



cdthéd



**Objet : Projet de Loi « ÉLAN »**

Mardi 19 juin 2018

**LETTRE OUVERTE**

**– Aux 348 Sénateurs de la République Française**

Mesdames les Sénatrices, Messieurs les Sénateurs,

Votre Assemblée va examiner le Projet de loi « portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (ÉLAN), qui a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale.

**À cette occasion, nous voulons attirer votre attention sur l'article 18 de ce texte qui prévoit de diviser par 10 le nombre des logements neufs accessibles en instaurant un quota de 10 % — les 90 % restants devant être « évolutifs ».**

**UNE OFFRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES « A PRIORI DÉJÀ TRÈS LIMITÉE ET INSUFFISANTE »...**

Rappelons au préalable que l'immense majorité des logements disponibles actuellement, sur le marché (achat, location) 30 millions environ, sont des logements anciens, construits avant la mise en place des normes d'accessibilité et par conséquent inaccessibles aux personnes à mobilité réduite : marches à l'entrée de l'immeuble, ascenseur en demi-étages, portes et couloirs trop étroits...

Et comme le rappelle le Défenseur des Droits dans son avis en date du 11 mai 2018 où il demande le retrait de cet

article 18 du projet de loi ÉLAN, la réglementation relative à l'accessibilité « a déjà fait l'objet de nombreux assouplissements ».

En effet, la réglementation autorise les maîtres d'ouvrage à déroger aux normes s'ils mettent en œuvre « des solutions d'effet équivalent garantissant l'accessibilité ». De plus, les propriétaires achetant sur plan ont également le droit de demander des adaptations dérogatoires aux normes d'accessibilité...

Par ailleurs, même si le logement privé locatif est soumis aux mêmes règles que le logement social, il reste qu'il est beaucoup plus onéreux que ce dernier et que l'immense majorité des personnes handicapées, bénéficiant de ressources modestes, voire seulement des minima sociaux, n'a pour seule ressource que de se tourner vers le logement social... Or, les délais actuels d'obtention, même pour les personnes prioritaires, peuvent atteindre entre 5 et 10 ans !

En effet, le secteur du logement social ne met en production chaque année que 23 000 appartements dont dans l'avenir, si l'article 18 du projet de loi ÉLAN était maintenu, seuls 2300 devraient répondre au quota de 10 % de logements HLM neufs — soit un appartement accessible pour 30 000 habitants, parmi lesquels 6600 personnes seront âgées de plus de 65 ans et 160 seront potentiellement victimes d'un AVC, d'un infarctus ou d'une fracture du col du fémur... (Évaluations effectuées à partir des chiffres INSEE, cf. l'[article de l'ANPIHM publié dans le Moniteur en date du 23 février 2018](#).)

Remarque : la secrétaire d'État en charge des personnes handicapées a évoqué récemment la possibilité d'obliger la création d'un ascenseur dans les immeubles d'habitation collective RC+3, voire RC+2... Mais force est de constater que le Gouvernement s'est opposé lors des débats à l'Assemblée nationale à tout amendement allant en ce sens !

## **L'« ÉVOLUTIVITÉ » : UNE ACCESSIBILITÉ RABAISSÉE, POTENTIELLE SOURCE DE DISCRIMINATION**

Selon l'exposé des motifs, il s'agit de « promouvoir l'innovation dans la conception de logements pour garantir leur évolutivité tout au long de la vie, plutôt qu'exiger que tous les logements soient accessibles. » Lors du passage du projet de loi en première lecture à l'Assemblée nationale, le gouvernement a présenté un amendement destiné à préciser la notion d'« évolutivité » censée s'imposer aux 90 % de logements non accessibles :

« 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. Est considéré comme étant évolutif tout logement dans les bâtiments d'habitation collectifs répondant aux caractéristiques suivantes :

a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir ;

b) La mise en accessibilité partielle ou totale du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples. »

Il s'agira donc de logements simplement « visitables »... Et encore : pas question d'héberger à l'occasion un parent ou un ami handicapé de passage, il n'aura accès ni à la cuisine, ni à la salle de bain, ni à une chambre !

On nous dit que ces logements pourront être rendus accessibles « partiellement ou totalement » par des travaux « simples », précisés ultérieurement par un décret et un arrêté. Exemple : « abattre la cloison entre les toilettes et la salle de bains »... On nous précise que dans la salle de bain, le siphon devra être implanté de telle manière qu'une baignoire puisse être transformée en douche à fond plat...

