

Pièces jointes pour une catastrophe annoncée.

Habitat et perte d'autonomie, tous les voyants sont au rouge : le différentiel entre l'offre! et la demande de logements 'accessibles' ne cesse de se creuser

Postulat : seuls les appartements en rez-de-chaussée et les appartements desservis par ascenseur peuvent être réputés 'accessibles' aux personnes contraintes à se déplacer en fauteuil roulant et aux personnes rencontrant des difficultés de déambulation.

De fait, la création de logements en rez-de-chaussée est objectivement limitée, ce niveau étant bien souvent préempté par les halls d'entrée, les rampes d'accès aux parkings, les locaux techniques, voire par des ERP commerciaux, médicaux, paramédicaux ou de services de proximité.

Ce constat de bon sens commande donc, pour étoffer l'offre de logements accessibles, d'augmenter la production de logements desservis par ascenseur.

Or en la matière, la réglementation d'application de la loi du 11 février 2005 s'en remet à une disposition toute aussi trompeuse qu'illusoire.

En effet, pour les immeubles non concernés par la disposition établie depuis 1980 d'un ascenseur dès R+4 quelque soit le nombre et la typologie de leurs appartements, la nouvelle réglementation prévoit, pour les immeubles R+3 ou moins, une simple réservation autorisant la pose ultérieure d'un ascenseur, à la condition complémentaire que ces immeubles proposent plus de quinze logements au dessus du rez-de-chaussée. Soit en réalité plus de cinq logements par palier, ce qui est rare, si ce n'est impossible, en habitat conventionnel.

Y croyant si peu eux mêmes, les inventeurs de cette disposition n'ont pas jugé utile d'en fixer les conditions et modalités de finalisation...

Comme le présentait et le dénonçait l'ANPIHM dès la promulgation de cette réglementation, au neuvième anniversaire de la loi du 11 février 2005 le différentiel entre l'offre et la demande de logements accessibles ne cesse de se creuser

Comme le démontre la PJ1 illustrant l'état du stock et l'évolution démographique, si entre 2006 à 2010, l'offre de logements desservis par ascenseur augmente, toutes catégories confondues, de 5.88%, la population potentiellement demandeuse d'accessibilité croît quant à elle, de 15.36%.

La conjugaison de ces deux observations met en évidence, à demande constante, d'une diminution de l'offre de logements accessibles de 8.2% en cinq ans.

Cette dégradation résulte :

1 – de l'érosion du stock, quantifiée par une étude (PJ 2) attestant de la perte sèche de 74.223 logements HLM desservis par ascenseur entre 2006 et 2010..

2 – de l'évolution de la production rapportée par Mme la sénatrice Claire Lise Champion dans son rapport de février 2014 à M le Premier ministre(PJ 3). Si en 2001, 50,6% des appartements nouveaux étaient desservis par ascenseur, ils ne sont plus que 32,6% à l'être en 2012. Cette évolution ayant conduit, en douze ans, à la non-production de près de 230.000 logements accessibles.

L' anachronisme et l'incohérence de ces choix face à une demande croissante d'accessibilité, décrédibilisent, avant même sa présentation au Parlement, le projet de loi gouvernemental visant à adapter la Société au vieillissement de la population.

Comment en effet développer le concept, pourtant unanimement plébiscité, de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie si l'offre de logements 'accessibles' ne croît pas ?

C'est pourquoi, il est impératif que le projet de loi gouvernemental intègre dans ses mesures l'abaissement du seuil obligatoire d'installation d'un ascenseur à partir de R+3 dans les nouveaux immeubles !

Et si le Gouvernement ne revenait pas à la raison, il serait indispensable que les Parlementaires votent « contre » un projet de loi qui, en l'état actuel, est un défi au bon sens !

PJ 1 - POINT DE VUE

Logements accessibles : 66 000 appartements HLM desservis par ascenseur perdus en quatre ans !

