

12 juillet 2018

Lettre ouverte aux membres du Sénat

Mesdames et Messieurs les Sénatrices et les Sénateurs,

Selon différentes statistiques officielles :

- 14,3 millions de français ont plus de 65 ans,
- parmi eux, près de 4 millions ont plus de 79 ans,
- 80 % de cette seconde tranche d'âge vivent à domicile,
- cette tranche d'âge de la population a augmenté de 30 % entre 2006 et 2014,
- et on compte chaque année 160 000 personnes victimes d'AVC, 150 000 personnes victimes d'infarctus, et 90 000 personnes victimes d'une fracture du col du fémur, autant d'accidents entraînant souvent une grande réduction de mobilité

Parallèlement, le nombre de personnes dites handicapées croît par an de :

- 15 000 à la naissance dont 7500 avec des lésions sévères,
- 1500 en ce qui concerne les personnes atteintes de paraplégie ou de tétraplégie à la suite d'un accident, et dont l'âge moyen est de 28 ans.

Il importe donc, en toute logique, sachant de surcroît que lors d'opérations de rénovation urbaine plusieurs dizaines de milliers d'appartements HLM desservis par ascenseur ont été perdus depuis 2006 (cf. ci-dessous), que le nombre de logements accessibles et habitables sans travaux intérieurs complémentaires progresse à hauteur des besoins.

Or, contre l'intérêt général de la population et contre toute cohérence économique, répondant sans discernement aux seules revendications, aussi orientées ou trompeuses fussent-elles, des lobbies du secteur de la construction, la majorité gouvernementale siégeant à l'Assemblée Nationale a voté à l'unanimité l'article 18 du projet de loi ELAN réduisant de 90 % le nombre de logements à construire immédiatement habitables pour les personnes contraintes, aujourd'hui ou demain, à utiliser un fauteuil roulant.

Autrement dit, réduisant à 2200 par an le nombre de ces appartements HLM (sur les 22.000 construits en moyenne chaque année selon les toutes récentes (26 juin 2018 !) statistiques de l'INSEE pour la période 2006/2015).

Et ce n'est pas, comme le propose la Commission économique du Sénat en étroite concertation avec le Gouvernement, en réduisant de 70 % le nombre de ces logements à construire que l'on répondra aux besoins. 6600 nouveaux appartements HLM accessibles mis à disposition chaque année, soit un appartement HLM nouveau accessible pour 10.000 habitants dont 600 seront âgés de 80 ans et plus, 55 seront victimes d'accidents de santé invalidants (AVC, infarctus, fracture du col du fémur ...) justifiant d'un habitat accessible !

Mais avant d'analyser avec vous dans le détail les principales affirmations contestables motivant l'article 18 du projet de loi Elan, il convient de rechercher l'origine qui, contrairement à de multiples affirmations ministérielles n'est pas né de la concertation avec les représentants associatifs des personnes dites handicapées. En réalité il suffit de se reporter aux propositions, page 34 de son rapport «*Analyse de l'évolution comparée des prix et des coûts dans le bâtiment Préconisations en matière de simplifications réglementaires* » de juillet 2013, pour comprendre que la Fédération Française du Bâtiment a dicté la (sa ...) Loi .

« Pour les bâtiments sans ascenseurs, il est proposé de respecter le cadre réglementaire pour les seuls logements situés au rez-de-chaussée.

Pour les bâtiments avec ascenseurs, il est proposé de limiter le respect du cadre réglementaire pour 10% des logements à répartir dans les différents niveaux et les équipements des parties communes des niveaux concernés. Le solde des logements de ces bâtiments devront être visitables. Par visitable, on entend le respect des dispositions d'accessibilité pour l'entrée, les couloirs d'accès aux WC et au séjour, et les WC.

Pour les logements visitables, il convient par conséquent de supprimer l'obligation de rendre accessibles la douche, le balcon et/ou la terrasse. Bien évidemment, un logement visitable devra pouvoir être adapté en cas de besoin »

Si personne ne saurait contester les compétences techniques de cette institution, est-elle légitime à se substituer à la représentation parlementaire qui par les lois des 30 juin 1975 et 11 février 2005 a toujours, notamment au vu des expériences infructueuses des années soixante, abandonné toute notion limitative de quota de logements accessibles ?