Notons d'abord que de tels travaux, bien que « simples », seront coûteux avec notamment des reprises de peinture, de plafond, de carrelage et de plomberie, effectuées obligatoirement par des professionnels !

Mais aussi et surtout que les travaux nécessaires ne pourront se borner à cela, puisqu'il faudra assurer l'accès à au moins une chambre, à la cuisine, aux dégagements éventuels, et que tout ceci nécessitera le déplacement de nombreuses cloisons, et partant les travaux ne seront plus limités à une seule cloison, mais à la quasi-totalité des cloisons de l'appartement !

Certes, le gouvernement prévoit d'imposer la réalisation de ces travaux à la charge des bailleurs sociaux et de demander à l'ANAH (Agence Nationale pour l'Habitat) de financer les travaux dans les logements appartenant aux

baillleurs privés. Mais les travaux en question demanderont des délais importants (étude du problème, établissement de plusieurs devis, recherche de financements passant par des procédures longues et complexes, réalisation matérielle, reprise de malfaçons éventuelles...)

**Et qui peut croire sérieusement qu'un bailleur privé n'écartera pas d'office le candidat locataire qui a besoin de travaux, même « simples », pour rendre accessible son logement ? Quand bien même ces travaux ne lui coûteraient rien, personne ne peut lui imposer de garder cet appartement en attente de location pendant la durée desdits travaux, sans percevoir le loyer auquel il peut légitimement prétendre. Le risque de discrimination est absolument évident !**

## **UNE MESURE RÉTROGRADE, CONTRAIRE AUX ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX DE LA FRANCE**

[La loi d'orientation n° 75-534 en faveur des personnes handicapées du 30 juin 1975](#) a posé le principe de l'obligation d'accessibilité de tous les logements neufs, d'une part en abandonnant le principe des quotas qui avaient montré auparavant son inadaptation complète au problème, et d'autre part en définissant via ses textes d'application les normes actuelles, le tout confirmé par [loi du 11 février 2005 dite « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées »](#).

Ces normes constituent encore aujourd'hui un socle minimum garantissant que ces logements sont directement habitables par des personnes à mobilité réduite sans travaux supplémentaires, tout en garantissant également un confort convenable pour les personnes dites « valides ».

Au contraire, le projet de loi ÉLAN réinstaurerait des quotas qui « *auraient pour effet d'assigner une partie de la population à des lieux non choisis* », comme le dénonce le CNCPH (Conseil National Consultatif des Personnes Handicapées).

L'introduction de ce quota de logements est discriminatoire et en contradiction avec l'article 19 de la [Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées \(CIDPH\)](#), pourtant ratifiée par la France en 2010 : « *Les États Parties à la présente Convention reconnaissent à toutes les personnes handicapées le droit de vivre dans la société, avec la même liberté de choix que les autres personnes, et prennent des mesures efficaces et appropriées pour faciliter aux personnes handicapées la pleine jouissance de ce droit ainsi que leur pleine intégration et participation à la société, notamment en veillant à ce que les personnes handicapées aient la possibilité de choisir, sur la base de l'égalité avec les autres, leur lieu de résidence et où et avec qui elles vont vivre et qu'elles ne soient pas obligées de vivre dans un milieu de vie particulier (...)* ».

Concernant plus particulièrement l'accessibilité, la CIDPH précise : « *Afin de permettre aux personnes handicapées de vivre de façon indépendante et de participer pleinement à tous les aspects de la vie, les États Parties prennent des mesures appropriées pour leur assurer, sur la base de l'égalité avec les autres, l'accès à l'environnement physique (...)* Ces mesures, parmi lesquelles figurent l'identification et l'élimination des obstacles et barrières à l'accessibilité, s'appliquent, entre autres : aux bâtiments, à la voirie, aux transports et autres équipements intérieurs ou extérieurs, y compris les écoles, les logements, les installations médicales et les lieux de travail (...) ».

Après le report aux calendes grecques de la mise en accessibilité des locaux de travail, après l'ordonnance de juillet 2014 qui a reporté la mise en accessibilité des ERP (Établissements Recevant du Public) et multiplié les motifs de dérogation, le projet de loi ÉLAN signerait un nouveau recul des droits des personnes en situation de handicap, malades, accidentées ou vieillissantes et de leurs familles, et un reniement de l'engagement pris par la France en ratifiant la CIDPH.

Et tout porte à craindre que ce recul en appelle d'autres : les arguments avancés pour réduire nos droits en matière de logement pourraient très bien être repris dans d'autres domaines : emploi, école, ressources, etc.

