pas immédiatement accessible (au sens de « conforme aux prescriptions des arrêtés actuels ») mais pourrait le devenir sans modification du gros œuvre, ni des circuits de fluides.

**Justifications auteurs.** Concrètement, une telle disposition autoriserait la livraison de logements munis de cloisons sèches supplémentaires et équipés de fenêtres non accessibles à des personnes se déplaçant en fauteuil roulant.

Les cloisons permettraient par exemple d'isoler une cuisine, un cellier ou une salle d'eau non accessibles (mais pas des WC non accessibles cf. proposition n° 2).

Cette possibilité serait au minimum ouverte pour les appartements vendus en l'état futur d'achèvement à des particuliers. Il faudrait expertiser davantage les conditions éventuelles auxquelles pourrait être subordonnée son extension à la livraison de logements destinés à la location.

**Observation ANPIHM- Les enjeux sont trop importants pour que les définitions de l'accessibilité et l'adaptabilité des logements soient perpétuellement réinterprétées ou comprises au sens de chacun. Le déplacement de curseur entre ces deux notions proposé par la Mission bouleverse les bases sur lesquelles s'est appuyé le législateur pour rédiger la loi du 11 février, au risque évident de dénaturer sa pensée.**

**Depuis la loi de 1975 est dit 'accessible' un logement dont toute personne dite handicapée, quel que soit le type de handicap, pourra franchir la porte palière sans avoir rencontré d'obstacle d'aucune sorte depuis la voirie. Par extension est dit accessible tout immeuble assurant cette possibilité.**

**Est dit adaptable un logement, accessible tel que définit précédemment, pouvant être adapté, par de petits travaux n'impactant pas le gros œuvre, les circuits de fluide et les servitudes communs à d'autres appartements, aux besoins spécifiques de son occupant dit handicapé.**

**En ERP d'hébergement (hôtel, résidence, logement de fonction, établissement spécialisés etc.), accessible tel que définit précédemment, est dit 'adapté' tout logement susceptible d'héberger, sans aucun travaux, toute personne dite handicapée, quelque soit le type de handicap.**

**Proposition B2** - Etendre l'obligation de « visitabilité » des logements neufs en ne permettant pas la livraison de logements dans lesquels les WC ne sont pas immédiatement accessibles aux personnes à mobilité réduite.

**Justifications auteurs.** Ceci revient à étendre les règles relatives aux WC accessibles à l'ensemble des logements visés par la loi et à supprimer la possibilité, actuellement prévue par l'arrêté, de livrer un logement neuf dans lequel une cloison démontable isole des WC, de ce fait non accessibles aux personnes à mobilité réduite, d'une salle d'eau également non accessible.

Il est raisonnable en effet, y compris en se plaçant dans la perspective de la « conception universelle », d'accepter de distinguer (cf. chapitre 2 section 4) :

- Les logements pleinement adaptés au handicap particulier de leur occupant ou d'un de leurs occupants, ce qui ne peut se faire que lorsque ces occupants sont connus
- Les logements adaptables à toute forme de handicap
- Les logements « visitables », c'est-à-dire adaptés à des visiteurs

Il est bien entendu que cette distinction ne vaut que pour les personnes à mobilité réduite. Pour les autres types de handicap, sensoriel ou mental, il n'y a lieu de distinguer qu'entre logements adaptables et logements adaptés, aucun motif ne pouvant justifier qu'un logement ne soit pas adaptable à ces handicaps.

**Moyens de mise en œuvre.** Modification du décret et de l'arrêté.

**Observation ANPIHM :** Pour que cette proposition ait un sens **faudrait-il déjà que les dispositions dictées par la réglementation actuelle pour l'accès et l'usage des wc privatifs soient efficaces. Or elles ne le sont pas... pas plus pour l'utilisateur autonome d'un fauteuil roulant 'manuel' que pour la personne que l'on doit aider à se transférer d'un fauteuil roulant 'manuel' à la cuvette et encore moins à l'utilisateur d'un fauteuil roulant électrique.** (Voir annexe).



La 'visitabilité' d'un appartement sous entendrait qu'il soit accessible tel que définit précédemment et qu'il assure l'accès et l'usage des sanitaires et d'un point d'eau à tous les usagers de fauteuil roulant, manuel ou électrique. Donc d'y disposer, comme dans les ERP, d'une aire de rotation à côté de la cuvette des wc, d'un lavabo ou lave-main adapté et d'y accéder par un couloir large d'au moins 1.20 m. Il est évident que pour rester logique la surface à côté de la cuvette et la sur-largeur des circulations devront rester libre d'occupation. Tout cela semble quelque peu contradictoire avec la notion d'adaptabilité et curieux pour des appartements pouvant ne pas être accessibles.

**Proposition B3** - Rendre illégal le refus, par le bailleur ou par une assemblée de copropriété, d'autoriser l'occupant d'un logement à réaliser à ses frais des travaux de mise en accessibilité dès lors que ces travaux sont sans incidence sérieuse sur le gros œuvre et les parties communes de l'immeuble et qu'ils ont pour objet de rapprocher l'état du logement du niveau d'accessibilité défini par la réglementation en vigueur pour les constructions nouvelles.

Symétriquement, lorsqu'un logement ancien en location a été rendu accessible pour les besoins d'une personne handicapée, non obligation de remise en état (de non accessibilité bien entendu) à l'issue de la location.

**Justifications auteurs.** Il est évidemment souhaitable que la croissance du parc immobilier accessible ne résulte pas seulement de son renouvellement par la construction neuve, nécessairement très lent, mais puisse s'enrichir de la transformation du plus grand nombre possible de logements anciens. Il importe donc qu'aucun obstacle juridique ne s'oppose à ces transformations.

Dans le cas des logements pris à bail, il y aura lieu de vérifier que l'application de cette mesure ne conduit pas à un risque de discrimination dans le choix des locataires, limitant l'accès au logement pour les personnes handicapées.