Première affirmation trompeuse : « *Un logement évolutif est transformable très facilement pour en faire un appartement adapté* » (interview de Julien Denormandie dans les Actualités Sociales Hebdomadaires 8 juin 2018).

Faux – Car, si, et en l'état il ne garantit en rien du contraire, l'article 18 signe l'abandon du concept d'unité de vie accessible sans travaux préalables dans 90 % des futurs appartements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur *, il sera indispensable pour y héberger des habitants contraints à se déplacer en fauteuil roulant de restituer l'unité de vie en déplaçant nombre de portes et de cloisons.

Comment le Gouvernement peut-il prétendre que ces travaux seront simples et rapides à réaliser, et encore plus peu onéreux ?

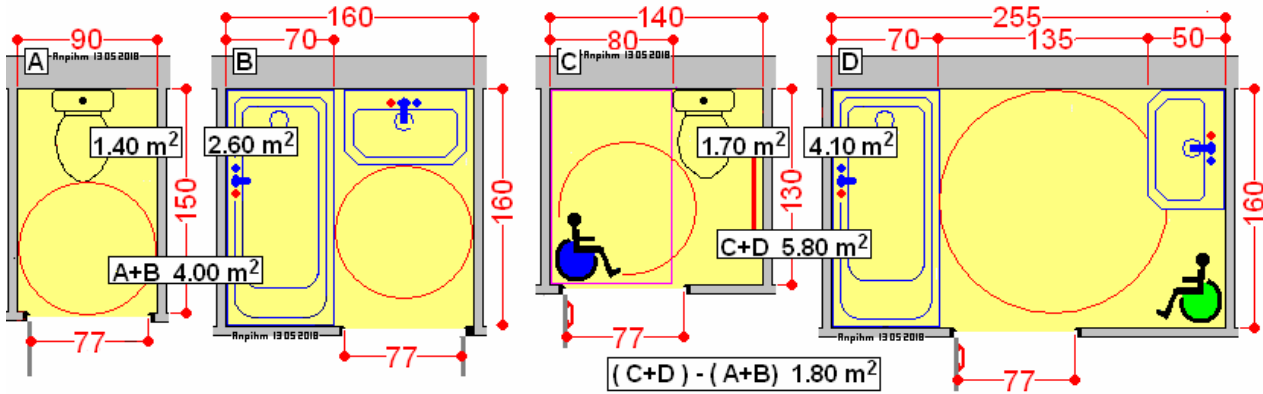
Seconde affirmation toute aussi trompeuse : « *Les normes d'accessibilité amputent de 8 m² la surface et le confort d'usage du séjour* ».

Faux. Contrairement à ce qui est écrit dans l'état des lieux et l'étude d'impact documentant l'article 18 du projet de loi ELAN, les normes d'accessibilité des pièces sanitaires d'un appartement (salle de bains et cabinet d'aisances) ainsi que celle des chambres, n'amputent en aucun cas la surface et, de fait, le confort d'usage du séjour de leurs prétendus 8m² supplémentaires spécifiques. **Cette argumentation se révèle être un modèle de désinformation.**

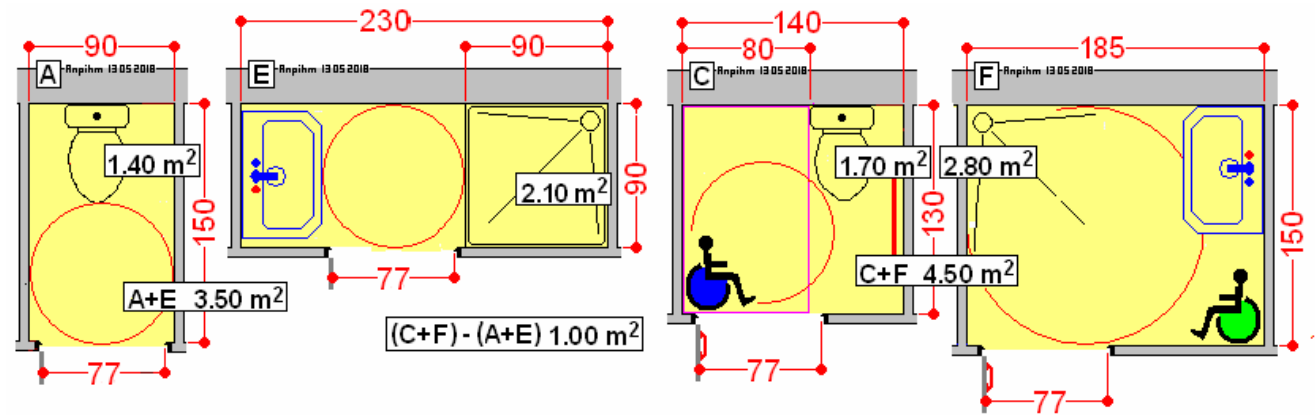
1) A propos des surfaces des pièces « sanitaires ».

