

## Logement

### L'accessibilité, une ambition inaccessible ?

La simplification des règles réjouit plutôt les professionnels. Les associations de handicapés veulent attaquer les textes.

**L**e 27 décembre 2015, un décret et un arrêté entérinant une simplification massive des règles de construction pour l'accessibilité aux personnes en situation de handicap des bâtiments d'habitation neufs ont été publiés au « Journal officiel ». Ils constituent l'aboutissement de la fameuse démarche Objectifs 500 000 initiée par Cécile Duflot en novembre 2013. Son objectif était d'identifier toutes les mesures permettant de construire plus de logements, plus vite et surtout moins cher. Un « coupable idéal » avait été désigné à l'époque comme responsable de surcoûts rédhibitoires : l'accessibilité. « Les professionnels ont apporté près de 300 propositions pour aménager le stock de règles en vigueur. 25 % des propositions analysées concernaient le domaine de l'accessibilité », confiait à l'époque Nadia Bouyer, conseillère référendaire à la Cour des comptes et rapporteure du groupe de travail chargé de la simplification.

En 2014, 50 premières mesures avaient été annoncées par Sylvia Pinel. Dix-sept d'entre elles concernaient l'accessibilité et sont aujourd'hui traduites dans les textes officiels. Elles doivent permettre aux professionnels, pour les projets dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, de travailler plus librement. En créant par exemple des logements « adaptables » plutôt qu'« adaptés », voire en s'affranchissant carrément des règles énoncées dans l'arrêté, en recourant à des « solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques d'accessibilité » ! Une simplification qui désespère les partisans de l'accessibilité universelle, résolus à attaquer les textes devant le Conseil d'Etat. Mais pour le BTP, le jeu en vaut sans doute la chandelle. Le surcoût des règles d'accessibilité avait en effet été chiffré à 4-6 %. C'est important. C'est aussi deux fois moins que le surcoût induit par les RT 2005 et 2012. ● Adrien Pouthier, avec Olivier Baumann et Barbara Kiraly

**4%**, c'était le surcoût estimé des règles d'accessibilité.

**20 articles** détaillent les nouvelles règles d'accessibilité.

**75 propositions** avancées lors de la consultation Objectifs 500 000.

### « De belles avancées qu'il faudra juger sur pièces »

**Catherine Carpentier**, architecte associée, agence Emmanuelle Colboc & Associés



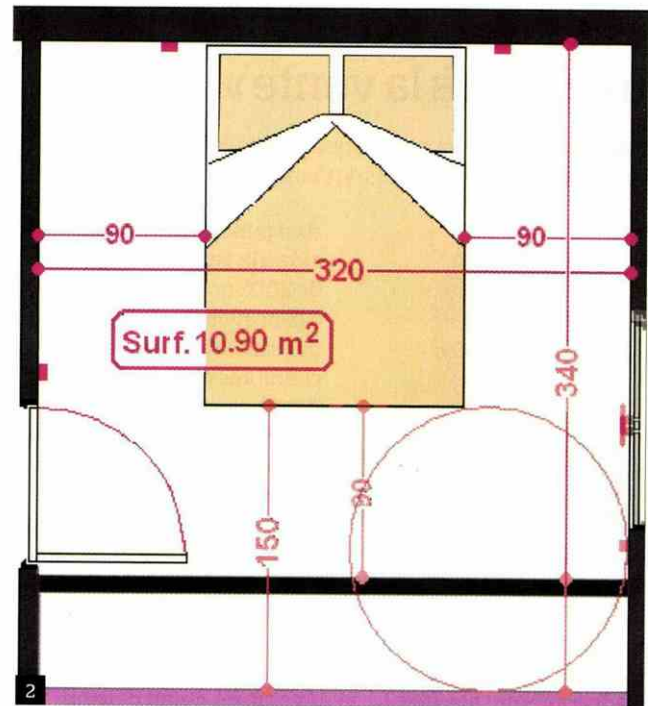
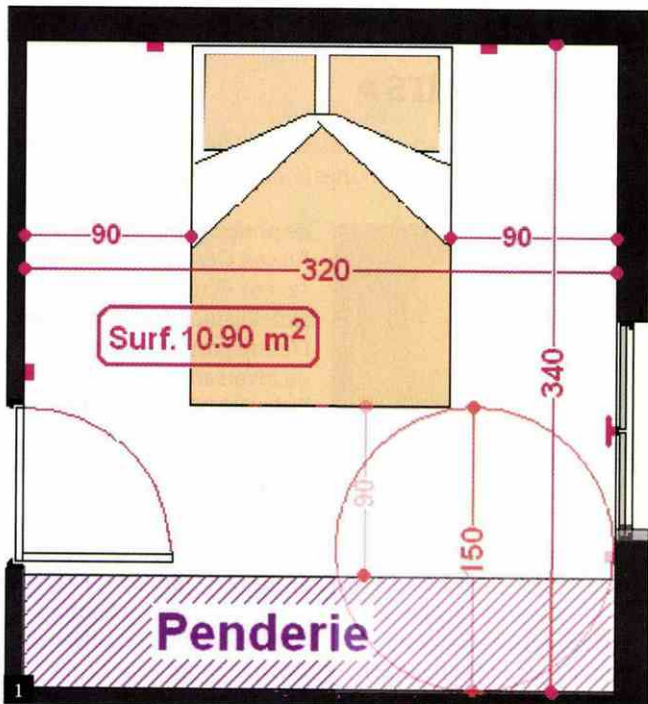
CABINET EMMANUELLE COLBOC