**Mise en œuvre.** Une disposition législative sera nécessaire.

**Observation ANPIHM.** *Le principe est à retenir mais à mieux définir car qu'est ce qu'une incidence sérieuse ? Il faudrait aussi s'assurer du sens précis donné à 'gros-œuvre' très (trop ?) souvent utilisé de manière générique dans le langage courant alors qu'en langage 'construction' gros- œuvre ne définit que le portant, le fermant et le couvrant (fondations, murs porteurs et dalles, portes et fenêtres, charpente et couverture). L'adaptation d'un logement aux besoins spécifiques d'une personne dite handicapée peut très bien ne pas convenir à une autre. Le systématisme de la seconde partie de la proposition est donc sujette à caution.*



**Proposition B4** - Pour les bâtiments d'habitation destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, prévoir un quota de logements accessibles-adaptés (cf. proposition B5) d'au moins 10 %, pour prendre en compte l'évolution attendue du besoin de résidences accessibles. Au moins un sanitaire accessible commun doit exister à chaque niveau de bâtiment pour permettre les visites.

**Justifications auteurs.** Le nombre des personnes à mobilité réduite est appelé à s'accroître fortement, d'environ 1,5 % par an, avec le vieillissement de la population alors que le renouvellement, à l'avenir, du parc de logements destinés à une occupation saisonnière ne devrait pas être considérablement plus rapide que celui de l'ensemble du parc de logements qui est d'environ 1 % par an.

On voit bien que si le quota de logements accessibles dans les constructions nouvelles est seulement de 10 %, minimum recommandé par la mission, cela revient à ne rendre accessibles chaque année qu'au plus 2 ou 3 pour mille du stock des logements de ce type.

Par ailleurs, la visitabilité doit être assurée, et, à défaut de sanitaire accessible dans chaque appartement, il doit y en avoir à l'étage, et à une distance raisonnable.

**Mise en œuvre.** Décret et arrêté d'application de l'article 20 de la loi Blanc (art. L.111-7-1 du CCH).

**Observation ANPIHM.** *La définition de ce qu'est une résidence est incomplète, il faut y ajouter //dont la gestion et l'entretien sont assurés de manière permanente //.*

**Il semble cependant indispensable d'attendre la présentation des textes réglementaires qui feront passer les résidences du statut de BHC à celui d'ERP.**

**Proposition B5** - Pour les bâtiments d'habitation destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, pour lesquels pourra jouer la règle du quota de logements adaptés, livrer des logements non seulement accessibles au sens de conformes à la réglementation mais directement adaptés aux diverses situations de handicap.

**Justifications auteurs.** Il importe de hausser le niveau des exigences applicables aux logements du quota pour que ces logements puissent être utilisés sans délai, c'est-à-dire sans travaux préalables, même légers, par des personnes handicapées, en tenant compte de la diversité des handicaps.

**Mise en œuvre** - Textes (décret et arrêté) d'application de l'article 20 de la loi Blanc (article L.111-7-1 du CCH).

**Observation ANPIHM.** *Il semble indispensable d'attendre la présentation des textes réglementaires qui feront passer les résidences du statut de BHC à celui d'ERP.*

**Proposition B6** - Assimiler, pour l'application des règles relatives à l'accessibilité, les constructions dites en « habitat intermédiaire » à des bâtiments d'habitation collectifs.

**Justifications auteurs.** Comme on l'a vu au 1.2.6., l'assimilation actuelle de ces constructions à des ensembles de maisons individuelles peut en rendre la construction impossible dans le respect des règles d'accessibilité, alors même qu'il y a là une manière plus efficiente d'occuper l'espace, par ailleurs recommandée. Il importe donc de lever cette contradiction.

**Mise en œuvre** Cette précision relève du décret.

**Observation ANPIHM.** Depuis la loi du 11 février 2005, un bâtiment est dit collectif dès qu'il y a superposition de plus de deux logements alors que, précédemment, cette terminologie s'appliquait, logiquement, à la superposition de deux logements distincts. Toutes les maisons individuelles soumises à la loi du 11 février 2005 doivent être accessibles. Dès lors, les appartements en étage des constructions répondant à la nouvelle définition doivent être accessibles, donc, conséquence de cette manipulation sémantique hasardeuse, être desservis par ascenseur ou rampe de plus de 80 m ...

## **C - Propositions spécifiques aux établissements recevant du public**

**Proposition C1-** Ouvrir sans délai le chantier d'une révision des exigences pour la mise en accessibilité de l'existant pour mieux l'ajuster aux réalités des bâtiments recevant du public existants.

**Justifications auteurs.** L'identité trop forte entre les règles applicables à la mise en accessibilité des ERP existants et celles prévues pour la construction de nouveaux établissements constitue très fréquemment pour les premiers une contrainte disproportionnée, susceptible de donner lieu à un nombre très important de dérogations non maîtrisées, ainsi qu'à des risques économiques pour des entreprises, et des coûts budgétaires excessifs pour le secteur public.

L'objectif doit être d'optimiser l'utilisation des moyens disponibles pour réaliser le maximum d'accessibilité d'ici 2015, plutôt que de concentrer de très gros moyens sur quelques opérations.

**Moyens de mise en œuvre:** Révision, dans la concertation, des arrêtés pour les ERP existants.

### **Observation ANPIHM. Seule une loi peut défaire une loi !**

A ce titre, la **date butoir du 1<sup>er</sup> janvier 2015** dictée par la loi du 11 février 2005 est **«intouchable»** et on comprend mieux l'insistance à vouloir amoindrir les règles, fixées, elles, par arrêté. C'est cependant oublier bien témérairement que nombre d'entre-elles (circulations horizontales, portes et escaliers) sont imposées par le 'règlement de sécurité', Pour preuve, cette confirmation plusieurs fois relevée dans la circulaire du 30 novembre 2007 : « Cette exigence (relative à l'accessibilité ndlr) n'est qu'un minimum et ne se substitue pas aux règles de l'art ou aux règles de sécurité qui peuvent être plus exigeantes. ».

