

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

DGALN / PLAN URBANISME CONSTRUCTION ARCHITECTURE

EVALUATION D'OPÉRATIONS EXEMPLAIRES EN MATIÈRE D'ACCESSIBILITÉ

166 LOGEMENTS ÉTUDIANTS PARIS 13^e



AREF

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
REPERES	5
LE SITE	6
LA CONFIGURATION DU TERRAIN	6
ANALYSE DU PROJET	8
1. LE PARTI GENERAL	8
LE PROGRAMME	8
L'IMPLANTATION DU PROJET DANS LE SITE	8
PRINCIPES CONSTRUCTIFS	8
2. LES PARTIES COMMUNES	9
CIRCULATIONS VERTICALES ET DISTRIBUTION	9
LES ESPACES COLLECTIFS	9
3. LES LOGEMENTS ETUDIANTS	10
LE CAHIER DES CHARGES DU CROUS	10
COMPARAISON DU PROJET AVANT ET APRES ABROGATION	12
TYPLOGIES ET SURFACES	12
LOGEMENT ADAPTE ET LOGEMENT ACCESSIBLE	13
L'AMENAGEMENT INTERIEUR	14
SALLES DE BAIN	15
SYNTHESE	17
1. L'IMPACT DE LA REGLEMENTATION SUR LA QUALITE D'USAGE	17
2. UNE ALTERNATIVE : LE CLASSEMENT EN ERP (ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC) ET NON BHC	17
ANNEXES	20
<u>ANNEXE 1 : CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION : ARTICLE R*111-18-2</u>	21
<u>ANNEXE 2 : ARRETE DU 1ER AOUT 2006</u>	22
<u>ANNEXE 3 : LES MODALITES DE LA DEROGATION : ARTICLE R. 111-18-3 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION</u>	22
<u>ANNEXE 4 : CONSTRUIRE DES LOGEMENTS EN 2010 : UNE LOI HANDICAPANTE</u>	23
<u>ANNEXE 5 : RESUME DE LA NORME ACCESSIBILITE (DOCUMENT AGENCE COLBOC, ELABORE PAR C.CARPENTIER)</u>	25
<u>ANNEXE 6 : ACCESSIBILITE DANS LES LOGEMENTS : "UN ENFER PAVE DE BONNES INTENTIONS"</u>	28
<u>ANNEXE 7 : REGLEMENTATION ACCESSIBILITE : LA REPONSE DE L' ANPIHM</u>	29
FICHE TECHNIQUE	30

PREAMBULE

Les projets successifs et la dérogation

Ce projet a fait l'objet de plusieurs permis de construire successifs.

Le premier permis de construire

Le premier permis de construire a été déposé en juillet 2009. A cette date, les principales dispositions de la loi du 11 février 2005 sur l'accessibilité pour tous sont déjà entrées en application.

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent aux bâtiments d'habitation collectifs (BHC) sont décrites par l'Arrêté du 1^{er} août 2006 (fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction).

Dans ce cadre, les résidences étudiantes pouvaient alors bénéficier d'une dérogation au titre de « logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière » selon l'article 16 de l'arrêté du 1^{er} août 2006 et selon les modalités de la dérogation indiquées à l'**art. R111-18-3** (cf. Annexe).

Cette dérogation s'appliquait à l'alinéa 2 de l'article R. 111-18-2 (cf. Annexe), spécifiant « *Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs* ».

Le premier permis de construire s'est donc conformé aux dispositions du 1^{er} alinéa de l'article R. 111-18-2, qui ne porte que sur les circulations, les portes des logements et les dispositifs de commande, soit les caractéristiques de base de tous les logements. **Il prévoyait en outre 5% de logements « adaptés »**, comme le précisait la dérogation à la loi en vigueur.

Le changement de la réglementation

En juillet 2009 (décision n°295382 et 298315 du 21 juillet 2009), suite à un recours devant le Conseil d'Etat de Vincent Assante et Christian François, Président et Administrateur de l'Association Nationale Pour l'Intégration des Personnes Handicapées Moteurs, (ANPIHM), **le décret 2006-555 du 17 mai 2006 attaqué est annulé, en tant qu'il insère dans le code de la construction et de l'habitation l'article R. 111-18-3.**

Le deuxième permis de construire

Un deuxième permis de construire a donc été déposé en septembre 2009, où conformément à l'ensemble des dispositions prévues à l'article 111-18-2, **tous les logements étudiants, et donc les salles d'eau doivent être accessibles et adaptables. Par ailleurs, le classement en « bâtiment d'habitation collectif » impose également de prendre en compte un lit double** pour la conception des chambres (avec les contraintes d'accès avec un fauteuil roulant) et non un lit simple comme c'était le cas précédemment.