« Sur le papier, la réforme réglementaire va dans le bon sens. Elle remplace des textes qui, par leur incohérence et la libre interprétation qu'ils permettaient, ne satisfaisaient personne, pas même les personnes handicapées. La plupart des préconisations que nous avons faites dans le rapport remis à la DHUP

en juin 2012 pour rendre les textes plus homogènes ont ainsi été reprises. Mais plusieurs éléments sur lesquels nous n'avons pas été consultés, portant notamment sur les cheminements extérieurs et la signalétique, ont été ajoutés. Ils risquent d'entraîner une hausse des coûts de construction et pourraient ajouter des contraintes au travail du concepteur. La réforme propose malgré tout de belles avancées, comme la diminution du taux minimum de mise en accessibilité des programmes de logements

temporaires (5% contre 100% auparavant), la possibilité de faire se chevaucher le cercle de giration de 150 cm avec les débâtements de porte ou les lavabos, ainsi que celle d'éviter de rendre accessibles certains châssis dans les cuisines et les salles de bain équipées de VMC. C'est ici une amélioration certaine de la qualité d'usage pour tous. Toutefois, il est difficile de mesurer la pertinence de la nouvelle réglementation tant qu'elle n'aura pas été appliquée. Il faudra juger sur pièces. »

Auparavant, l'espace permettant d'adapter une chambre à une personne en fauteuil devait être prévu dès le départ (1). Ce ne sera plus le cas (2).



## Les points sensibles de la réforme

- Les immeubles situés dans des rues en pente de plus de 5 % avec un espace de trottoir devant le bâtiment inférieur à 2,8 m et qui présentent une différence de niveaux d'une hauteur supérieure à 17 cm entre l'extérieur et l'intérieur ne sont pas tenus d'appliquer les règles d'accessibilité.
- L'accessibilité de certains logements construits sur plusieurs niveaux pourra être réduite à la cuisine, au séjour et à un cabinet d'aisances avec lavabo, la chambre et la salle d'eau étant inaccessibles

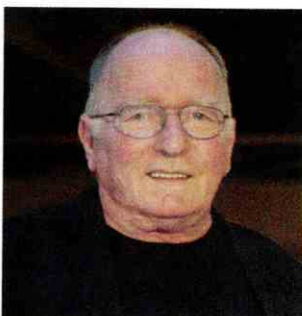
sous réserve de pouvoir installer ultérieurement un ascenseur.

- Il sera permis de concevoir des salles de bains, cuisines et chambres à dimensions réduites, le diamètre de giration du fauteuil roulant (1,50 m) pouvant empiéter jusqu'à 25 cm dans le débattement d'une porte et jusqu'à 15 cm sous un lavabo ou un évier.
- Il redevient possible de construire des loggias, balcons et terrasses comportant un seuil allant jusqu'à 25 cm, à charge pour le constructeur de prévoir l'espace nécessaire à l'installation d'une rampe d'accès.

► Toutes les mesures sur [www.lemoniteur.fr/accessibilite](http://www.lemoniteur.fr/accessibilite)

## « Un mélange subtil de recul et de coup d'épée dans l'eau »

Luc Givry, architecte DPLG, consultant accessibilité



« La nouvelle réglementation est un mélange subtil de recul et de coup d'épée dans l'eau. Recul très net dans le grand flou des « solutions d'effet équivalent » et surtout la surprenante arrivée de la « visibilité » : « Cher ami en fauteuil roulant, venez dans mon séjour et repartez. Pour le reste, prenez vos

précautions avant ! » Coup d'épée dans l'eau quand des mesurètes autorisent le cercle de 1,50 m à se faufiler de quelques centimètres sous l'évier ou à chevaucher à la marge le débattement des portes. Les faiblesses de la réglementation de 2006 sont toujours là. Les architectes continueront à dessiner des cercles dans des pièces inaccessibles et des WC utilisables uniquement porte ouverte, sanctifiés « Hand » par le joyeux coup de tampon d'un bureau de contrôle. Cette nouvelle ré-

glementation fera-t-elle faire aux promoteurs et bailleurs sociaux qui l'ont appelée de leurs vœux la plus petite économie de surface ou de travaux ? L'analyse montre clairement que non, pas le moindre quart de mètre carré. Alors pourquoi ? 2005, une loi ambitieuse et généreuse, 2006, une réglementation déjà faible, qui s'affaiblit encore fin 2015. Quand une nouvelle loi cherche à favoriser le maintien à domicile de nos aînés, l'accessibilité des logements neufs recule. Étonnant, non ? »