Au delà, sans apporter de prescription technique ou architecturale nouvelle plus contraignante, la loi du 11 février 2005 oblige à rendre accessibles tous les ERP existants avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, avec d'éventuelles adaptations soumises à avis 'conforme' des CCDSA.

La réglementation antérieure n'imposait la mise en accessibilité que de manière aléatoire à l'occasion de travaux conséquents, à l'identique du neuf chaque fois que possible, ou avec dérogations partielles et motivées soumises à l'avis du Préfet.

**Pour les ERP existants, les seules nouveautés apportées par la loi du 11 février sont donc, sans aggravation des dispositions techniques et architecturales déjà définies par la loi du 30 juin 1975 et accompagnées de multiples possibilités d'adaptation motivées :**

**A- leur mise en accessibilité obligatoire et systématique avant la date butoir du 1<sup>er</sup> janvier 2015.**

**B- la 'conformité' des avis des CCDSA.**

1 - Ré-ouvrir le chantier pour reporter les délais imposerait une loi et ne serait qu'un mauvais signal, une sorte de prime à la procrastination des décideurs qui n'ont rien entrepris depuis 2005 et, à contrario, dévaloriserait ceux qui se sont déjà engagés sur la voie du projet sociétal qu'est la mise en accessibilité pour tous de la Cité.

**2 - Amoindrir les exigences techniques et architecturales revient à penser les normes comme des variables d'ajustement de l'accessibilité et non à définir cette dernière comme leur base intangible, et ce, en totale contradiction de la conception universelle dont la Mission se fait pourtant le héraut ...**

*Aussi grossier fut le piège induit par cette logique viciée, les auteurs du rapport ne l'évitent pas quand ils suggèrent, par leur proposition C2, que : « La proposition de révision de l'objectif ne vaudrait que pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, tandis que, pour l'adaptation aux autres formes de handicap, le respect intégral des règles actuellement prévues continuerait d'être exigé pour 2015 » renvoyant ainsi aux calendes grecques la mise en accessibilité nécessaire aux personnes contraintes à se déplacer en fauteuil roulant ou se déplaçant avec difficulté....*

**Proposition C2** - Maintenir l'échéance, mais définir un objectif révisé pour 2015 pour les ERP existants, et notamment en :

- Reconnaisant accessibles les établissements conformes aux règles d'accessibilité en vigueur avant la loi de 2005, au moins pour 10 années supplémentaires.

**Observation ANPIHM.** *Pour les ERP existants, les règles applicables après 2005 n'aggravent en rien celles d'avant 2005, hormis quelques dispositions, sans sérieuse conséquence économique et ou technique, assurant l'accessibilité aux 'handicaps' sensoriels. Donc un ERP accessible avant 2005 l'est généralement, sans travaux onéreux après 2005, en conséquence le report suggéré apparaît superfétatoire. .*

*Il est même à souligner que certaines règles étaient plus contraignantes avant 2005, puisque systématiquement égales au 'neuf'.*

*Pour exemple, si l'ascenseur était obligatoire pour les ERP accueillant 50 personnes avant 2005, depuis il n'est obligatoire qu'au delà 100 personnes.*

*Pour les escaliers existants, le dernier alinéa de l'article 5 de l'arrêté du 22 mars 2007 précise : « En l'absence de travaux ayant pour objet de changer les caractéristiques dimensionnelles des escaliers, celles-ci peuvent être conservées ».*

*Il ressort de ces deux constats que les obstacles les plus courants que sont pour les utilisateurs de fauteuil roulant et les personnes déambulant avec difficulté, les circulations verticales que ces dernières sont, soit traitées de manière régressive pour l'obligation d'ascenseur, soit totalement escamotées en ce qui concerne les escaliers ...*

- Définissant, avant le 31 décembre 2012 des objectifs d'accessibilité intermédiaires pour 2015, variables selon le type d'ERP, mais uniformes par type d'ERP.

**Observation ANPIHM.** *Le type d'un ERP découle de son activité, comment justifier que les restaurants devront être accessibles avant les cinémas ou vice et versa ?*

- Imposant aux opérateurs publics et privés de déposer auprès des préfets, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2014, un calendrier exhaustif de réalisation du reste à faire, avant et à partir de 2015, en tenant compte des modifications proposées par ce rapport.

Comme il a été indiqué au 1.3., il est d'ores et déjà certain que l'objectif de mise en accessibilité de l'ensemble des ERP existants pour 2015 ne peut être tenu, pour des raisons de temps comme de financement, même lorsque les gestionnaires ont fait de leur mieux et poursuivent leurs efforts.

La proposition de révision de l'objectif ne vaudrait que pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, tandis que, pour l'adaptation aux autres formes de handicap, le respect intégral des règles actuellement prévues continuerait d'être exigé pour 2015.

***Observation ANPIHM, quel programme discriminatoire, les UFR sont laissés pour compte !***

Seule une concertation approfondie entre opérateurs concernés peut permettre d'identifier, secteur par secteur, de tels objectifs intermédiaires.

On ne peut donc qu'illustrer cette proposition par des exemples de ce que pourraient être de tels objectifs.

Ainsi les restaurants pourraient-ils être obligés, prioritairement, d'avoir une entrée accessible, une salle ou partie de salle, et d'offrir des WC accessibles; l'accessibilité de l'ensemble des places de restauration (terrasse, deuxième salle...) étant reportée au-delà de 2015. De même les mairies et les services de l'Etat dans le département devraient-ils rendre accessibles leurs guichets, remettant à plus tard, par exemple, l'accessibilité de certaines salles de réunion.