Christian François, Administrateur de l'Association Nationale Pour l'Intégration des personnes Handicapées Moteurs (ANPIHM) | Le Moniteur.fr du 26/02/2013 |

Les données INSEE relatives aux résidences principales en habitat collectif attestent d'un parc de logements HLM desservis par ascenseur fort de 1 375 966 unités en 2009 et de sa progression de 9 272 appartements depuis 2006. Cette évolution anémique (+0.68% en quatre ans) déjà déconcertante au vu de la demande exponentielle d'accessibilité, dissimule une réalité plus alarmante encore.

Des quelque 36 600 communes de France métropolitaine, seules 3 040 ont disposé entre 2006 et 2009 de logements HLM desservis par ascenseur. Or si durant ces quatre années 1 725 d'entre elles ont étoffé leur parc de 75.310 logements ainsi desservis, 1 253 en ont perdu 66 038. Près de 200 villes perdent plus de 100 logements chacune et certaines beaucoup plus : Reims -1275, Argenteuil -1065, Toulouse -837, La Courneuve -768 etc...

Et sauf à contraindre les demandeurs d'accessibilité à migrer, les gains constatés dans certaines villes ne pouvant compenser les pertes relevées dans d'autres, c'est bien une récession de l'offre qui est à constater.

Or durant cette même période, la population des personnes dites « handicapées » et des personnes âgées de plus de 80 ans, potentiellement la plus demandeuse d'un habitat « accessible » propre à pallier au mieux sa dépendance a augmenté de 440.000 individus (+11,80%).

La synthèse de ces deux phénomènes est implacable : si le parc HLM disposait de 37 appartements desservis par ascenseur pour 100 personnes à mobilité réduite en 2006, il n'en propose plus que 34 en 2009, actant une régression de l'offre de -9.94%.

Cette conséquence d'opérations de rénovation urbaine remplaçant des tours et des barres, certes des années 60, mais équipées d'ascenseurs, par des immeubles R+3 et moins, sans ascenseur, mais à priori garants d'un habitat à taille plus humaine pour ceux qui peuvent en profiter, se révèlent sources d'exclusion pour les demandeurs d'accessibilité, pourtant de plus en plus nombreux.

Personne ne saurait bien évidemment contester le bien fondé d'une mutation vers une meilleure qualité de vie, à la condition cependant que l'insupportable paradoxe mis à jour ici, commande, afin que tous puissent en profiter, la révision, dans les plus brefs délais, des règles fixant le seuil déclencheur d'obligation d'ascenseur. Face à l'inconsistance affligeante des derniers textes réglementaires opposables, toute autre option ne pourrait être que vaine littérature. Il est maintenant indispensable de recalibrer la problématique sur des bases motivées. .

Selon la circulaire n° 82-81 du 4 octobre 1982 commentant la loi du 30 juin 1975 et sa réglementation opposable : « 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. »

Partageant pleinement le pragmatisme de ces attendus non remis en question par le Législateur auteur de la loi du 11 février 2005, l'ANPIHM a toujours retenu comme « accessible » un logement dont une personne à mobilité réduite pouvait, en toute autonomie, franchir la porte palière, sans avoir rencontré d'obstacle de quelque nature depuis la voirie. Cette approche, recentre l'accessibilité la plus contraignante, celle nécessaire aux personnes contraintes à se déplacer en fauteuil roulant, sur la conception originelle des circulations horizontales et verticales des parties communes des immeubles.

Obligatoirement respectueuses de la réglementation « sécurité », les circulations horizontales et les portes des parties communes des BHC, calibrées pour le passage, à l'horizontale, d'un brancard occupé, n'exigent de ce fait aucune disposition structurelle spécifique à l'accessibilité. Seules méritent une attention particulière les circulations non-empruntables par le dit brancard, celles desservant les caves ou les parkings par exemple.

Obstacles rédhibitoires à l'autonomie des personnes se déplaçant en fauteuil roulant, les escaliers communs des bâtiments d'habitation (perrons, niveaux intermédiaires et dessertes d'étages) ne peuvent, dans un contexte d'accès en toute autonomie, qu'être suppléés, selon le cas, par une rampe, un ascenseur ou un système élévateur vertical..

