



Accompagner, Protéger, Aider, Harmoniser et Faciliter



cdthéd



Le 9 octobre 2018

Lettre Ouverte au Président de la République

– À Monsieur Emmanuel Macron
Président de la République (en son Cabinet)
Palais de l'Élysée
55, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris

Monsieur le Président de la République,

La Commission Mixte Paritaire du Parlement propose, en adoptant un quota de 20 %, de diviser par cinq le nombre, déjà très insuffisant, de logements en immeubles d'habitation collective accessibles dès la construction (appartements disposant d'une « *unité de vie* » telle que conçue par la loi de 1975 et confirmée par la loi de 2005) — et cela alors que l'immense majorité des 30 millions de logements existants ne sont pas accessibles et ne permettent pas de répondre aux besoins actuels et futurs.

Les immeubles étant conçus et construits pour durer plusieurs dizaines d'années, il nous est apparu indispensable de vous demander, eu égard aux conséquences pour les décennies à venir, de stopper ce processus d'une catastrophe annoncée.

C'est pourquoi, Monsieur le Président de la République, **nous vous demandons instamment de retirer l'article 18 du projet gouvernemental de loi ÉLAN entendant réduire la production actuelle d'appartements accessibles habitables sans travaux complémentaires par les personnes contraintes à se déplacer en fauteuil roulant.**

Car en effet, Monsieur le Président de la République, vous ne pouvez pas faire abstraction d'un certain nombre de réalités incontournables !

Première réalité

Seuls 47 % de l'ensemble des logements nouveaux (appartements en habitat collectif et maisons individuelles destinées à la location) **sont en principe accessibles, de la voirie à la porte d'entrée**, depuis les lois de 1975 et 2005.

En effet, l'obligation d'accessibilité ne s'impose pas aux maisons individuelles destinées à être occupées par leurs

propriétaires, ni ne s'impose aux immeubles ne disposant au maximum que de 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

A contrario, l'obligation d'accessibilité s'impose lorsque l'immeuble dispose d'appartements en rez-de-chaussée (ce qui est loin d'être toujours le cas !) ou comporte au moins 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée, la présence d'un ascenseur n'étant obligatoire qu'à partir de ce seuil.

De plus, seuls ces 47 % de logements nouveaux doivent disposer d'une « unité de vie » accessible (cuisine, séjour¹, salle de bains, WC, et au moins une chambre), et non 100 % des logements nouveaux !

Seconde réalité

Par ailleurs, plusieurs dizaines de milliers d'appartements HLM desservis par ascenseur ont été perdus depuis 2006 lors d'opérations de rénovation urbaine et le nombre de logements accessibles et habitables sans travaux intérieurs complémentaires ne progresse plus à hauteur des besoins.

De fait, au vu des statistiques INSEE publiées le 26 juin 2018, 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 RC+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.

Troisième réalité

Ainsi, seuls 23 000 appartements HLM desservis par ascenseur ou en RDC ont été construits en moyenne chaque année pour la période 2006/2014, moyenne réduite à 22 000 pour la période 2006/2015, selon les toutes récentes statistiques de l'INSEE (26 juin 2018 !).

C'est dire la faiblesse du volume de constructions nouvelles !

De surcroît, si l'on en croit l'accord survenu en Commission Mixte Paritaire du Parlement, l'article 18 du projet de loi ÉLAN conduira à réduire encore de 80 % le nombre de logements à construire immédiatement habitables sans travaux majeurs pour les personnes contraintes, aujourd'hui ou demain, à utiliser un fauteuil roulant, pour n'obtenir que 4400 appartements HLM neufs chaque année répondant à ces critères. Soit, en moyenne, 44 appartements HLM par département !

Quatrième réalité

Et pourtant, 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.

¹ L'entrée et le séjour d'un appartement sont utilisables par une personne en fauteuil roulant, non au titre de la réglementation « *accessibilité* » mais depuis fort longtemps au titre de la réglementation « *sécurité* ».

C'est pourquoi, réduire à 4400 par an seulement le nombre de ces appartements à construire constitue une absurdité sociale niant totalement l'intérêt général de la population !