***Observation ANPIHM : De l'exemple des restaurants existants. Face aux difficultés de faisabilité qu'elle a défini, la loi 2005 autorise des assouplissements dont éventuellement la mise en accessibilité d'une partie seulement de l'ERP. Ces dispositions ont été validées, sans remarque particulière, par le CNCPH qui n'est pas une entité éthérée mais l'émanation des associations représentatives qui y siègent ... La remise en cause de ces dispositions somme toute raisonnables manque de crédibilité car, à priori, les difficultés justifiant d'assouplissement aujourd'hui n'auront pas disparu demain. .***

***Pour sa part l'ANPIHM demande, dans ces cas d'impossibilité définis par la loi et conduisant à une mise en accessibilité partielle de l'établissement, que les textes règlementaires imposent à la partie accessible de l'ERP d'offrir l'intégralité des services et d'être commune à l'ensemble de la clientèle.***

*Quand aux mairies et services de l'Etat dans le département, ce sont des ERP participant à une mission de service public, bénéficiant déjà à ce titre de possibilités de dérogations multiples sous réserve de mesures de substitution. Ne pas assurer l'accès de ces ERP institutionnels à tous les citoyens relèverait de l'anti constitutionnalité, d'où la diversité et la libéralité des mesures alternatives déjà codifiées par la réglementation. Encore une fois que demander de plus ?*

**Moyens de mise en œuvre.** Sauf pour le premier item de la proposition, qui relève du décret, la mise en œuvre nécessitera une modification de la loi, mais cette modification devrait être précédée d'une large concertation.

**Proposition C3 –** Ne pas rendre rétroactive pour l'accessibilité la transformation juridique pour la sécurité des résidences de tourisme de la catégorie d'habitation à celle d'ERP

**Justifications auteurs.** Il est actuellement envisagé, au regard des règles relatives à la sécurité, de conférer aux résidences de tourisme le statut d'établissements recevant du public. Devenues ERP, elles auraient l'obligation de se mettre aux normes accessibilité ERP d'ici 2015, alors que ce n'était pas le cas avec le classement « habitation ». Cela pourrait générer des travaux très importants.

Il serait déraisonnable de faire supporter cette contrainte imprévue, et qui n'est pas l'objet de la mesure relative à la sécurité, aux résidences de tourisme.

**Moyen de mise en œuvre.** Réserve à prévoir dans le décret en préparation.

***Observation ANPIHM.** La mutation juridico-administrative BHC vers ERP envisagée pour les résidences entraîne effectivement de nombreuses modifications du bâti qui ne sont pas toutes imputables à la problématique 'accessibilité' mais plus souvent à la problématique 'sécurité' qui peuvent conduire à intervenir lourdement sur le gros œuvre (largeur des circulations et des escaliers des parties communes etc. ).*

*En matière d'accessibilité, changent les conditions de desserte par ascenseur et la distribution intérieure des appartements.*

*Au strict sens du passage en ERP l'ascenseur sera obligatoire dès lors que les activités proposées ne sont pas assurées en RdC ou niveau accessible.*

*A l'intérieur des appartements 'adaptés' il faudra que l'usage de la cuvette des wc soit assurée par une aire de giration et non plus par l'espace d'usage de 80X130. Les portes devront être de 90 et non plus de 80 ect.*

*Mais pour définir ce qui devra évoluer lors de cette mutation il faudrait connaître ce qui est applicable aux établissements comparables neufs, or ce texte annoncé par l'article 20 de la loi P. Blanc n'est pas encore promulgué.*

**Proposition C4** - Mieux adapter à la réalité du terrain et des contraintes économiques la réglementation des hébergements touristiques, notamment dans l'hôtellerie, existante **ou neuve**, ainsi que pour les hébergements légers de loisirs, dont la diversité croissante peut être bloquée par des règles standard. Pour les campings, une clarification, simple et souple, et nécessaire, à la place du large vide existant. L'accessibilité, et les possibilités de visites, doivent cependant être garanties.

**Justifications auteurs.** Comme il a été vu plus haut, les règles relatives à l'hôtellerie, partiellement excessives au regard de la qualité d'usage, méritent un réexamen spécifique rapide. L'hôtellerie doit disposer de quota de chambres réellement adaptées, les autres devant avoir des contraintes allégées. En revanche, le quota pourrait être légèrement accru pour les nouveaux hôtels importants (plus de 50 chambres), et la visitabilité y être mieux assurée, avec un sanitaire commun accessible minimum à chaque niveau.

Pour les hébergements légers de loisirs, l'application de la réglementation est de nature à contrarier la créativité et le dynamisme du secteur touristique, sans gain de qualité d'usage pour les personnes en situation de handicap. Des règles de quota ou d'alternatives sont à privilégier.

Pour les campings, une clarification est fortement souhaitable, au vu des divergences multiples d'interprétation. Il s'agit d'élaborer une réglementation simple et souple, bien adaptée à la diversité et la topographie des sites, permettant aux personnes handicapées d'y séjourner, même si elles n'ont accès qu'à une partie du site.

**Observation ANPIHM.** *Si il est aisé de comprendre que la mise en accessibilité de l'hôtellerie existante puisse poser quelques problèmes à aborder dans la concertation. Ce constat de bon sens a justifié, dès 2007, la mise en place d'un groupe de travail spécifique dont on ne peut que regretter la discrétion. Mais pourquoi, devrait-on revenir sur les dispositions relatives à l'hôtellerie neuve ?*

**Arrêté du 21 mars 2007** Article 11. Accessibilité des établissements hôteliers.

Un groupe de travail et d'étude de l'accessibilité des personnes handicapées aux établissements hôteliers est composé de représentants des associations de personnes handicapées désignés par le Conseil national consultatif des personnes handicapées et de représentants de l'hôtellerie désignés par l'Union des métiers et des industries de l'hôtellerie et le Groupement national des chaînes hôtelières. Il propose annuellement aux ministres chargés de la construction, du tourisme, et des personnes handicapées des mesures favorisant la prise en compte de tous les handicaps dans les établissements hôteliers existants, l'amélioration de l'offre d'hébergement, l'aménagement des chambres adaptées, dont notamment le mobilier et les équipements sanitaires, et le développement du label "tourisme et handicap".