En effet sur la base des minima conceptuels et dimensionnels imposés (constants et jamais contestés jusqu'alors depuis leur invention par la loi du 30 juin 1975 et leur rappel par la loi du 11 février 2005), l'étude des quatre hypothèses imaginables montre que les écarts de surface varient de 0.60 m² à 1.80 m², bien loin des prétendus 8 m² supplémentaires.

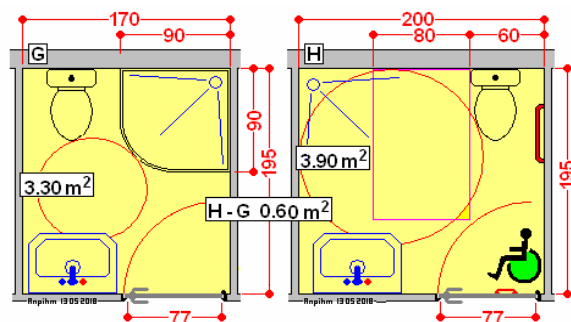
1 - L' écart entre la surface cumulée d'un cabinet d'aisances et une salle de bains équipée d'une baignoire séparés standards et celle des mêmes pièces adaptées à un utilisateur contraint à se déplacer en fauteuil roulant est de **1.80 m²**.



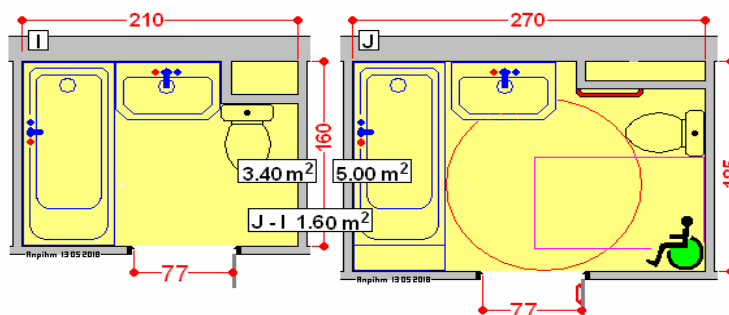
2 - L' écart entre la surface cumulée d'un cabinet d'aisances et une salle de bains équipée d'une douche séparés standards et celle des mêmes pièces adaptées à un utilisateur contraint à se déplacer en fauteuil roulant est de **1.00 m²**.



3 - L' écart entre la surface cumulée d'un cabinet d'aisances et une salle de bains équipée d'une douche regroupés standards et celle d'un même ensemble adapté à un utilisateur contraint à se déplacer en fauteuil roulant est de **0.60 m²**.



4- L' écart entre la surface cumulée d'un cabinet d'aisances et une salle de bains équipée d'une baignoire regroupés standards et celle d' un même ensemble adapté à un utilisateur contraint à se déplacer en fauteuil roulant est de **1,60 m²**