## « Ces textes constituent une aide à la vente »

**Philip Gibon**, directeur technique de la Fédération des promoteurs immobiliers de France



GIBON

« Les textes étaient très attendus par les promoteurs immobiliers. Fin 2015, avant leur publication, je recevais quotidiennement des appels d'adhérents qui voulaient connaître l'état d'avancement de la publication des textes. Maintenant qu'ils

sont publiés, ils vont être une aide à la vente. En effet, la loi de 2005 nous avait obligés à concevoir des toilettes, des salles de bain et des chambres plus grandes, au détriment de la cuisine et du séjour. Comme nous travaillions sur des surfaces de logement réduites, cela avait eu pour conséquence de faire diminuer les demandes de travaux modificatifs acquéreurs. Avant la loi de 2005, nous faisons traditionnellement bouger les cloisons. Avec la loi, c'était devenu plus compliqué, les plans des logements étaient devenus moins sexy. »

## « Il y aura certainement des recours »

**Christian François**, administrateur de l'Association nationale pour l'intégration des personnes handicapées moteurs



YANOUS.COM

« Les personnes en fauteuil vont se retrouver exclues de nombreux bâtiments! Notamment des fameux immeubles situés dans les rues en pente, qui seront exonérés de toute mise en accessibilité au prétexte que les personnes en fauteuil

ne pourront pas en franchir l'accès. C'est un verrou trop sévère. Et une insulte à l'intelligence des architectes! D'autre part, ces textes, en inversant la logique de l'adaptabilité, n'offriront aucun gain d'espace. Lorsqu'on voudra mettre une chambre aux normes, il faudra gagner sur les autres pièces, alors qu'auparavant, il suffisait de prévoir un espace amovible dans la chambre. Enfin, il y aura certainement des recours, même s'il n'y aura pas de vide juridique puisque ce sera la réglementation antérieure qui s'appliquera. »

## Ascenseur pour l'accessibilité

**L**es nouveaux textes n'y auront rien changé, l'installation d'un ascenseur n'est toujours obligatoire que pour les immeubles R+4. Et ce, malgré les demandes insistantes des associations de défense des personnes en situation de handicap d'étendre cette obligation aux immeubles à R+3.

En juin 2015, en réponse à une question d'un sénateur sur le sujet, la ministre du Logement Sylvia Pinel avait fait valoir qu'une telle extension aurait pour conséquence d'augmenter le coût de la construction et les charges à supporter par les ménages. Dans ces conditions, avait-elle conclu, « le gouvernement n'a pas prévu de modifier cette règle dans la réglementation relative à l'accessibilité ».

Une décision qui prend une importance capitale au vu des nouvelles règles fixées par les textes publiés en décembre. En effet, l'arrêté stipule que les dispositions concernant les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour, les espaces de manœuvre de porte et les espaces d'usage devant des équipements ne s'appliquent pas « pour les étages ou niveaux non accessibles aux personnes circulant en fauteuil roulant et non susceptibles de l'être ». Conséquence: s'il n'y a pas d'ascenseur, tous les appartements au-dessus du rez-de-chaussée ne sont pas tenus de respecter ces dispositions. Dans les immeubles de

moins de 4 étages, les personnes en fauteuil n'auront donc pas accès aux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Si cher que ça, l'ascenseur ?** On peut alors légitimement se poser deux questions. La première c'est : un ascenseur coûte-t-il si cher ? Non, selon Alain Meslier, délégué général de la Fédération des ascenseurs : « Un ascenseur, c'est seulement 3 à 5 % de l'investissement total pour un bâtiment. Dans une étude Cerqual de 2013 sur un projet d'habitat social en Mayenne, la construction d'un bâtiment BBC en R+4, il apparaissait que le poste ascenseur représentait 57 000 euros sur un coût total du bâti de 2 339 000 euros. C'était le deuxième poste le moins coûteux ! Juste après le poste carrelage-faïence ! Par ailleurs, un ascenseur dont l'usage est quotidien ne coûte pas si cher aux copropriétaires, si l'on en croit une étude de l'Association des responsables de copropriétés : 50 centimes par jour pour un logement de 70 m<sup>2</sup> ! Enfin, c'est un instrument de valorisation pour un bien immobilier ! Nous avons fait l'étude sur 43 600 transactions de logements en Ile-de-France (hors Paris intra-muros). Sur le prix d'un appartement au 4<sup>e</sup> étage, c'est l'assurance d'une valorisation de 13% ! »

La deuxième question que l'on peut se poser, alors que la loi d'adaptation de la société au vieillissement vient d'être promulguée, est la suivante : coûte-t-il plus cher d'installer et d'entretenir un ascenseur dans un immeuble et de favoriser ainsi le maintien à domicile de personnes âgées ou de construire une place en Ehpad ? La loi pousse à favoriser la première option. Le débat sur la présence obligatoire d'un ascenseur pourrait donc bien se rouvrir un jour. ●