## Annexe 4.

### Analyse de l'ANPIHM des propositions du rapport ' Colboc '.

#### 1 – Valeur d'éclairement et de contraste visuel.

*Avis ANPIHM : s'en remettre aux associations compétentes.*

#### 2 - Accessibilité de la porte d'entrée.

*Avis ANPIHM : OK 100% il semble logique de s'assurer que l'utilisateur en fauteuil roulant puisse se retourner à 180° pour refermer sa porte à clés.*

*Par souci de simplification des textes l'ANPIHM a toujours revendiqué un espace de manœuvre autorisant le ½ tour d'un UFR obligatoire devant toute porte pouvant ne pas s'ouvrir (absence de la personne visitée) devant et derrière toute porte devant être refermée à clé, et devant et derrière toute porte d'un sas dit de protection (sas de parking dont les portes s'ouvrent toutes les deux vers l'intérieur du sas).*

#### 3 - Accessibilité aux dispositifs de commande.

*Avis ANPIHM: une mauvaise interprétation des textes réglementaires est à l'origine du quiproquo des poignées de fenêtres hautes. Il est évident que le système d'ouverture d'un vasistas ou d'une fenêtre de toit style Velux ne sera jamais accessible à un UFR et la circulaire de 30 nov 2007 évoque bien ces limites.*

*Solution : quand le dispositif de commande ne peut pas être accessible on se retourne vers une commande déportée (style commande de trappe de désenfumage ) ou la domotique..*

#### 4 - Accessibilité des escaliers privés.

*Avis ANPIHM : OK sur le principe de revenir aux définitions des règles de l'art de la ligne de foulée et du giron moyen . **Cependant il faut bien garder à l'esprit que le respect des règles de l'art ne suffit pas à prétendre 'adaptés' aux PMR de tels escaliers.** Tournant, avec un tel giron (25) et une telle hauteur de marche (18) cela reste une hérésie.*

**Ce point 4 ne peut être différencié du point 5.**

*Il est inutile de revenir sur les caractéristiques des escaliers des parties communes des BHC et ceux des ERP qui donnent déjà tout de ce qu'on peut en attendre par leurs spécifications, y compris les hélicoïdaux. Ces escaliers permettent en effet le passage du brancard de l'article R 111-5 du CCH et à*



*fortiori le portage occasionnel d'un UFR par des personnes qualifiées ( pompiers, brancardiers etc.)*

*En fait, ce sont les escaliers privatifs (sous entendu dans les logements de BHC ou maison individuelle) qui posent problème. La réglementation belge, une des rares à les évoquer dans le contexte de l'accessibilité, les exige à volée droite, large de 90 et giron de 26. A en croire la réglementation française, ils pourraient être tournants, voire hélicoïdaux, large de 80, avec un giron de 25 et une hauteur de marche de 18 , ... de la folie pure. Pour en avoir eu des échos, la préoccupation première des spécialistes ayant participé à la rédaction de la réglementation était leur emprise au sol qu'il fallait la moindre possible et non leur qualité d'usage ! Alors il est clair que dans ces conditions ...*

*De plus, bien que les escaliers privatifs des duplex en BHC et ceux des maisons individuelles sont strictement identiques, leurs attestations de conformité respectives sont différentes au niveau de ce que le certificateur doit attester des caractéristiques des mains courantes. Pourquoi ?*

*Les obligations d'accessibilité des maisons individuelles sont de rares nouveautés de la loi 2005 et c'est dans ce contexte que furent revisiter les escaliers avec la prétention de les rendre 'adaptés' et pouvoir ainsi dispatcher l'unité de vie accessible sur plusieurs niveaux ... une première version de la circulaire du 30 nov 2007 déclarait qu'on pouvait porter un fauteuil roulant dans un escalier de 80 cm de large ...La raison l'emporta sur ce point précis mais le palliatif fut tout aussi provocateur : une maison individuelle est dite adaptable dès qu'une personne ne pouvant monter un escalier dispose d'un canapé lit dans le séjour (éventuellement ouvert sur la cuisine ... ) et d'un simple lavabo dans le cabinet d'aisance pour sa toilette ...*

*Si en 1975 les maisons individuelles n'étaient pas prises en compte, les appartements duplex l'étaient et devaient offrir un unité de vie avec une chambre indépendante dans l'unité de vie accessible. Pour ne pas transposer cette solution logique aux maisons individuelles à étages la loi 2005 revient en arrière et autorise la solution canapé lit dans le séjour du duplex !!*

*A propos de leurs escaliers, il faut savoir qu'annuellement, en France, près de 9000 personnes (plus du double des victimes d'accident de la route ...) trouvent la mort lors de chutes à leur domicile, dont vraisemblablement près de ¼ dans les escaliers (extrapolation de données canadiennes sur le sujet ). Et une loi de 2005, dédiée aux PMR autorise des minimas des plus dangereux !*

## **5 - Accessibilité des logements à plusieurs niveaux.**

Traiter les logements sur plusieurs niveaux, en maison individuelle ou en bâtiment collectif, de manière équivalente.

Deux réponses sont possibles :

- soit l'unité de vie est intégralement au niveau d'accès du logement et elle doit comprendre séjour, cuisine, chambre, salle de bain et WC, accessibles ou adaptables aux PMR.

- soit une réserve de trémie pour un système d'élévateur vertical à installer ultérieurement est prévue à la construction, et l'unité de vie peut être répartie sur tous les niveaux desservis par celui-ci.

Un WC accessible ou adaptable doit être prévu à tous les niveaux où se trouvent des pièces de l'unité de vie.