Dans ce nouveau cadre, **la dérogation aux règles d'accessibilité sous la condition d'un pourcentage de logements adaptés n'est plus applicable.**

Dans le même temps, les objectifs en terme de nombre de chambres et de leur surface n'ont pas été modifiés : dans ce second projet, l'architecte a donc pris en compte ces nouvelles exigences dans la même enveloppe architecturale et trame structurelle que le premier, celles-ci permettant d'optimiser le potentiel constructible de la parcelle avec cette typologie de logement.

Enjeux de l'étude de cas

L'étude de ce projet dans le cadre de Batex permet de :

- Comparer un même projet avant et après l'application de la réglementation sur l'accessibilité pour tous et du principe de l'adaptabilité de tous les logements ;
- Illustrer l'application des dispositifs de la loi sur un programme déjà particulièrement contraint en surface (18 m² en moyenne recommandés pour un logement étudiant y compris avec les dispositifs d'accessibilité) ;
- Aborder la question de la pertinence de la catégorie réglementaire des résidences étudiantes.

L'abrogation de la dérogation auprès du Conseil d'état a donné lieu à des publications et des échanges d'articles. Ils sont reproduits en annexe.

REPERES

- **Programme** : 166 logements étudiants sur un programme qui comprend aussi 25 logements sociaux (dont 7 réhabilités), 1 commerce, 1 restaurant et 14 places de stationnement.
- **Localisation** : 81-83 rue du Chevaleret 75013 Paris
- **Maitrise d'ouvrage** : Paris Habitat-OPH
- **Maitrise d'œuvre** : Emmanuelle Colboc Architecte
- **Dépôt du permis de construire** : juillet 2009
- **Livraison prévue** : Décembre 2013
- **SHON** : 8 450 m² (pour l'ensemble du programme) 5300 m² pour la résidence étudiante
- **Budget** : 15,38 M d'euros HT (pour l'ensemble du programme)

Acteurs rencontrés :

- **Maîtrise d'ouvrage** :
 - Flavie Le Jeune, Chargée d'études Service Handicap et Vieillesse, Direction de la Cohésion Sociale, Paris Habitat-OPH
 - Jean-Loup Bouvier, Chef de Service Mission Handicap Paris Habitat-OPH
- **Maîtrise d'œuvre** :
 - Emmanuelle Colboc Architecte,
 - Catherine Carpentier Chef de projet
- **Entreprises**
 - BET-TCE et économiste : SAS Mizrahi
 - Bureau de contrôle : ALPHA Contrôle
 - SPS : BTP CONSULTANTS

LE SITE



Plan de situation

La configuration du terrain

Le projet se situe au 81-83, rue du Chevaleret dans le 13^e arrondissement. La parcelle, en profondeur, prend tous ses accès depuis la rue du Chevaleret (cote moyenne d'environ 35.5).

La partie en fond de parcelle du terrain est encaissée de 4,5m environ par rapport au niveau de la parcelle voisine donnant rue Leredde à l'ouest, et la rue de Tolbiac au nord (côte autour de 40).

La configuration du site contraint donc à desservir l'ensemble du programme sur une parcelle très profonde depuis un seul accès depuis la rue du Chevaleret.



Plan Masse



Coupe longitudinale Ouest/Est entre la rue haute, rue Leredde, et la rue basse à l'Est, rue du Chevaleret

ANALYSE DU PROJET

1. Le parti général

Le programme

Le cahier des charges indicatif de la résidence étudiante a été fourni par le CROUS, gestionnaire de la résidence, et le programme détaillé par l'OPH Paris Habitat. Ce dernier précise la nature et les surfaces des locaux communs.

Le programme initial à l'étape du concours prévoyait :

- 25 logements sociaux dont 8 réhabilités,
- 170 logements étudiants,
- 22 studios de musique
- et 14 places de stationnement en sous-sol.

L'objectif de 170 logements s'est rapidement révélé impossible à atteindre, et avant même que l'abrogation de la dérogation s'applique, celui-ci est passé à 168. Le projet final en comporte 166.