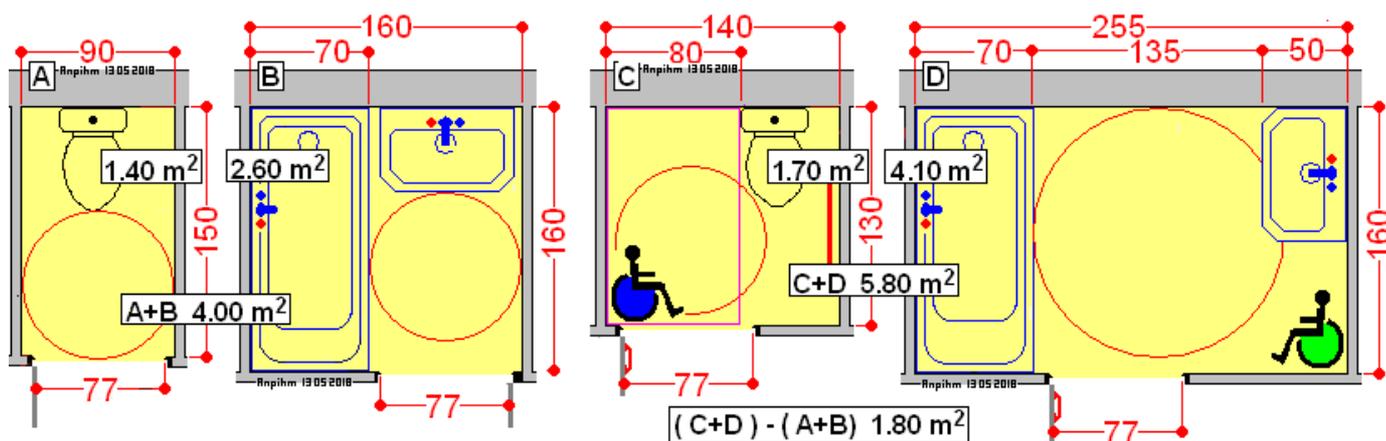
Cinquième réalité

Rappelons que seuls 47 % de l'ensemble des logements nouveaux doivent disposer depuis les lois de 1975 et 2005 d'une « unité de vie » accessible dont, outre la cuisine et le séjour², d'une part la salle de bains et les WC, et d'autre part au moins une chambre. Réalité masquée par le ministre du Logement, Julien Denormandie, lorsqu'il déclare en Commission du Sénat : « Il faut que les toilettes et la principale pièce de vie leur soient dès maintenant accessibles. C'est le sens du logement évolutif. »

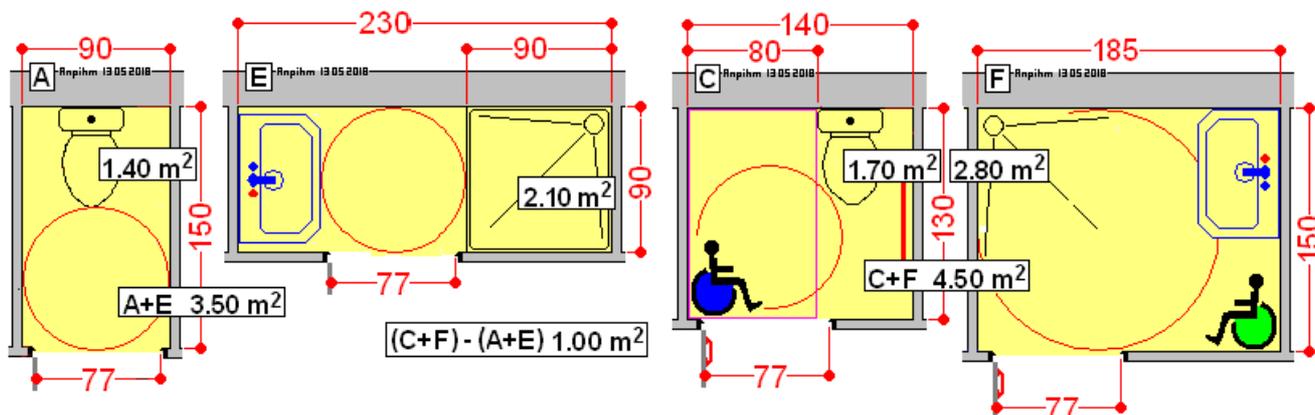
En ce qui concerne les « pièces sanitaires », sur la base des minima conceptuels et dimensionnels imposés depuis la loi du 30 juin 1975 et leur rappel par la loi du 11 février 2005), l'étude de quatre hypothèses imaginables montre que les écarts de surface entre des « pièces sanitaires » traditionnelles et des « pièces sanitaires » accessibles aux personnes utilisant un fauteuil roulant n'appellent une augmentation que de 0,60 m² à 1,80 m².