Au moment du dépôt du Permis de Construire, les plans avec et sans système élévateur seront produits et inclus dans le dossier. Au moment éventuel de la réalisation des travaux d'adaptabilité, les plans auront déjà été produits, mais une régularisation administrative sera néanmoins nécessaire (Permis de Construire modificatif, déclaration de travaux... selon les cas).

***Avis ANPIHM : OK 100%, demandé par l'ANPIHM dès 2006. Mais il ne faut pas s'en tenir à la seule solution de la réserve de trémie. Il faut évoquer la possibilité d'installer un système élévateur vertical en extérieur d'où la précaution d'un permis de construire en tenant compte pour ne pas se retrouver face à des difficultés administratives ou de voisinage freinant un éventuel chantier devant répondre à une situation d'urgence.***

*Ne pas tomber dans le piège des monte-escaliers vantés dans les médias qui n'ont d'intérêt (souvent éphémère et transitoire) que pour les personnes fatiguées. Pour un usager de fauteuil roulant, il faudrait deux fauteuils roulant (en bas et en haut ..) et la multiplication des transferts est à éviter car ce sont des manœuvres à risques, autant pour la personne aidée que pour la personne aidante.*

## **6 - Recouvrement partiel et temporaire de l'aire de giration.**

***Avis ANPIHM : OK. En réalité l'aire de giration doit être disponible sur 360° quand la porte est fermée ou totalement ouverte. En phase transitoire, le fauteuil roulant est en position statique en extrémité du battant de la porte et cette dernière peut empiéter, sans conséquence, sur l'aire de giration.***

## **7 - Adaptabilité, nature des ' travaux simples '.**

Le groupe de travail insiste sur le fait qu'une des meilleures réponses à l'accessibilité des salles de bains, dans les cas les plus courants de la production de logements aujourd'hui (surfaces de logements réduites, budgets restreints), est la mutualisation possible de la salle de bain et du WC, en supprimant la cloison qui les sépare. Hormis les éléments porteurs en béton, les matériaux de construction actuels sont très simples à casser (cloisons sèches de type Placopan). Il suffit d'anticiper, lors des études et de l'exécution des ouvrages, sur le fait qu'il ne doit y avoir aucun organe technique (fluides, électricité) qui passe dans les cloisons pouvant être supprimées.

Les suppressions de cloisons, les reprises de sol, de peinture... rentrent dans le cadre des « travaux simples » proposés à plusieurs reprises par l'arrêté.

**Avis ANPIHM : OK 100%, c'est fondamental. Il faut pouvoir décroisonner ou re-cloisonner un appartement , déplacer, transformer ou remplacer les portes intérieure, voire reconfigurer un T3 en T2 si cela s'avère nécessaire au maintien à domicile et ou à l'autonomie.**

*Il est évident qu'un couloir de 90 et une porte latérale de 80 interdisent mathématiquement toute manœuvre d'un fauteuil roulant. Il faut pouvoir ajuster de manière interactive les largeurs des couloirs et celles des portes (ce que sous entend la règle  $L1+L2 \leq 2m$ ) ou alors imposer des circulations de 120 ...*

**Par contre l'acceptation de ce concept impose, à la livraison du logement, la fourniture par le concepteur des deux jeux de plans (avant et après) pour que le certificateur apprécie l'efficacité des choix.**

*Mais l'ensemble de la procédure se heurte à la situation engendrée par la réforme des permis de construire qui depuis octobre 2007 n'impose plus de produire les plans de l'intérieur des immeubles et des maisons individuelles ... C'est donc l'ensemble du circuit décisionnel qui est à revoir en n'oubliant pas que, présentement, les CCDSA n'ont aucun droit de regard sur l'instruction des dossiers BHC, sauf si ce sont des IGH, et encore, dans ce cas, uniquement sous l'angle de la sécurité.*

## **8 - Accessibilité des balcons.**

**Avis ANPIHM:** en rester aux recommandations du CSTB qui ne souligne aucune difficulté technique pour les balcons, les loggias et les rez-de-jardin.

*Objectivement seules les terrasses faisant office de couverture pour les logements de l'étage inférieur peuvent poser quelques difficultés.*

## **9 - Définitions individuel/collectif.**

- modifier la définition des Bâtiments d'Habitation Collectifs de l'article R\*111-18 pour reprendre celle donnée par le règlement de sécurité incendie. Ainsi deux logements superposés seraient assimilés à du BHC.

- prévoir un article spécifique pour les Maisons Individuelles situées en étage, afin d'autoriser leur accès par un escalier privatif.

Il découle de la proposition 1 que le logement supérieur ne devant pas obligatoirement être desservi par ascenseur :

- sa porte d'accès, intérieure ou extérieure peut se trouver à un niveau différent de celui des pièces de vie.

- l'escalier intérieur ou extérieur reliant sa porte privative au logement est privatif.

**Avis ANPIHM: ok** Depuis la connaissance de cette manipulation sémantique par la réglementation nous en avons soulevé les conséquences irréalistes ... Revenir aux définitions antérieures semble la meilleure solution **sous réserve cependant de tenir compte de ce qui suit.**

**En effet, il est impensable de desservir le logement en étage par un escalier privatif, sous entendu par un escalier répondant aux normes fixées par l'actuelle**

*réglementation et déjà dénoncées. Il faut imposer un escalier aux normes des escaliers des parties communes des BHC afin de répondre aux règles de sécurité (passage du brancard, portage occasionnel d'un UFR et incidemment penser aux déménageurs ...). Un escalier avec des marches de 18X25x80 en extérieur donc potentiellement exposé aux intempéries serait pure folie..Il faut en rester à un escalier droit de 120X28X17.*

## **10 - Obligation d'ascenseur.**

Modifier la définition d'obligation d'ascenseur de l'article R\*111-5 et décliner l'accessibilité en trois cas : :

- logements à RdC : doivent être accessibles aux PMR ;
- logements à moins de 3 niveaux au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée : il n'est pas nécessaire d'installer un ascenseur. Si on a plus de 15 logements par cage, prévoir une trémie pour réserve d'ascenseur à installer ultérieurement.
- logements au-dessus de R+3 : doivent être accessibles aux PMR par un ascenseur.