L'implantation du projet dans le site

Le bâtiment de la résidence étudiante est implanté en fond de parcelle et est adossé aux limites séparatives au nord et à l'ouest.

L'édifice prend une figure en forme de peigne qui permet d'optimiser le site, avec une contrainte principale d'apporter de la lumière naturelle à toutes les chambres. Les branches du peigne sont disposées perpendiculairement à l'aile encaissée au nord selon trois corps de bâtiments E, F et G.

Les deux corps de bâtiments E et F exposés est/ouest, prennent leurs vues en vis-à-vis sur cour et latéralement sur un parc communal au sud. Le premier (E) monte jusqu'à R+5, les deux autres jusqu'à R+4.

La partie en fond de parcelle (G) encaissée, ne comporte qu'une épaisseur de chambre exposée à l'est ; la partie adossée en limite séparative au nord également.

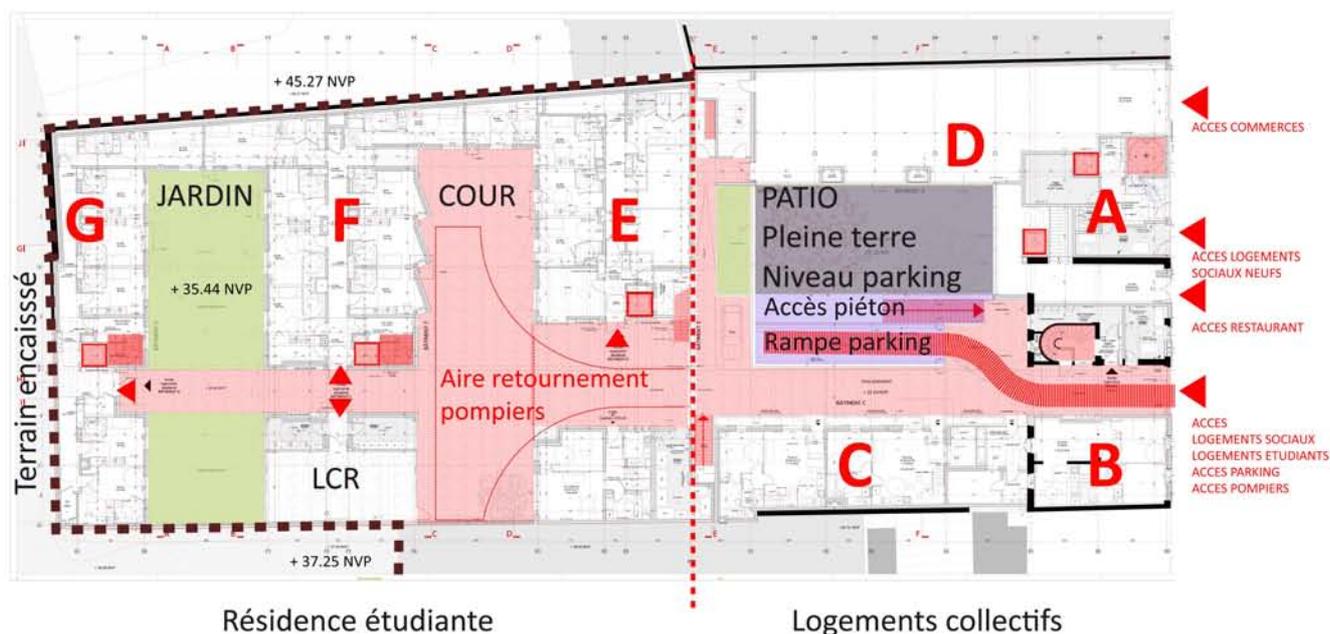
Afin de permettre au projet de monter au maximum et d'optimiser le prospect, un dispositif en façade de baies latérales à rez-de-chaussée sur les façades ouest (E et F) a été mis en place. Il permet de faire démarrer le prospect à 45° à partir du premier étage et ainsi de gagner un étage.

Ces baies latérales offrent des vues principales vers le parc au sud. L'ensemble est desservi par 3 cages d'escalier situées au milieu des trois corps de bâtiments.

Principes constructifs

La structure est réalisée en voiles porteurs. Les façades, isolées par l'extérieur sont porteuses et les parois séparatives sont réalisées en double placostyl afin de permettre des ré-aménagements ultérieurs entre les chambres. Les toitures sont végétalisées et en partie équipées de panneaux photo voltaïques.