Ce, selon que la salle de bains soit équipée d'une douche et intègre les WC, que la salle de bains soit équipée d'une douche et que les WC soient indépendants, que la salle de bains soit équipée d'une baignoire et intègre les WC, ou que la salle de bains soit équipée d'une baignoire et que les WC soient indépendants.

1 — L'écart entre la surface cumulée d'un cabinet d'aisances et une salle de bain 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**.

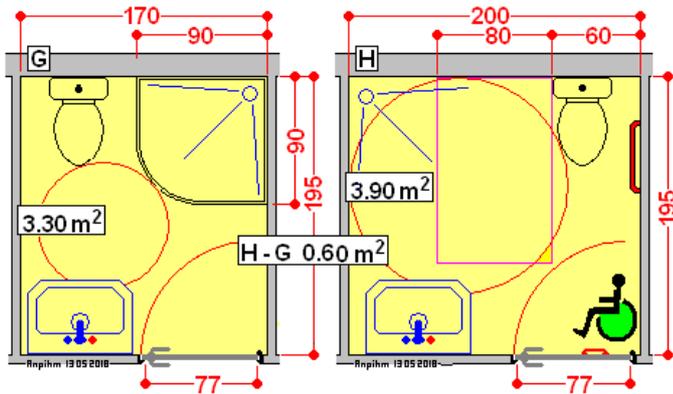


2 — L'écart entre la surface cumulée d'un cabinet d'aisances et une salle de bain équipée d'une douche séparés standards et celle des mêmes pièces adaptées à un utilisateur contraint à se déplacer en fauteuil roulant est de **1,00 m²**.

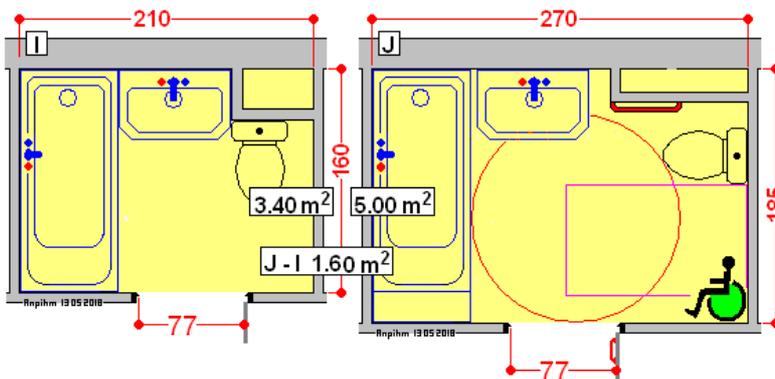


² L'entrée et le séjour d'un appartement sont utilisables par une personne en fauteuil roulant, non au titre de la réglementation « accessibilité » mais depuis fort longtemps au titre de la réglementation « sécurité ».

3 — L'écart entre la surface cumulée d'un cabinet d'aisances et une salle de bain 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 bain 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**.



Dès lors, chacun peut observer que la surface du **cas de figure le plus contraignant**, celui réunissant une salle de bains équipée d'une baignoire et un cabinet (généralement un minimum de 4 m² en surface cumulée), **ressort à 5,80 m², soit, répétons-le, une surface supplémentaire de 1,80 m²**.

En ce qui concerne la surface d'une chambre, étant une « *pièce principale* » selon l'article 1 111-2 du CCH, rappelons qu'elle doit offrir une surface minimale de **9,00 m²**, et dans les faits, cela se traduit par une pièce offrant des « *ruelles* » de 0,90 m sur trois des côtés d'un lit de 140 x 190, sans assurer la moindre possibilité de rangement.

C'est pourquoi, la réglementation « *accessibilité* » imposant la présence d'une aire de giration de 1,50 m de diamètre et des « *ruelles* » de 0,90 m ou 1,20 m combinées à un espace de 1,20 m ou 0,90 m en pied de lit, **la surface minimale « d'au moins une chambre » doit être de 10,90 m²**.

Soit la surface consacrée à la chambre parentale oscillant généralement entre 10 et 12 m² !

En phase « *adaptable* », cette solution garantit un espace d'une surface de 1,90 m² autorisant la présence de mobilier de rangement, voire d'un grand placard.

En phase « *adaptée* », 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.

La réalité est donc bien inférieure, et de très loin, aux affirmations de l'étude d'impact du projet de loi Élan prétendant implicitement que l'accessibilité des logements appelle une surface supplémentaire de 12 m².