Selon ces postulats, il fut évident pour l'ANPIHM que la réglementation d'application de la loi du 11 février 2005 ne créerait pas plus de logements accessibles que la réglementation préexistante, en effet :

- dès 1980, un ascenseur était obligatoire pour les immeubles neufs R+4 et plus, sans condition de nombre ni de typologie des appartements desservis. Dès lors, un immeuble neuf de quatre étages devait disposer d'un ascenseur quand bien même n'offrirait-il qu'un studio par palier.

Selon la loi du 11 février 2005, les BHC neufs échappant à la règle précitée, les immeubles R+3 et moins, doivent disposer d'une réservation pour la pose ultérieure éventuelle d'un ascenseur, à la condition cependant de proposer plus de quinze logements au dessus du rez-de-chaussée. Ce qui sous entend plus de cinq appartements par palier, distribution quasi impossible en habitat conventionnel. De plus, preuve du peu de crédit accordé à cette solution par ses inventeurs, aucune des conditions ou situations pouvant en imposer l'efficience n'est renseignée.

Si au vu de ce tableau, il semblait déjà illusoire ou naïf d'attendre un quelconque accroissement de l'offre de logements « accessibles » et adaptables, la diminution du stock existant recensée et chiffrée ici ne peut que commander la révision aussi rapide que fondamentale des textes réglementaires et des politiques qui en découlent.

Christian François est également Administrateur de la Coordination Handicap et Autonomie (C.H.A), Représentant de la C.H.A. aux commissions plénière et « accessibilité » du Conseil National Consultatif des Personnes Handicapées (CNCPH)

PJ 2- Mise à jour de l'article de la PJ 1 réactualisée par les résultats du recensement INSEE 2011 mis en ligne le 27 juin 2013. ANPIHM mars 2014.

Logements accessibles : 74 200 appartements HLM desservis par ascenseur perdus en cinq ans !

Les données INSEE relatives aux résidences principales en habitat collectif attestent d'un parc de logements HLM desservis par ascenseur fort de 1 390 159 unités en 2010 et de sa progression de 23 200 appartements depuis 2006. Cette évolution anémique (+1.72% en cinq ans) déjà déconcertante au vu de la demande exponentielle d'accessibilité, dissimule une réalité plus alarmante encore.

NB : durant cette même période de cinq ans, le parc de logements 'propriétaires' desservis par ascenseur a progressé de 8.21%, celui de la location 'privée' de 7.53%.

Des quelque 36 600 communes de France métropolitaine, seules 3172 ont disposé entre 2006 et 2010 de logements HLM desservis par ascenseur. Or si durant ces cinq années 1858 d'entre elles ont étoffé leur parc de 97676 logements ainsi desservis, 1289 en ont perdu 74.223. Près de 215 villes perdent plus de 100 logements chacune et certaines beaucoup plus : Reims - 1323 , Argenteuil -1238, Toulouse - 957 , La Courneuve - 902 etc.

Et sauf à contraindre les demandeurs d'accessibilité à migrer, les gains constatés dans certaines villes ne pouvant compenser les pertes relevées dans d'autres, c'est bien une récession de l'offre qui est à constater.

Or durant cette même période, la population des personnes dites « handicapées » et des personnes âgées de plus de 80 ans, potentiellement la plus demandeuse d'un habitat « accessible » propre à pallier au mieux sa dépendance a augmenté de 562.000 individus (+ 15.36%).

La synthèse de ces deux phénomènes est implacable : si le parc HLM disposait de 37 appartements desservis par ascenseur pour 100 personnes à mobilité réduite en 2006, il n'en propose plus que 33 en 2010 actant une régression de l'offre de -13.42 %.

Cette conséquence d'opérations de rénovation urbaine remplaçant des tours et des barres, certes des années 60, mais équipées d'ascenseurs, par des immeubles R+3 et moins, sans ascenseur, mais à priori garants d'un habitat à taille plus humaine pour ceux qui peuvent en profiter, se révèlent sources d'exclusion pour les demandeurs d'accessibilité, pourtant de plus en plus nombreux.

Personne ne saurait bien évidemment contester le bien fondé d'une mutation vers une meilleure qualité de vie, à la condition cependant que l'insupportable paradoxe mis à jour ici, commande, afin que tous puissent en profiter, la révision, dans les plus brefs délais, des règles fixant le seuil déclencheur d'obligation d'ascenseur. Face à l'inconsistance affligeante des derniers textes réglementaires opposables, toute autre option ne pourrait être que vaine littérature. Il est maintenant indispensable de recalibrer la problématique sur des bases motivées. .

