

**MINISTERE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS**

DGALN / PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

BATEX

EVALUATION D'OPÉRATIONS EXEMPLAIRES EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE

AREF

MAPA P 10 06 (EJ :1000163) notifié le 4 mai 2011

Objet de l'étude et contexte

Les quatre projets présentés dans le cadre de cette étude de cas pour illustrer l'exemplarité des modalités d'application de la réglementation sur l'accessibilité dans les programmes de logements collectifs sont :

- **42 logements**, 141-147, avenue du 18 avril 1944, Athis Mons, Atelier Vong DC, Groupe 3F
- **166 logements étudiants**, 81-83, rue du Chevaleret, Paris 13^e, Emmanuelle Colboc architecte, Paris Habitat OPH.
- **81 logements**, 16-18, rue de l'Ourcq, Paris 19^e, Tectône Architectes, Bouygues Immobilier.
- **235 logements en résidence sociale, en réhabilitation**, 11, rue du Charolais, Paris 12^e, Eva Samuel Architecte et associés, ICF La Sablière.

Seul le chantier du premier projet, à Athis Mons, a pu être visité au stade de la mise en œuvre des façades, son permis de construire datant de 2007. Les autres étaient encore au stade des études et/ou en attente de validation du permis de construire.

Afin d'appréhender les modalités d'application de la réglementation sur l'accessibilité dans le logement collectif, objet spécifique de cette étude, elle a été considérée dans sa combinaison avec les autres contraintes réglementaires et économiques de la production de logement : réglementation thermique, enjeux financiers...

En effet, les normes en matière de performance énergétique entrées en vigueur ces dernières années ont été appliquées dans le domaine du logement collectif **sans être accompagnées de nouvelles exigences en termes de surface et de qualité d'usage du logement**. Par ailleurs, les contraintes budgétaires et les objectifs de rentabilité sont le plus souvent considérés comme prioritaires. C'est dans ce cadre que la réglementation sur l'accessibilité s'intègre **et ce n'est qu'au regard de la prise en compte de ces différentes contraintes que l'on peut juger de ses effets et de ses conditions de mise en œuvre**.

Les maîtres d'œuvre et d'ouvrage doivent actuellement faire face à une multiplication de normes, notamment sur les performances énergétiques qui exigent formation et savoir-faire. Elles entraînent également, avec la multiplication des compétences et des interlocuteurs, une charge de travail supplémentaire. Les difficultés dont nos interlocuteurs font part sur l'application des normes d'accessibilité se font donc dans un environnement de travail qui, pour la plupart d'entre eux, est de plus en plus contraint, et laisse de moins en moins de place au projet et à la recherche des propositions alternatives.

Le fait que la réglementation sur l'accessibilité, qui s'applique à l'intégralité des logements, n'aie pas été accompagnée de l'augmentation de leur surface est une critique récurrente à son sujet. Cette question apparaît d'autant plus problématique que depuis plusieurs années, la France connaît une grave crise du logement, dans un contexte de hausse du prix du foncier et de spéculation et que la production de logements est largement inférieure à la demande.

Nous tenons donc à souligner ici que bien que cette étude s'intitule « Bâtiments exemplaires », aucun des architectes rencontrés au cours de cette recherche n'a le sentiment d'avoir actuellement les moyens de proposer un projet exemplaire dans les cadres actuels de la production de logements. Notons l'exception du projet de l'agence Vong DC à Athis Mons qui s'est élaboré dans un contexte relativement exceptionnel puisqu'il s'agissait d'un projet pilote soutenu par la volonté du Maître d'ouvrage et donc moins soumis aux contraintes budgétaires. L'architecte a pu aller au bout de ses convictions et proposer des solutions spatiales et techniques originales dans le cadre d'une relation privilégiée avec le maître d'ouvrage (3F Immobilier).

Les conditions de l'élaboration de la réglementation

On rappelle que la loi sur l'accessibilité figurait parmi les trois chantiers prioritaires (insécurité routière, cancer, handicaps) du deuxième mandat du Président de la République Jacques Chirac en

juillet 2002. Très attendue, elle s'est élaborée dans un contexte d'urgence, pour que son décret d'application se fasse dans le délai du mandat.

Elle comprenait deux volets, l'élaboration et la concertation. Le volet de la concertation, s'il a pu donner lieu à des corrections ou des modifications, n'a pas offert suffisamment de temps pour permettre d'envisager toutes les conséquences de certaines dispositions, notamment dans leur combinaison avec d'autres contraintes, réglementaires ou économiques. Les architectes, dont le rôle est aussi de coordonner les différentes normes et contraintes à travers les enjeux d'un projet n'y ont pas été associés et les associations de personnes en situation de handicap insuffisamment consultées. C'est ainsi, qu'à la connaissance de plusieurs de nos interlocuteurs, certaines dispositions non pertinentes sont demeurées dans la loi et que des nouvelles, dont les conséquences ont été insuffisamment étudiées y ont été intégrées.