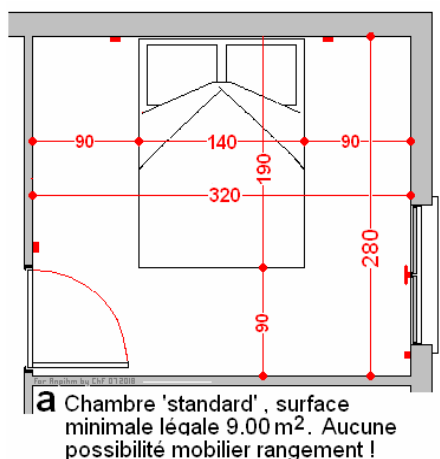


En conclusion, chacun aura pu observer que la surface du **cas de figure le plus contraignant**, celui réunissant une salle de bains équipée d'une baignoire et un cabinet d'aisances indépendant, illustré ici par la combinaison des schémas C + D (hypothèse 1), **ressort à 5.80 m²** alors que **la documentation portée à votre connaissance**, soit l'étude d'impact du projet de loi ELAN, **la prétend implicitement de 12.00 m²** (surface de la combinaison des schémas A + B de 4.00 m² majorée des prétendus, mais jamais démontrés, 8 m² supplémentaires) !

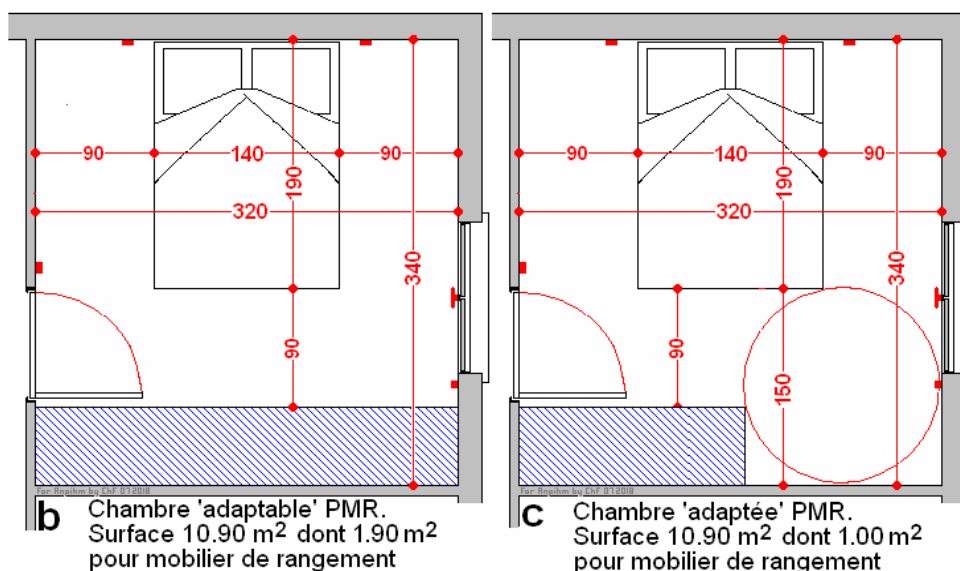
2) A propos de la surface d'une chambre « adaptée » PMR

Selon l'article I 111-2 du CCH, une chambre est une pièce 'principale' et à ce titre doit offrir une surface minimale de 9.00 m².

Dans les faits, cela se traduit (schéma 'a') par une pièce offrant des ruelles de 0.90 m sur trois des cotés d'un lit de 140 x 190, sans assurer la moindre possibilité de rangement.



La réglementation 'accessibilité' (arrêté du 24 décembre 2015) impose la présence d'une aire de giration de 1.50 m de diamètre et des ruelles de 0.90m ou 1.20m combinées à un espace de 1.20m ou 0.90m en pied de lit.



Les schémas 'c' et 'b' illustre la configuration la moins contraignante en terme de surface qui combine des ruelles latérales de 0.90m et d'une aire de giration confondue à une circulation pied de lit de 1.20m. Soit une surface de (320 x 280) 10.90 m².

En phase 'adaptable' (schéma 'b') cette solution garantie un espace d'une surface de 1.90 m² autorisant la présence de mobilier de rangement, voire d'un grand placard.

En phase 'adaptée' (schéma 'c') cette solution dispose de l'aire de giration réglementaire et préserve un espace de 1.00 m² pour l'installation de mobilier ou placard de rangement. L'aire de giration assure l'accès au lit, à la fenêtre et les manœuvres ½ tour entrée / sortie.

Nous sommes donc bien loin des déclarations de Monsieur Julien Denormandie à la Commission du Sénat sur ce sujet !

Troisième affirmation toute aussi trompeuse : « *Tous les appartements nouveaux doivent être accessibles depuis la voirie* ».