## **LE SURCÔÛT SOCIAL ÉNORME DE LA NON-ACCESSIBILITÉ**

Mesdames les Sénatrices, Messieurs les Sénateurs,

Le gouvernement invoque la nécessité de diminuer le prix de la construction pour favoriser la relance du logement en France... Or, « *les coûts induits par la réglementation sur l'accessibilité sont largement inférieurs aux coûts des*

*exigences thermiques et d'autres réglementations ainsi qu'à la hausse rapide du foncier ou aux fluctuations des marges commerciales* », avaient souligné trois organismes officiels (Inspection générale des affaires sociales, Contrôle général économique et financier et Conseil général de l'environnement et du développement durable) dans un rapport en 2015 (**cf. avis du Défenseur des droits, déjà cité**).

Face aux coûts induits très faibles générés par les règles d'accessibilité, il faut considérer le surcoût social énorme de la non-accessibilité. Selon des estimations de l'INSEE, on compterait en France 12 millions de personnes présentant au moins une incapacité motrice, sensorielle ou intellectuelle. **Une enquête de la DREES (Direction de la Recherche des Études de l'Évaluation et des Statistiques)**, publiée en juin 2018, a montré que 6 millions de seniors vivant à domicile souffrent d'au moins une limitation fonctionnelle sévère, les limitations physiques étant les plus répandues...

Certes, toutes ces personnes ne sont pas « *handicapées* » au sens usuel du terme, mais elles sont gênées dans leur vie quotidienne. En outre, les autres personnes qui sont actuellement parfaitement « *valides* » vont vieillir, et seront pour la plupart d'entre elles confrontées dans l'avenir à une ou plusieurs de ces incapacités. Ainsi, de nombreuses personnes devenues trop âgées et dépendantes pour avoir les ressources psychologiques leur permettant de se lancer dans des travaux ou des déménagements, sans parler des complications administratives et logistiques, finissent par rester cloîtrées chez elles, puis sont placées en catastrophe et prématurément en maison de retraite.

**En conséquence, nous vous demandons de voter la suppression de l'article 18 du projet de loi ÉLAN et d'inviter vos collègues sénateurs à faire de même. Nous vous demandons également de soutenir tout amendement allant en ce sens.**

**Enfin, nous vous demandons de déposer un amendement pour abaisser à quatre niveaux (RC+3), au lieu des cinq niveaux actuels (RC+4), l'obligation d'installation d'un ascenseur dans les bâtiments d'habitation collective à construire, car la production actuelle d'appartements accessibles ne suffit pas à combler le retard pris par rapport aux besoins.**

Sachez que nos adhérents et nous-mêmes serons très attentifs à votre vote lors de l'examen de ce texte au Sénat.

Dans l'attente, veuillez agréer, Mesdames les Sénatrices, Messieurs les Sénateurs, l'expression de nos sentiments distingués.

#### **Les associations signataires :**

- Association Nationale Pour l'Intégration des personnes dites Handicapées Moteurs (ANPIHM)
- Association nationale de défense des malades, invalides handicapés (AMI)
- Comité pour le Droit au Travail des Handicapés et pour l'Égalité des Droits (CDTHED)
- Coordination Handicap et Autonomie — Vie Autonome France (CHA-VA France)
- Groupement Français des Personnes Handicapées (GFPH)
- HANDI-SOCIAL
- « Sans Rien » — Réseau de lutte contre la misère et la précarité

#### **Contacts :**

Christian François (ANPIHM) — courriel : [presidence@anpihm.org](mailto:presidence@anpihm.org) — tél. : 04 68 22 97 22  
François Couturier (AMI) — courriel : [aminationale@gmail.com](mailto:aminationale@gmail.com) — tél. : 07 68 03 25 69  
Henri Galy (CDTHED) — courriel : [contact@cdthed.fr](mailto:contact@cdthed.fr) — tél. : 04 76 53 20 62  
CHA-VA France — courriel : [info@coordination-handicap-autonomie.com](mailto:info@coordination-handicap-autonomie.com) — tél. : 06 99 35 89 07  
Vincent Assante (GFPH) — courriel : [contact@dpi-europe.org](mailto:contact@dpi-europe.org) — tél. : 03 80 71 28 91  
Odile Maurin (HANDI-SOCIAL) — courriel : [odilemaurin@handi-social.fr](mailto:odilemaurin@handi-social.fr) — tél. : 06 68 96 93 56  
Fabienne Jouvét (Sans Rien) — courriel : [jouvetfabienne@gmail.com](mailto:jouvetfabienne@gmail.com) — tél. : 06 64 24 10 28