



Une absurdité sociale !

Alors que le Président de la République a déclaré vouloir faire du « handicap une priorité du quinquennat », que le Premier Ministre et ses ministres concernés ne cessent de nous rebattre les oreilles avec une « société inclusive » qu'ils disent avoir la volonté d'édifier, qui plus est en « co-construction » avec le Mouvement associatif, nous avons la pénible tâche de devoir anticiper la possible réalité cruelle à laquelle les personnes dites handicapées, et bien au-delà, devront faire face si d'aventure le Pouvoir va au bout de ses intentions en matière de révision des normes d'accessibilité du cadre bâti d'habitation.

En effet, l'ANPIHM n'a cessé d'interpeller le Gouvernement depuis des mois sur ses intentions en matière d'accessibilité du cadre bâti d'habitation. Sans pouvoir obtenir une réponse claire !

C'est pourquoi l'ANPIHM a diffusé ces dernières semaines un document d'analyse, « Le voile se déchire ! », dans lequel nous avons mis en lumière les contradictions gouvernementales entre les discours et les actes, puis un « Appel au Gouvernement » pour l'enjoindre de parler rapidement et avec clarté.

Aujourd'hui, partant de l'ARTICLE 17 de l'Avant-projet de loi Logement : « REVOIR LES NORMES D'ACCESSIBILITE », nous avons cherché à traduire concrètement les intentions gouvernementales dans la nouvelle réglementation telle qu'elle se dessine.

D'abord, l'attendu figurant dans l'Avant-projet de loi Logement :

« **Accessibilité** : Adapter les normes d'accessibilité pour que les logements neufs qui, aujourd'hui doivent tous être accessibles, soient demain 100 % « évolutifs » ; il s'agit de promouvoir l'innovation de conception de logements pour permettre une évolutivité permanente des logements tout au long de la vie. Un quota de 10% de logements accessibles est maintenu ».

***Remarques ANPIHM** : cet attendu désigne les logements neufs qui aujourd'hui doivent tous être accessibles, c'est à dire les appartements en rez-de-chaussée, les appartements desservis par ascenseur et les maisons individuelles construites pour être louées ou vendues clés en mains. Selon les dernières statistiques INSEE en la matière publiées (année 2013 incluse) il fut construit, en moyenne annuelle 45.000 logements HLM (appartements + MI) dont 23.000 appartements 'accessibles' tel que défini ci-dessus.*

Le principe projeté de 10% conduirait ainsi à la production effective de 2300 appartements HLM 'accessibles' par an, soit 1 appartement par tranche de 30.000 habitants parmi lesquels 6600 seront âgés de plus de 65 ans et 160 seront victimes de pathologies invalidantes imprévisibles mais prévisibles (AVC, infarctus, fracture du col du fémur) !

Prenons connaissance à présent, selon la méthode indiquée plus haut, du nouvel article réglementaire destiné à remplacer l'article actuel R 111-7 du Code de la Construction et de l'Habitat pour deviner ce qui attend les personnes à mobilité réduite

I. - L'article L. 111-7 du code de la construction est ainsi modifié : 1° Après les mots : « Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation » sont insérés les mots : « hors logements collectifs », et la dernière phrase est supprimée ;

Il est inséré deux alinéas ainsi rédigés : « Dans les conditions définies ci-dessus, au sein de chaque bâtiment à usage d'habitation ou à usage mixte, au moins un dixième des logements doivent être accessibles et les autres logements doivent être évolutifs.



« Les dispositions du présent article ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage. »

II. – Au premier alinéa de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « à la construction de maisons individuelles » sont insérés les mots : « , à la construction de logement collectifs évolutifs ».

Ainsi donc, après intégration des modifications et ajouts projetés par le l'Avant-projet de loi Logement, ce que pourrait devenir l'Article L 111-7 du CCH :

« Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation **hors logements collectifs** (*Remarque ANPIHM : ajout permettant de dissocier l'accessibilité des parties communes de l'accessibilité des appartements*) ; qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11. **Dans les conditions définies ci-dessus, au sein de chaque bâtiment à usage d'habitation ou à usage mixte, au moins un dixième des logements doivent être accessibles et les autres logements doivent être évolutifs.**

Les dispositions du présent article ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

Le logement évolutif sera défini par décret selon les termes de l'article 111-7-1 modifié : »

Remarque ANPIHM : éternelles questions : qu'est ce qu'un logement évolutif ? qu'est ce qu'un logement accessible ?

« Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles, **à la construction de logement collectifs évolutifs.... »**

(Remarque ANPIHM : à priori ce distingue exonère les maisons individuelles des possibilités d'évolutivité.

« ... et aux logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ainsi qu'aux logements locatifs sociaux construits et gérés par les organismes et les sociétés définis aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1. Ils précisent également les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité de ces logements pour leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité qui sont à la charge financière des bailleurs et leur délai d'exécution qui doit être raisonnable ».

Et à présent, ce que pourrait devenir l'Article L 111-7-1 CCH :

« Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles, **à la construction des logements évolutifs »**

Remarque ANPIHM : Au delà, si en première lecture cet ajout semble assurer la SEULE cohérence rédactionnelle avec l'article précédent, il acte en définitive un distinguo fondamental entre logements dits 'accessibles' et les logements évolutifs.



Il ressort au final que le texte présenté au Sénat comprend comme logements accessibles les logements disposant d'une unité de vie accessible sans travaux (ce qui est imposé à TOUS les logements en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur depuis le 1^{er} janvier 1983 ... et repris par la loi du 11 février 2005 et l'Ordonnance du 26 septembre 201. Il n'en demeure pas moins que pour être 'évolutif', un appartement doit être 'accessible' et que dans ces conditions, il est évident que cet ajout conduit à l'abolition des unités de vie, accessibles sans travaux !

« et aux logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ainsi qu'aux logements locatifs sociaux construits et gérés par les organismes et les sociétés définis aux articles [L. 365-2](#), [L. 411-2](#) et [L. 481-1](#). Ils précisent également les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité de ces logements pour leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité qui sont à la charge financière des bailleurs et leur délai d'exécution qui doit être raisonnable.

Pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixe les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées.

Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la [loi n° 2005-102 du 11 février 2005](#) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène ».

Faut-il commenter ? Pour notre part, nous pensons que c'est aux instances gouvernementales de s'exprimer enfin clairement sur le sujet !

Ci-dessous, en annexe : Réglementation actuellement en vigueur. Article L111-7 au 25 janvier 2018



• **Article L111-7 au 25 janvier 2018**

- Modifié par [ORDONNANCE n°2014-1090 du 26 septembre 2014 - art. 2](#)

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

Article L111-7-1 au 25 janvier 2018

Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 134](#)

Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles et aux logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur ainsi qu'aux logements locatifs sociaux construits et gérés par les organismes et les sociétés définis aux articles [L. 365-2](#), [L. 411-2](#) et [L. 481-1](#). Ils précisent également les modalités selon lesquelles ces organismes et sociétés garantissent la mise en accessibilité de ces logements pour leur occupation par des personnes handicapées, notamment les modalités techniques de réalisation des travaux de réversibilité qui sont à la charge financière des bailleurs et leur délai d'exécution qui doit être raisonnable.

Pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixe les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées.

Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la [loi n° 2005-102 du 11 février 2005](#) pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.