Faux. Seuls les appartements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de le devenir, avaient obligation depuis les lois de 1975 et 2005 à disposer d'une « unité de vie » accessible (cuisine, séjour, salle de bains, WC, et au moins une chambre) soit, au vu de la production actuelle, 70% des appartements en habitat collectif, ou 47% de l'ensemble des logements nouveaux si sont considérées les maisons individuelles soumises assujetties à la réglementation « accessibilité », les 20% d'entre elles destinées à la location.

Au demeurant, l'évolution du stock d'appartements accessibles n'est en rien une tendance haussière.

Ainsi, au vu des récentes statistiques INSEE publiées le 26 juin 2018, entre le 1er janvier 2010 et le 1er janvier 2015, l'offre de logements HLM desservis par ascenseur en région Ile de France n'a augmenté que de 19.836 unités (+ 3.39%) en cinq ans..

Ainsi parmi les 698 communes d'Ile de France disposant, au 1er janvier 2015, de logements HLM desservis par ascenseur, si 276 en proposaient 40.845 supplémentaires, 148 autres communes en voyaient disparaître 21.009 dans le cadre d'opérations de rénovations urbaines privilégiant délibérément la construction d'immeubles R+3, sans obligation d'ascenseur ...

Par extrapolation d'études antérieures, il est loisible, à l'échelon national, d'estimer à 65.000 / 70.000 le nombre d'appartements HLM desservis par ascenseur ainsi perdus.

Quatrième affirmation toute aussi trompeuse :

« 1° Les modalités particulières applicables à la construction de bâtiments d'habitation collectifs ainsi que les conditions dans lesquelles, en fonction des caractéristiques de ces bâtiments, 1/10 de leurs logements, et au moins un logement, est accessible tandis que les autres logements sont évolutifs. La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité et faciliter l'adaptabilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples » (amendement gouvernemental 2997).

Qu'est-ce à dire ? Le premier alinéa indique de fait très précisément la suppression de « l'unité de vie » dans 90 % des appartements à construire en rez-de-chaussée ou devant être desservis par ascenseur tandis que dans le second alinéa, parler de « l'adaptabilité ultérieure de l'unité de vie » laisse accroire que « l'unité de vie » est maintenue et que son « adaptabilité » pourra être effectuée ultérieurement.

Quelle crédibilité accorder à l'expression « adaptabilité ultérieure » dans la mesure où « adaptabilité » est précisément la propension d'une situation à devenir adaptée !

Cela n'a aucun sens ! Car comment adapter quelque chose qui n'existe plus ? N'est-ce pas plutôt l'expression « création ultérieure de l'unité de vie », que selon sa logique, le Gouvernement aurait dû employer ? Ou encore « adaptation ultérieure de l'appartement » ?

Cinquième affirmation toute aussi trompeuse : « Il faut que les toilettes et la principale pièce de vie leur soient dès maintenant accessibles. C'est le sens du logement évolutif. » (Audition de Julien Denormandie par la commission du Sénat).

Faux. La principale pièce de vie, en l'occurrence le séjour, doit être accessible non pas en fonction de la réglementation « accessibilité » existante mais en raison de la réglementation « sécurité »...

Quant aux toilettes, elles doivent être accessibles depuis la réglementation consécutive à la Loi de 1975.

Sixième affirmation toute aussi trompeuse : « Notre objectif est de répondre au plus près des besoins de la population ».

Faux. Sachant, d'une part qu'il reviendrait, en ce qui concerne l'habitat social, aux élus locaux de déterminer le type d'appartements devant composer le quota de 10 % de logements accessibles et d'autre part qu'une des seules, si ce n'est l'unique, avancée potentielle du concept de logement évolutif est d'affirmer la réversibilité baignoire/douche, douche/baignoire, combien des T1, T2 ou T3 « accessibles » prévus disposeront de l'un ou l'autre de ces équipements ?

Sauf à apprendre aux futurs demandeurs à programmer et à planifier leur perte d'autonomie, on imagine à l'avance quel sera l'embarras des élus devant ce choix, et au final la difficulté pour les personnes « handicapées » d'obtenir le logement répondant à leurs besoins !