2. Les parties communes



Plan de rez-de-chaussée et principe de distribution

Les accès depuis la rue et les parties communes

Située au fond de la parcelle, la résidence étudiante a un accès commun sous le porche donnant sur la rue avec les logements sociaux réhabilités, l'accès au parking et l'accès pompier.

Une grille et un portail délimitent l'entrée de la résidence. Une rue intérieure avec deux passages sous porche dessert le fond de la parcelle. Le premier porche sur cour, double hauteur, permet le passage du camion pompier dont l'aire de retournement est prévue dans la première cour. La deuxième cour est en pleine terre. Conformément aux dispositions relatives aux cheminements extérieurs de la réglementation¹, une surface texturée du revêtement de sol (réalisé en dalles de béton) est prévue au niveau des cheminements accessibles.

Le parking est dédié aux logements collectifs.

Circulations verticales et distribution

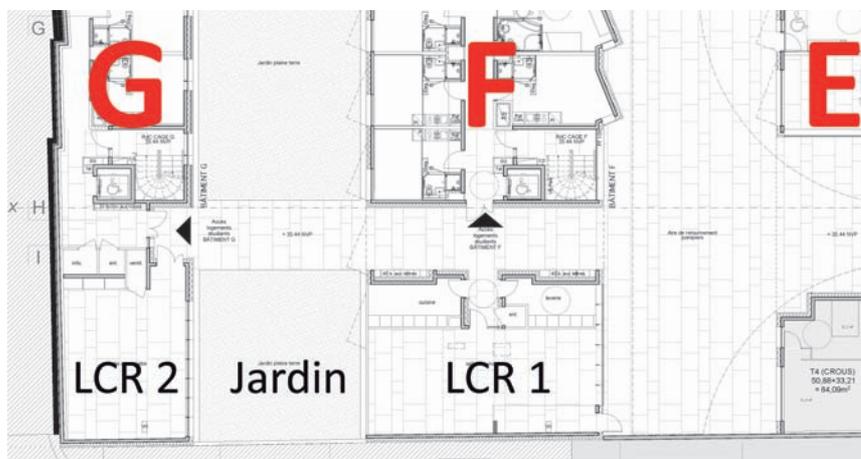
Les accès depuis le rez-de-chaussée se font sous les porches depuis la rue intérieure et donnent sur un couloir de distribution. Chaque cage est desservie par un ascenseur et un escalier encloué éclairé naturellement. Les chambres sont desservies par des couloirs centraux, éclairés naturellement à leur extrémité : vers le jardin au sud et latéralement à l'est jusqu'au R+3 au nord à partir du R+3.

Les espaces collectifs

Les boîtes aux lettres, une par cage d'escalier, sont accessibles depuis la rue intérieure, sous les porches. Un local poubelle pour l'ensemble du programme se trouve à gauche de la grille d'entrée de la résidence. Les locaux à vélos sont situés au sous-sol, on y accède par la rampe de parking commune aux véhicules, ils sont conformes aux dispositions relatives aux locaux communs de la réglementation (cf. annexe).

¹ Arrêté du 1^{er} août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-18 à R.111-18-7 du CCH.s article 2. Dispositions relatives aux cheminements extérieurs.

Un local collectif résidentiel (LCR) de 64 m² situé au rez-de-chaussée, est accessible depuis le deuxième passage sous porche extérieur, il comporte une cuisine et une laverie collectives de part et d'autre de l'entrée. Situé entre les deux cours il possède deux façades entièrement vitrées l'une sur cour l'autre sur le jardin.



Locaux communs au RdC avant abrogation (1^{er} PC juillet 2009). A gauche du jardin, le 2^e LCR supprimé

Le premier projet prévoyait un deuxième local LCR en face de l'actuel de l'autre côté du jardin, donnant à ce dernier des possibilités d'appropriation collectives en extérieur. Les objectifs quantitatifs en termes de chambres ont contraint à le remplacer par deux logements étudiants.

3. Les logements étudiants

Le cahier des charges du CROUS

Il est indicatif et recommande une attention particulière aux problèmes acoustiques, 10% de chambres déjà adaptées, un seul accès à la résidence et précise la nature et la surface des locaux communs, administratifs et techniques. Il est précisé :

« Pour la conception des parties privatives :

Taille et typologie :

De type studio d'une surface utile moyenne de 18 m², une proportion en dessous de 10% de logements regroupant deux chambres d'environ 32 m².