Et nous sommes donc bien loin des déclarations erronées selon lesquelles : « Les normes d'accessibilité amputent de 8 m² la surface et le confort d'usage du séjour ».

Sixième réalité

Que ce soit à hauteur de 90 % pour le Gouvernement, à hauteur de 70 % pour le Sénat, ou à hauteur de 80 % comme le propose la CMP, l'article 18 du projet de loi signe l'abandon du concept d'unité de vie accessible sans travaux préalables dans les futurs appartements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur pour lui substituer le concept de « *logement évolutif* ».

Avec pour conséquence de devoir reconstituer ultérieurement l'unité de vie en tant que de besoin pour y héberger des habitants contraints à se déplacer en fauteuil roulant !

Que l'on ne s'y trompe pas !

« *Reconstituer ultérieurement l'unité de vie* » nécessitera, selon le nombre et la distribution des pièces, d'abattre pour les reconstruire à une dizaine ou une vingtaine de centimètres plus loin, nombre de cloisons d'une salle de bains, d'une chambre, d'un séjour (et parfois d'un placard ou d'une penderie attenante aux cloisons de chacune de ces pièces), voire d'une cuisine, afin d'agrandir ne serait-ce que les pièces sanitaires !

Comment dans ces conditions le Gouvernement peut-il qualifier ces logements comme pouvant être adaptés aux besoins des personnes par des travaux « *rapides à exécuter et peu coûteux* », qualifiés de « *simples* » ?

Comment le Ministre du Logement, Julien Denormandie peut-il affirmer qu'« *un logement évolutif est transformable très facilement pour en faire un appartement adapté* » (ASH 8/6/2018).

Septième réalité

L'affirmation gouvernementale selon laquelle « *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* », constitue un mensonge éhonté.

En effet, 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 % !

Huitième réalité

Le surcoût des charges locatives dès lors que les immeubles neufs de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée devraient disposer d'un ascenseur 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 !

Dès lors, l'affirmation gouvernementale selon laquelle « *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* » constitue un autre mensonge éhonté.

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 !

Neuvième réalité

Nonobstant la date et les conditions dans lesquelles s'appliquera cette décision, l'annonce faite par le Premier Ministre ce 27 septembre concernant, **dans les immeubles à construire comportant trois étages au-dessus du rez-de-chaussée, l'obligation de création d'un ascenseur répond enfin à une demande vieille de près de 30 ans. Demande confirmée par le Conseil Économique et Social en septembre 2000 !**

Malheureusement, la décision de diminuer, parmi les logements accessibles, de 80 % le nombre de logements habitables sans travaux majeurs par des personnes en fauteuil roulant réduit quasiment à néant la portée de cette mesure tant attendue !

En effet, selon les estimations les plus généreuses, cette mesure portera le nombre d'appartements HLM répondant à ces caractéristiques construits chaque année (ne parlons pas des appartements du secteur privé, tant les personnes dites handicapées y ont difficilement accès !) à près de 5000 par an au lieu de 4400 !

C'est-à-dire en moyenne 50 appartements par département !

Soit un niveau toujours très inférieur aux besoins de la population au regard du nombre de personnes atteintes chaque année par une réduction de leur mobilité !

C'est pourquoi, Monsieur le Président de la République, avant que ne débute le processus de cette catastrophe annoncée, **nous réitérons notre demande de suppression de l'article 18 du projet gouvernemental de loi ÉLAN entendant réduire la production actuelle d'appartements accessibles habitables sans travaux complémentaires par les personnes contraintes à se déplacer en fauteuil roulant.**

Monsieur le Président de la République, **renoncez à cette absurdité sociale !**

Vous en avez le pouvoir en tout état de cause !

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la République, à l'expression de nos sentiments respectueux.

- Association Française des Sclérosés en Plaques (AFSEP)
- Association nationale de défense des Malades, Invalides handicapés (AMI)
- Association Nationale Pour l'Intégration des personnes dites Handicapées Moteurs (ANPIHM)
- Association Pour l'Aide au Handicap au sein du ministère des Finances (APAHF)
- Comité pour le Droit au Travail des Handicapés et pour l'Égalité des Droits (CDTHED)
- Groupement Français des Personnes Handicapées (GFPH)

Pour contact :

Vincent Assante
ANPIHM
30 cours du parc
21000 DIJON
Courriel : presidence@anpihm.org
Tél. : 03 80 71 28 91 ou 06 07 97 94 69