Mais, Mesdames et Messieurs les Sénatrices et les Sénateurs, il ne vous aura pas échappé que parallèlement à ce débat est venu se greffer l'annonce faite par Madame Sophie Cluzel

Ainsi, selon Madame la Secrétaire d'État, l'obligation de création d'un ascenseur dans les BHC pourrait être abaissée à partir du 3^e étage au-dessus du rez-de-chaussée.

Ce dont, pour avoir formulé cette demande depuis plus de 30 ans, nous ne pourrions que nous féliciter... si cette mesure prise dans l'état du principe des quotas appliqués aux logements neufs n'était réduite à néant, puisque 90 % des logements neufs ne devraient plus disposer d'une unité de vie telle que définie actuellement par la réglementation !

Annonce, d'ailleurs vite contredite par Monsieur Denormandie aux motifs habituels du surcoût financier qu'une telle mesure entraînerait pour les promoteurs et les acquéreurs.

C'est la raison pour laquelle, bien que n'étant pas abordée par l'article 18, il nous semble important de démentir les inexactitudes proférées sur cette question.

Septième affirmation souvent prononcée et toute aussi trompeuse :

« L'abaissement de l'obligation d'installation d'un ascenseur dans les immeubles à construire de 4 étages et plus au-dessus du rez-de-chaussée à 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée augmenterait considérablement le coût de construction au mètre carré ».

Faux. Selon l'étude réalisée par un organisme spécialisé en matière immobilière citée par le Figaro le 26 juin 2018, le coût, NON DE LA CONSTRUCTION MAIS À L'ACHAT (!), reviendrait en moyenne à 33 000 € TTC. Soit, pour l'acquéreur d'un bien de 60 m² au prix moyen de 3000 € le mètre carré, un surcoût de 1,1 % du prix du bien pour une acquisition au premier étage, 1,5 % au second étage, 1,9 % au 3^e étage. Mais surcoût relatif au regard de la valeur à la vente d'un bien situé dans un immeuble desservi par ascenseur !

Et si l'on considère comme tout à fait normal de disposer d'un ascenseur dans les immeubles de 4 étages et plus, **par rapport au coût à la construction constaté dans ce cas**, l'installation d'un ascenseur dans des immeubles disposant de 3 étages, le surcoût comparé ne serait que de l'ordre de 0,60 % !

Dernière, mais vraisemblablement non ultime, affirmation souvent prononcée et encore toute aussi trompeuse : *« L'obligation de création d'un ascenseur dans les immeubles à construire dotés de 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée entraînerait une augmentation démesurée des charges supportées par les locataires »*

Faux. Le coût ne serait que de l'ordre de 12 à 17 €, selon que l'appartement soit situé au premier étage ou au 3^e étage, par mois et par appartement, soit l'équivalent du coût d'une à deux cigarettes par jour !

À noter que la réduction, décidée récemment par le Gouvernement, de 5 € par mois de l'APL apparaît ici particulièrement contradictoire avec ce souci soudain de l'intérêt des locataires !

C'est pourquoi, Mesdames et Messieurs les Sénateurs, à la lumière des éléments présentés, nous vous demandons de bien mesurer le double discours gouvernemental :

- Consistant à proclamer que « le handicap est une priorité du quinquennat », mais à vouloir revenir aux vieilles lunes des années 60 des quotas de logements pour personnes dites handicapées, conception abandonnée par le Législateur de 1975 en raison de son impossible mise en œuvre et application cohérente,
-

- Consistant à réduire de 90 % le nombre de logements accessibles immédiatement habitables et sans travaux au motif, certes louable, de « construire plus et moins cher », et à prôner « la conception de logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes pour garantir l'accessibilité et faciliter l'adaptabilité ultérieure de l'unité de vie, à l'issue de travaux simples », mais à nier le fait qu'il s'agira tout au contraire de travaux complexes et nécessairement onéreux,
- Consistant à refuser la correction des erreurs manifestes de la réglementation en vigueur (escaliers non conformes aux règles de l'art et de sécurité, révision du concept d'espace de manœuvre de porte),
- Consistant à refuser de donner une priorité réelle aux personnes « reconnues handicapées » à l'accès à des logements accessibles !