La traduction de la loi dans les guides illustrés pose également problème et ajoute à la confusion, certains commentaires, recommandations ou schémas descriptifs des auteurs, prennent valeur d'article de loi et sont parfois opposés comme tels par les maîtres d'ouvrage ou les bureaux de contrôle.

Les projets présentés et la production courante

Il faut souligner que les 4 projets étudiés sont le fait d'architectes dont l'investissement professionnel et intellectuel est remarquable. Ils ont le souci constant et éthique d'une qualité d'usage et d'espace des logements au-delà de l'application et de la conformité aux différentes réglementations. Ces projets doivent être considérés au regard de l'investissement hors normes de leurs concepteurs : parmi les projets de logements qui vont prochainement être livrés, et dont il nous a été donné de voir des plans au cours de cette étude, nombre d'entre eux, (par ailleurs conformes aux diverses normes), possèdent une rationalité et une qualité d'usage peu approfondies.

Pour nombre d'architectes et de maîtres d'ouvrage qui se préoccupent de la question du logement et des normes de plus en plus contraignantes qui pèsent sur sa production, il s'agit d'un sujet d'inquiétude récurrent : la réduction du logement peu à peu à un « produit conforme » mais qui ne répond plus à sa raison d'être, habiter.

Les récentes polémiques sur les possibilités de dérogation dans la production neuve montrent clairement l'impasse : la loi s'applique de façon confuse et n'atteint pas ses objectifs, mais c'est aussi la seule garantie qu'elle offre auprès des associations d'handicapés. Il semble nécessaire aujourd'hui de se donner les moyens de faire participer les différents intervenants de la production de logements et des représentants des associations d'usagers, afin de tirer des enseignements des expériences sur le terrain de façon constructive et pragmatique.

Le contexte des études de cas

Les projets étudiés tiennent compte de la dernière réglementation qui impose de « ménager la possibilité d'installer une douche accessible », qui s'applique aux permis de construire déposés à partir de janvier 2010 dans tous les logements. En conséquence, au moment de la rédaction de cette étude, peu de projets étaient assez avancés et décrits pour pouvoir en étudier les résolutions techniques. Le premier projet étudié, à Athis Mons, a appliqué cette disposition sur les douches dans l'objectif de gagner de la surface dans les salles d'eau, avant d'y être contraint, le permis de construire datant de 2007, et ceci dans un cadre quasiment expérimental.

Les autres projets n'ont pas encore fixé les détails sur le type d'équipement, sur les modes de raccordements aux évacuations des douches ultraplates, notamment pour des questions de revêtement et de conformité aux normes acoustiques. Ces points sont souvent en cours d'étude et/ou en attente de résolutions techniques et n'ont pu être décrits que théoriquement.

De plus, nous sommes dans une période intermédiaire d'acquisition des savoirs et ces études de cas ont été réalisées alors que les pratiques ne sont pas encore affirmées et partagées, et où

l'interprétation des textes de lois fait encore l'objet de discussion et de confusion. Nous sommes dans une période d'incertitude, de recherche et d'hésitations (notamment dues aux divergences d'analyse des bureaux de contrôle).

Si on le voit clairement sur la question des équipements qui ne sont pas encore adaptés aux enjeux du logement collectif en termes de mise en œuvre et de coût, ce temps de tâtonnements est aussi manifeste dans les savoirs, les pratiques et les dialogues entre les différents acteurs, notamment avec les bureaux de contrôle. Les résolutions sont pour certaines expérimentales et les retours d'expérience rares et récents.

Il faut donc distinguer les réelles difficultés que pose cette réglementation dans ses objectifs et ses formulations, du nécessaire et légitime temps d'adaptation et d'acquisition des savoirs. On manque encore trop de recul pour tirer des conclusions, il s'agit donc ici surtout de faire part d'un état des lieux.

Les dispositifs prévus par la dernière réglementation dans les parties communes n'ont également pas pu être décrits, les projets n'ayant pas été livrés au moment de la rédaction de cette étude. Ces dispositifs concernant essentiellement des équipements non livrés (digicodes, porte à ouverture automatique, installations lumineuses, revêtements de sols texturés ou colorés). On a donc fait part ici uniquement des remarques récurrentes sur certains aspects déjà expérimentés, notamment le niveau d'éclairage excessifs exigée par la réglementation (dans les parties communes, les 150 lux exigés « en tout point de chaque escalier » à l'article 10 de l'arrêté du 1^{er} août 2006 sont régulièrement décrits comme excessifs et éblouissants). Les autres éléments ne pouvant être décrits et ne faisant pas par ailleurs l'objet d'innovations ou de polémiques remarquables, (aujourd'hui et parmi les interlocuteurs rencontrés), nous avons considéré que nous ne disposions pas d'éléments suffisants sur ces aspects de la réglementation pour en faire part ici.