***Avis ANPIHM: A revoir. En l'état cette proposition n'est pas compréhensible car moins de trois font deux et plus de trois font quatre, dans ces conditions que propose-t-on pour les immeubles de trois étages ? De plus il y a confusion entre bâtiment ou immeuble et logement***

*Aujourd'hui, un ascenseur est obligatoire dès R+4 sans autre considération. Un immeuble composé de quatre studios superposés au dessus d'un rdc, abritant donc uniquement 4 personnes se répartissant les charges, est obligatoirement desservi par un ascenseur Par contre, un immeuble de trois étages abritant 12 appartements F4, en capacité d'accueillir près de 50 habitants, donc statistiquement plus exposé aux survenues de situations de handicap et à une meilleure répartition des charges, n'est pas équipé ...*

***Toute la problématique ascenseur est à reconsidérer et sur des bases mieux fondées et plus pragmatiques.***

## **11 Logements de fonction.**

***Avis ANPIHM. Le problème relevé par le rapport concerne un logement de fonction situé à l'intérieur d'un ERP et les conséquences des réglementations différenciées au niveau des obligations d'ascenseur..***

*Les logements de fonction en BHC (casernes, gendarmes pompiers etc. ) sont à traité à l'identique des BHC conventionnels.*

*Ne pas oublier que la personne en situation de handicap peut être un membre de la famille du bénéficiaire du logement de fonction.*

## 12 Logements temporaires.

**Avis ANPIHM.** *Les quotas de logements adaptés sont la solution, à condition que chaque type de logement proposé à la location soit proportionnellement disponible dans le quotas.*

*Pas d'objection non plus à ce que pour les logements destinés à une personne le lit de référence soit un modèle de 90X190.*

**Par contre il semble logique d'attendre la publication des textes qui vont faire muter ces BHC en ERP.**

## 13 Voirie pentue, petites parcelles et terrains inondables.

**Avis ANPIHM.** *Si le permis de construire est accordé sur un terrain inondable ce sera avec les garanties d'usage (pas de sous-sol, rehaussement du RdC, pièces de sommeil à l'étages etc) l'accessibilité doit être assurée **car habiter un tel quartier ne met pas à l'abri des accidents et vicissitudes de la vie ...** Par ailleurs, accordé un PC en zone inondable revalorise de fait un foncier 'pourri' et le différentiel de coût autorise à exiger des efforts au niveau du cout de la construction.*

*On est en droit de s'interroger sur les réactions des assurances face à la survenue d'une situation de handicap d'un habitant d'un tel quartier reconnu officiellement inaccessible. Fin de contrat ou obligation de déménager ?*

*Pour sa part l'ANPIHM n'a jamais contesté les réelles difficultés résultant des voiries pentues mais à toujours demandé à ce que ces situations soient légalement répertoriées afin que les dérogations autorisées soient parfaitement ciblées et bornées et non laissées à l'arbitraire du pouvoir règlementaire.. Le principe retenu par l'ANPIHM est que toute dérogation accordée pour impossibilité technique avérée soit compensée par une mesure de substitution d'ordre technique ou architectural..*

## 14 Compétence et formation des participants aux CCDSA –

**Avis ANPIHM.** *Bien que s'assurer de la compétence des représentants associatifs siégeant en CCDSA soit une évidence, il ne faut pas oublier qu'en matière d'habitat les CCDSA n'ont aucune compétence.*

*Tout repose, depuis la simplification des procédures de permis de construire sur le concepteur et le certificateur. Une des craintes formulées par l'ANPIHM depuis 2007 est .de penser qu'au vu de la pénurie chronique de logement, le non respect de l'accessibilité constatée à la seule fin des travaux alors qu'il sera impossible de corriger les gros défauts n'interdise pas la livraison de l'immeuble.*

## 15 Tolérances constructives.

**Avis ANPIHM: pas question,** *les seules tolérances admissibles sont celles incluses dans les règles de l'art. Dans la mesure ou la réglementation accessibilité ne demande pas des valeurs absolues mais le respect de valeurs minimales ou maximales il appartient au concepteur de prendre ses précautions.*

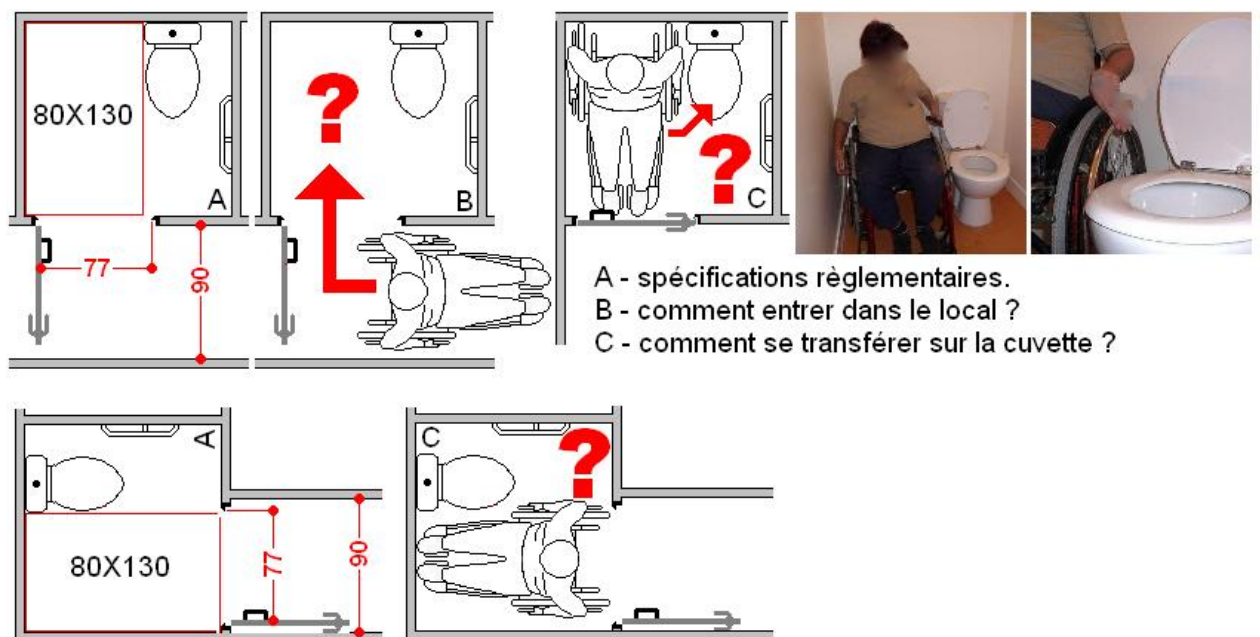
## Annexe 5.