La cellule du logement étudiant :

Chaque logement étudiant comprend, au minimum, les éléments suivants :

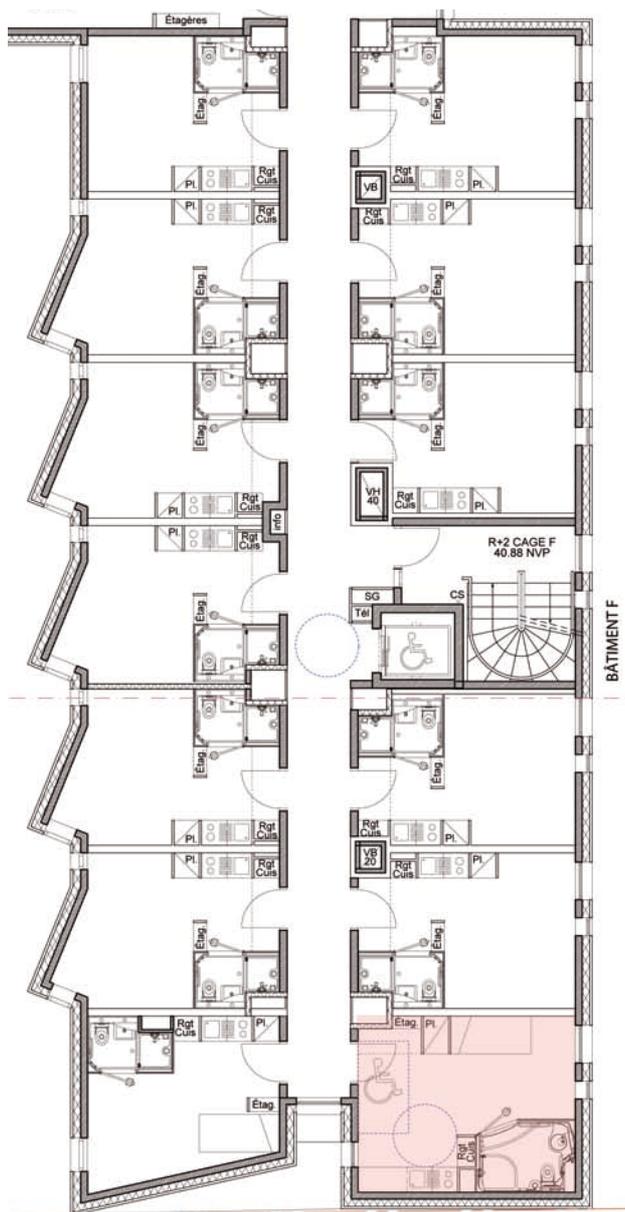
- *Une entrée, avec si possible un rangement au-dessus de la porte*
- *Un coin nuit conçu pour un lit simple (prévoir 1m x 2m)²*
- *Une kitchenette avec : évier, plaque électrique, réfrigérateur*
- *Un placard équipé d'étagères et d'une tringle*
- *Une salle d'eau avec douche équipée d'un pare-douche, sanitaire, lavabo, barres de relevage pour handicapés. Prévoir 2 lavabos et WC séparés dans les logements pour deux étudiants*
- *Un espace bureau (170cm environ)*
- *Occultation des fenêtres »*

Le programme fourni par l'OPH indique que le mobilier est installé par le Crous, néanmoins les architectes, compte tenu des contraintes sur l'espace et de la précision des résolutions, ont dessiné le mobilier.