D'une façon générale, sur les projets présentés ici, les architectes n'ont pas témoigné d'une démarche particulière revendiquée du point de vue de l'accessibilité. Certaines dispositions font partie depuis longtemps des usages et des contraintes de la composition des plans. Les dernières dispositions sur les douches et balcons accessibles se sont superposées à l'ensemble des pratiques mais n'ont pas généré de nouvelles pratiques de composition. Cet aspect ne fait pas l'objet d'une démarche autonome que l'on pourrait distinguer : elle s'intègre dans une démarche globale de conception architecturale.

QUELQUES CONCLUSIONS

Pertinence des aménagements réglementaires au regard de l'usage dans une situation de handicap

Comme le rappelle Eric Heyrman, Chargé de mission au Ministère du développement durable, rencontré au début de cette étude, les principes de non-discrimination et de visitabilité de tous les logements régissent l'esprit de cette réglementation, et légitiment le refus des quotas. L'objectif de cette réglementation est l'accessibilité de tous les logements et leur adaptabilité. Ceux-ci doivent pouvoir s'adapter à l'usager d'un fauteuil roulant sans avoir à intervenir sur le gros-œuvre, les réseaux communs des bâtiments et sans diminuer le nombre de pièces principales.

Un logement « adapté » répond à des besoins spécifiques et ne peut, par définition, être encadré par des dispositifs standards. L'objectif est donc de pouvoir intégrer dans une production ordinaire la possibilité d'une adaptation personnalisée du logement. Les dispositions retenues dans la réglementation pour s'en approcher, prennent comme mesure la possible adaptation de tous les logements au déplacement d'une personne en fauteuil roulant valide de ses deux bras. Elles sont nécessairement le fruit d'un compromis : il suffit en effet de perdre l'usage d'un bras pour s'apercevoir que selon le côté où la surface d'usage a été prévue à côté des toilettes, celle-ci pourra s'avérer inutile et que des travaux d'aménagements s'avèrent nécessaires.

Or, en voyant cette réglementation s'appliquer concrètement, on s'aperçoit qu'à la fois, les logements produits ne permettent souvent pas leur transformation en logement véritablement adapté mais que ces logements, dont la surface des pièces utiles a été considérablement réduite à cet effet, ne conviennent pas à l'usage ordinaire.

Ainsi, la majorité des logements tels qu'on les produits dans ce cadre, ne sont plus en mesure de répondre aux exigences ordinaires et légitimes d'agrément et de qualité d'usage, mais ne peuvent pas non plus répondre de façon universelle à l'ensemble des situations de handicap possibles. S'il ne peut exister de réponse standard, la capacité d'adaptation, les ajustements et la multiplication des expériences semblent être une meilleure voie qu'une interprétation stricte des formulations réglementaires.

Le constat général actuel est que l'on conçoit aujourd'hui des logements conformes à une réglementation sur l'accessibilité inévitablement partielle, performants au niveau thermique, mais qui ne répondent plus aux exigences de confort et aux pratiques que l'on attend généralement d'un logement.

La difficulté tient au fait que ces nouvelles normes n'ont pas été accompagnées **d'une exigence sur les surfaces des pièces de vie du logement, or, en-deçà d'une certaine surface, certaines pratiques ne sont plus possibles**, par exemple ménager une entrée pour préserver un seuil au logement, pouvoir clore la cuisine et en avoir une pratique distincte de celle du séjour, ou que celui-ci permette d'accueillir plusieurs invités, alors que sa surface se rapproche de celle d'une grande chambre.

Les pratiques exemplaires

Au regard de cette étude, les pratiques dont on peut tirer des enseignements tiennent essentiellement à la qualité de la relation entre les différents intervenants sur les projets de logements, maître d'œuvre et maître d'ouvrage, bureaux d'étude, bureau de contrôle. Essentielle au bon déroulement du projet en général, à la recherche de solutions dans une relation de partenariat et un climat de confiance, **elle est devenue indispensable dans un cadre aujourd'hui très normée. Ainsi sur le projet d'Athis Mons, cette relation de partenaires a permis de faire émerger des solutions techniques et spatiales intéressantes et innovantes, de prendre des initiatives dont on pourra tirer des enseignements.** C'est également une démarche de concertation et de dialogue qui a permis la mise en œuvre d'une procédure capable de produire des logements adaptés à des situations de handicap spécifiques chez Rennes Métropole.

Dans la façon dont la réglementation s'applique aujourd'hui, en règle générale, on semble oublier que l'enjeu est l'accessibilité de l'espace construit et non une conformité de « dessin ».

Un ensemble d'acteurs et de professionnels du logement s'emploient ainsi à faire respecter des règles que beaucoup savent inadaptées. Comme le soulignait Denis Thélot, architecte de sécurité auprès de la préfecture de police de Paris, membre de la Commission Centrale de Sécurité (CCS), **il est urgent de passer d'une « obligation de moyens » à une « obligation de résultat », de « remettre l'obligation de résultat en priorité », plutôt que celle de conformité.**