Selon la circulaire n° 82-81 du 4 octobre 1982 commentant la loi du 30 juin 1975 et sa réglementation opposable : « 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. »

Partageant pleinement le pragmatisme de ces attendus non remis en question par le Législateur auteur de la loi du 11 février 2005, l'ANPIHM a toujours retenu comme « accessible » un logement dont une personne à mobilité réduite pouvait, en toute autonomie, franchir la porte palière, sans avoir rencontré d'obstacle de quelque nature depuis la voirie. Cette approche, recentre l'accessibilité la plus contraignante, celle nécessaire aux personnes contraintes à se déplacer en fauteuil roulant, sur la conception originelle des circulations horizontales et verticales des parties communes des immeubles.

Obligatoirement respectueuses de la réglementation « sécurité », les circulations horizontales et les portes des parties communes des BHC, calibrées pour le passage, à l'horizontale, d'un brancard occupé, n'exigent de ce fait aucune disposition structurelle spécifique à l'accessibilité. Seules méritent une attention particulière les circulations non-empruntables par le dit brancard, celles desservant les caves ou les parkings par exemple.

Obstacles rédhibitoires à l'autonomie des personnes se déplaçant en fauteuil roulant, les escaliers communs des bâtiments d'habitation (perrons, niveaux intermédiaires et dessertes d'étages) ne peuvent, dans un contexte d'accès en toute autonomie, qu'être suppléés, selon le cas, par une rampe, un ascenseur ou un système élévateur vertical..

Selon ces postulats, il fut évident pour l'ANPIHM que la réglementation d'application de la loi du 11 février 2005 ne créerait pas plus de logements accessibles que la réglementation préexistante, en effet :

- dès 1980, un ascenseur était obligatoire pour les immeubles neufs R+4 et plus, sans condition de nombre ni de typologie des appartements desservis. Dès lors, un immeuble neuf de quatre étages devait disposer d'un ascenseur quand bien même n'offrirait-il qu'un studio par palier.

Selon la loi du 11 février 2005, les BHC neufs échappant à la règle précitée, les immeubles R+3 et moins, doivent disposer d'une réservation pour la pose ultérieure éventuelle d'un ascenseur, à la condition cependant de proposer plus de quinze logements au dessus du rez-de-chaussée. Ce qui sous entend plus de cinq appartements par palier, distribution quasi impossible en habitat conventionnel. De plus, preuve du peu de crédit accordé à cette solution par ses inventeurs, aucune des conditions ou situations pouvant en imposer l'efficacité n'est renseignée.

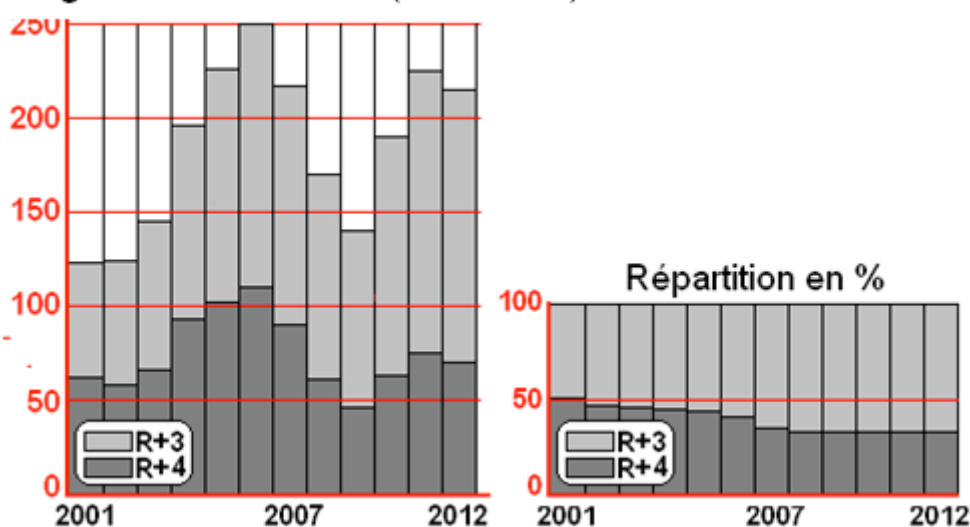
Si au vu de ce tableau, il semblait déjà illusoire ou naïf d'attendre un quelconque accroissement de l'offre de logements « accessibles » et adaptables, la diminution du stock existant recensée et chiffrée ici ne peut que commander la révision aussi rapide que fondamentale des textes réglementaires et des politiques qui en découlent.