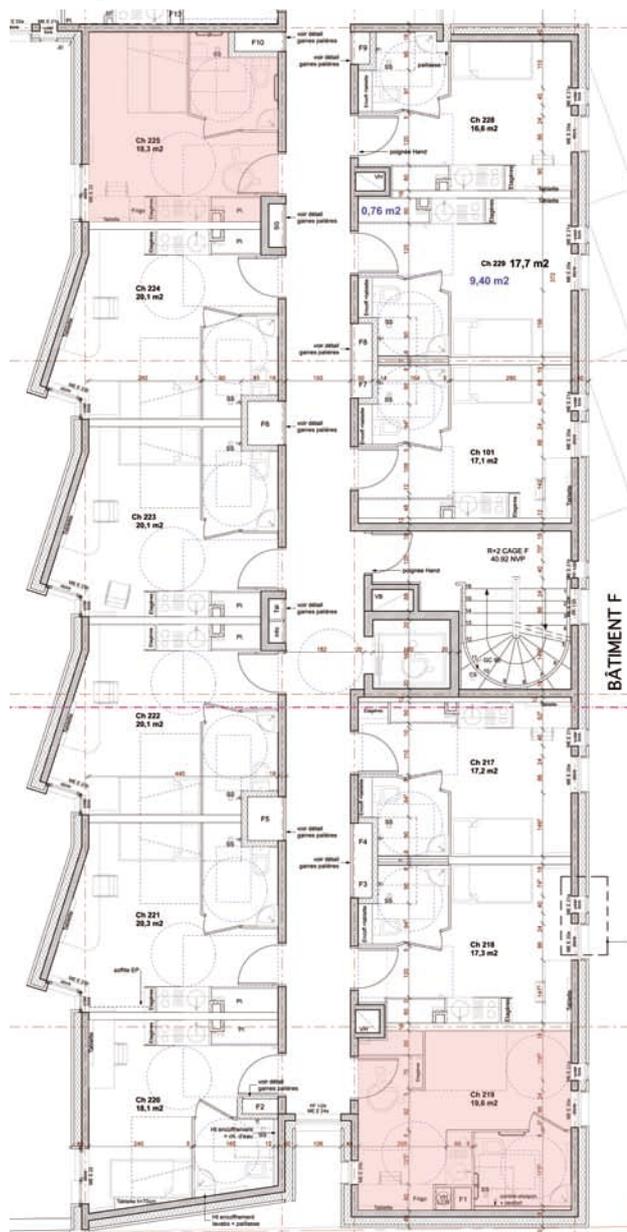
Par ailleurs, au titre du plan Climat, la Ville de Paris demande des arbres de haute tige, mais le CROUS gestionnaire de la résidence, demande de son côté des plantations qui n'exigent aucun entretien, pour des questions budgétaires.

² contrairement à l'obligation d'un lit double dans le logement collectif

Comparaison du projet avant et après abrogation



Plan du R+2 avant abrogation 1^{er} PC juillet 2009



Plan du R+2 après abrogation DCE mars 2011

Sur le corps de bâtiment F la façade ouest (à gauche) comporte une trame de chambre en moins. Les chambres adaptées sont en rose.

Pour pouvoir continuer à entrer entre la salle de bain et la cuisine, la trame a été élargie sur la partie ouest, mais la surface de manœuvre de la porte et l'espace d'usage devant les éléments de cuisine ont contraint à faire avancer la cuisine vers la façade sur l'ensemble des logements. Exemple parmi d'autres illustrant la complexité de composer avec les différentes contraintes, le fait de remplacer la porte du placard de l'entrée par un rideau afin de pouvoir assurer la distance réglementaire de 0,4m entre l'extrémité de la poignée de la porte et l'angle rentrant a fait l'objet d'intenses négociations avec le CROUS qui, de son côté, a sa propre logique de gestion et d'entretien du mobilier.

Typologies et surfaces

Le projet actuel comprend 168 logements dont 19 logements dits « adaptés », soit 11%.

L'entrée se fait entre la salle de bain et la cuisine. Les cuisines sont toutes en second jour, disposition quasiment inévitable dans ce type de programme. La multiplication des gaines, propre à un tel programme, associée à leur nécessaire proximité à l'évacuation des douches ultraplates ainsi que la possibilité d'y accéder depuis la circulation contraint l'emplacement des salles de bain et l'organisation générale du plan.

Surfaces des chambres avant abrogation de la dérogation :

- La surface moyenne des chambres : 18,3 m²
- La surface moyenne d'usage de la pièce principale³ : 10,50 m²

Surfaces des chambres du projet actuel après abrogation de la dérogation :

- surface moyenne des chambres (tout type de chambre): 19,5 m²
- surface moyenne des chambres, hors chambres doubles (34 m²) : 18,7 m²
- surface moyenne des chambres accessibles : 18,3 m²
- surface moyenne d'usage de la pièce principale: 9,40 m²
- surface moyenne des chambres adaptées : 21,8 m²
- surface moyenne d'usage de la pièce principale des chambres adaptées : 9,50 m²



Exemple d'aménagement d'une chambre accessible (répondant seulement aux caractéristiques de base) à gauche avant abrogation (premier PC juillet 2009) et d'une chambre accessible et adaptable à droite (projet actuel mars 2011) dont les surfaces sont dans la moyenne