C'est pourquoi, Mesdames et Messieurs Sénatrices et les Sénateurs :

-- Nous vous demandons d'autre part, de bien réaliser qu'au coût des travaux d'adaptation, il conviendra d'ajouter ceux des prises en charge en institution hospitalière ou assimilée des personnes ne pouvant regagner leur domicile ou en attente d'un appartement nouveau répondant à leurs besoins en matière d'accessibilité.

-- Et par conséquent, nous vous demandons donc instamment de voter la suppression de l'article 18 du projet gouvernemental de loi ELAN entendant réduire de 90% la production actuelle d'appartements accessibles habitables sans travaux complémentaires par les personnes contraintes à se déplacer en fauteuil roulant.

Réduction qui au vu des dernières statistiques INSEE publiées se traduirait par la mise à disposition, chaque année, de seulement 2300 appartements HLM 'adaptés', soit un appartement 'adapté' pour 30.000 personnes ... parmi lesquelles 2200 seront âgées de 80 ans (80% de cette tranche d'âge vit à domicile) et plus et 160 seront victimes d'un accident de santé invalidant, (AVC, infarctus ou fracture du col du fémur).

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins, aujourd'hui déjà non satisfaits, des risques de rupture d'autonomie encourus par la population quel que soit l'âge, la situation de famille, ou le milieu social, complémentirement :

-- Nous vous demandons de déposer un amendement destiné à augmenter le nombre de logements 'accessibles' en abaissant à R+3 l'obligation d'installation d'un ascenseur dans les bâtiments d'habitation collectifs à construire car l'étude en annexe le démontre la production actuelle d'appartements accessibles ne répond pas à la demande.

C'est à ces conditions, et à ces conditions seulement, que l'on répondra à l'intérêt général de la population, et dans cette attente,

Nous vous prions de croire, Mesdames et Messieurs les Sénatrices et les Sénateurs, en notre considération distinguée.

Vincent Assante

Christian François

Président.

sdlpresidence@anpihm.org

Administrateur délégué à l'accessibilité.

ch.fran@aliceadsl.fr

**Evolution, entre 2006 et 2014, de l'offre de logements desservis
par ascenseur pour 100 habitants de > 79 ans.**

France métropolitaine

	2006	2008	2010	2012	2014
Propriétaires occup	1508809	1572671	1632629	1673993	1694150
Loc parc privé	1325714	1373188	1425535	1484012	1524636
Total parc privé	2834523	2945859	3058164	3158005	3218786
Evol N-2		111 336	112 305	99 841	60 781
Evol N-2 %		3,9%	3,8%	3,3%	1,9%
Evol cumulée		111 336	223 641	323 482	384 263
Evol cumulée %		3,9%	7,9%	11,4%	13,6%
Parc HL%	1366695	1368037	1390159	1426969	1468766
Evol N-2		1 342	22 122	36 810	41 797
Evol N-2 %		0,1%	1,6%	2,6%	2,9%
Evol cumulée		1 342	23 464	60 274	102 071
Evol cumulée %		0,1%	1,7%	4,4%	7,5%
Hab > 79 ans	2915287	3140519	3372491	3583319	3770054
Evol N-2		225 232	231 972	210 828	186 735
Evol N-2 %		7,7%	7,4%	6,3%	5,2%
Evol cumulée		225 232	457 204	668 032	854 767
Evol cumulée %		7,7%	15,7%	22,9%	29,3%
Total parc privé	97,2	93,8	90,7	88,1	85,4
Evol N-2 %		-3,5%	-3,3%	-2,8%	-3,1%
Evol cumulée %		-3,5%	-6,7%	-9,4%	-12,2%
Loc parc HLM	46,9	43,6	41,2	39,8	39,0
Evol N-2 %		-7,1%	-5,4%	-3,4%	-2,2%
Evol cumulée %		-7,1%	-12,1%	-15,1%	-16,9%

Faute de statistiques fiables et cohérentes comptabilisant les personnes à mobilité réduite mais en imaginant que ces situations sont constantes et significatives dans la tranche de population considérée l'évolution quantitative de l'offre peut se mesurer en calculant le nombre d'appartements desservis par ascenseur pour 100 personnes > 79 ans.