PJ 3 – La production de logements accessibles en baisse.

Répartition des immeubles nouveaux R+4 (avec ascenseur) et R+3 (sans ascenseur). Sources : 'sit@adel2', rapport CL Campion février 2014.

	Nouveaux logements			Répartition	
	0-R+3	R+4	TOTAL	0-R+3	R+4
2001	60 428	61 851	122 279	49,4	50,6
2002	65 321	58 353	123 674	52,8	47,2
2003	78 698	66 679	145 377	54,1	45,9
2004	104 745	92 598	197 343	53,1	46,9
2005	124 280	101 924	226 204	54,9	45,1
2006	140 357	109 605	249 962	56,2	43,8
2007	127 473	89 673	217 146	58,7	41,3
2008	109 277	60 763	170 040	64,3	35,7
2009	93 928	46 119	140 047	67,1	32,9
2010	126 058	62 966	189 024	66,7	33,3
2011	150 268	75 234	225 502	66,6	33,4
2012	144 845	70 173	215 018	67,4	32,6
TOTAL	325 678	895 938	2 221 616		

Logements nouveaux (en milliers)



Constats.

1 – si en 2001 50.6% (1 sur 2) des logements nouveaux étaient desservis par ascenseur, ils ne sont plus que 30.6% (1 sur 3) à l'être en 2012. .

2 – Si la répartition (50.6 / 49.4) était restée constante de 2001 à 2012 on disposerait aujourd'hui de près de 230.000 logements accessibles supplémentaires.

3 – Le décrochage marqué entre 2007 et 2008 (de 41.3% à 35.7%° 0 interpelle, est-ce à croire que la loi du 11 février 2005, applicable aux permis de construire postérieurs au 1^{er} janvier 2007, en soit l'inspiratrice...

PJ 4 – Résidences principales en BHC.

Evolution du ombre de logements desservis par ascenseur.

source ANPIHM, mars 2014.

Résidences principales desservies par ascenseur. Evolution de 2006 à 2010

	Nombre de logements desservis par ascenseur.				Total	Population PMR			Ratio
	Propri. ¹	Loc priv ¹	Total priv,	HLM ¹		dt > 80 ans	dt AAH ²	Total	
2 006	1 508 800	1 325 700	2 834 500	1 366 700	4 201 200	2 915 300	745 000	3 660 300	114,8
2010	1 632 600	1 425 500	3 058 100	1 390 200	4 448 300	> 80 ans ¹ 3 372 500	AAH ² 850 000	Total 4 222 500	105,3
Evol.	Propri. ¹	Loc priv ¹	Total priv,	HLM ¹	Total	> 80 ans ¹	AAH ²	Total	Ratio
2010 /	123 800	99 800	223 600	23 500	247 100	457 200	105 000	562 200	
2 006	8,21%	7,53%	7,89%	1,72%	5,88%	15,68%	14,09%	15,36%	-8,2%

Ratio : Nb logements avec ascenseur pour 100 personnes de > 80 ans ou titulaires de l'AAH,

¹ Source INSEE

² Source DRESS

Constats.

1- En cinq ans le nombre de logements 'accessibles' du secteur privé augmente de 7.89% et celui du 'parc social' de 1.72%,

2 - Les personnes de plus de 80 ans sont quatre fois plus nombreuses que les personnes titulaires de l'AAH. Ces deux populations croissent, à un rythme sensiblement égal, d'environ 15% en cinq ans..

3 – A demande constante l'offre de logements 'accessibles' chute de 8.2% en cinq ans...