### A propos et au delà du " Rapport sur l'impact des règles d'accessibilité dans la construction de logements neufs ",

Témoignage averti de la pénurie chronique de logements accessibles, résultant pour partie de l'application aléatoire de la loi du 30 juin 1975, et toute aussi convaincue des limites intrinsèques de la loi du 11 février 2005, l'ANPIHM n'attendait cependant pas moins de cette dernière des spécifications réglementaires légitimes, efficaces et progressistes. Or la réalité fut toute autre.

La suite donnée à ses recours devant le Conseil d'Etat confirma l'analyse de l'ANPIHM quant à la non-légitimité, pour le bâti neuf, des dérogations débridées, inventions du seul pouvoir réglementaire encouragées à la confusion des rôles par l'imprécision permissive du support législatif. Attitude et état de fait récurrents qui seront d'ailleurs sanctionnés par le Conseil Constitutionnel dans un épisode connexe.

Les multiples propositions rectificatives du 'rapport sur l'impact des règles d'accessibilité dans la construction de logements neufs', fruits de l'expérience transversale de ses auteurs, attestent pour leur part, autant du manque d'efficacité de certaines dispositions des plus élémentaires (wc, circulations horizontales privées) que de conséquences dangereuses ou 'handicapogènes' (sans accès parking, escaliers privés).



Pour les avoir appelé dès sa connaissance des textes réglementaires incriminés, l'ANPIHM ne peut que partager la majorité des propositions rectificatives du rapport, notamment celles relatives à une définition réaliste du concept d'adaptabilité et à sa transcription dans les appartements et maisons individuelles à niveaux multiples.

Par contre, dans un contexte plus étendu, l'ANPIHM ne peut s'accommoder du black out entretenu autour de la problématique 'ascenseur' pourtant unique voie objective d'accroissement de l'offre de logements accessibles.

En effet, alors que les besoins déjà criants de logements accessibles ne peuvent que croître, particulièrement en province où les règles urbanistiques limitent souvent la hauteur des immeubles neufs sous le seuil déclencheur de l'obligation d'ascenseur, il est illusoire d'espérer le moindre logement accessible supplémentaire de la seule réservation pour ascenseur dans des immeubles aux caractéristiques architecturales improbables en habitat conventionnel (plus ce cinq logements par palier). Et ce d'autant plus, preuve du peu de crédit apporté par l'inventeur même du dispositif, que nulle définition légale, ni même réglementaire, ne documente les situations qui conduiraient à rendre l'installation opérationnelle ...

Par ailleurs, comme tous, l'ANPIHM constate l'augmentation du coût de l'habitat neuf rendu, bien plus distendu en réalité par la propension spéculative du 'foncier' et la mise en place des normes 'BBC' que par la réglementation accessibilité, opposable sans évolution notable pour les BHC, depuis ... 1975 !

Bien que cela n'ait jamais été démontré, quand bien même l'accessibilité aurait un coût, pourrait-on imaginer sans lui faire injure, que le Législateur chargé de transcrire une des priorités d'un quinquennat présidentiel, ait œuvré à la légère en méconnaissant cette éventualité ? Pourrait-on de même douter que, dénonciateur des maigres résultats de la loi du 30 juin 1975 il n'est pas voulu s'assurer de plus d'efficacité, y compris en ne s'en remettant pas à la seule loi du marché dont chacun connaît les moteurs, les aspirations et les limites ?

Dès lors, intégré par le Législateur, l'argument d'un soit disant surcoût pénalisant de l'accessibilité n'est plus recevable, d'autant qu'il ressort de la récente étude '*Oliver Wyman - Service à la personne, bilan économique et enjeux de croissance*' que le maintien à domicile des personnes dépendantes, justificatif s'il en est de l'accessibilité, est économiquement bénéficiaire et sollicite 2,8 fois moins de participation financière de la Collectivité que leur prise en charge en institution spécialisée, tout en augmentant de manière significative leur espérance de vie.

Alors, avant que de s'en remettre aveuglément à la Conception Universelle, l'ANPIHM attend des spécifications réglementaires élémentaires de l'accessibilité dont cette dernière ne saurait s'affranchir, qu'elles répondent tout simplement à leur fonction. Pour ce faire, le '*rapport sur l'impact des règles d'accessibilité dans la construction de logements neufs*' le démontre, la révision des textes réglementaires et de la circulaire du 30 novembre 2007 que beaucoup trop de certificateurs imposent abusivement comme un texte opposable, est incontournable.

Sinon, même sous couvert d'un vocable flatteur et d'une hypothétique Agence dédiée, qu'attendre de la mise en œuvre de règles et de spécifications reconnues inefficaces par les acteurs de terrain auteurs du présent rapport ?

Pour l'ANPIHM et la C.H.A, le 20 octobre 2012  
Ch FRANCOIS,  
administrateur délégué à l'accessibilité.