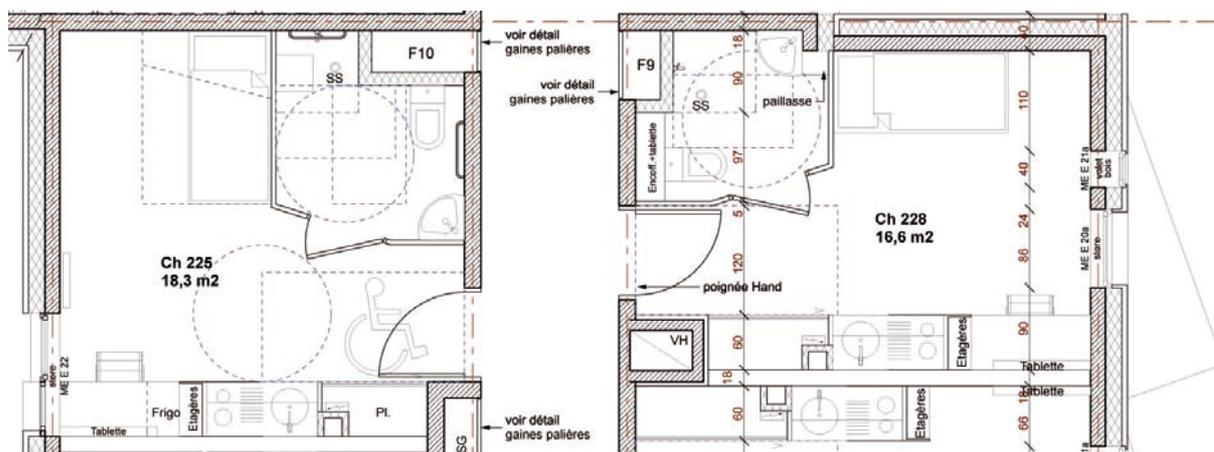
L'objectif du maître d'ouvrage concernant la surface des chambres n'a pas été modifié : environ 18 m².

La surface moyenne d'usage des chambres n'a pas connu de grandes modifications avant et après abrogation. En effet, ce n'est pas l'aspect quantitatif qui a été modifié mais l'aspect qualitatif : l'organisation générale des logements a perdu en rationalité.

Logement adapté et logement accessible

Le projet conserve 9,6 % de logements « adaptés » malgré l'abrogation de la dérogation (le cahier des charges du CROUS exige un minimum de 10%). Ils sont superposés les uns sur les autres ou sur des chambres doubles (ils sont repérés sur le plan par le logo handicapé).

³ cf. annexe 2 concernant l'espace de vie » selon C. Carpentier avant et après dérogation.



Exemple d'une chambre adaptée à gauche et d'une chambre accessible à droite dont les surfaces sont parmi les plus faibles dans le projet de mars 2011

Caractéristiques de base des chambres accessibles

- Espace d'usage latéral aux wc
- Espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour
- Espace de manœuvre de porte
- Espace d'ouverture en tirant de l'intérieur: la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 2,20 m x largeur de la circulation commune.

Caractéristiques et équipements supplémentaires pour chambres adaptées

Les éléments de cuisine et les sanitaires sont dessinés de même façon que sur les autres plans, leur aménagement tient compte des équipements adaptés⁴ :

Le dessous des éléments de cuisine doit être laissé libre pour le passage d'un fauteuil roulant : le réfrigérateur ne peut donc être glissé sous le plan de travail. Son emplacement est précisé sur le plan.

- Le cabinet est équipé d'une barre d'appui
- la salle d'eau comporte dès la livraison une douche accessible équipée de barres d'appui et un siège amovible
- un passage libre est ménagé sous un lavabo ainsi que sous l'évier
- chacune des pièces de l'unité de vie dispose de volumes de rangement accessibles

Dans la majorité des cas, les réfrigérateurs sont situés sous la table de travail et réduisent sa longueur, remettant en question la vocation même d'un logement étudiant.

L'aménagement intérieur

Dans le premier projet, les cuisines, disposées à l'entrée du logement afin de concentrer les espaces servants dans l'entrée, sont repoussées vers la façade dans la version définitive. Les bureaux sont ainsi régulièrement contigus aux éléments de cuisine.

Comparé à la première version du plan, le confort des espaces de travail est sacrifié au fonctionnement de la cuisine qui empiète sur l'espace de vie.

⁴ cf. article 16 de l'arrêté du 1^{er} août 2006 en annexe

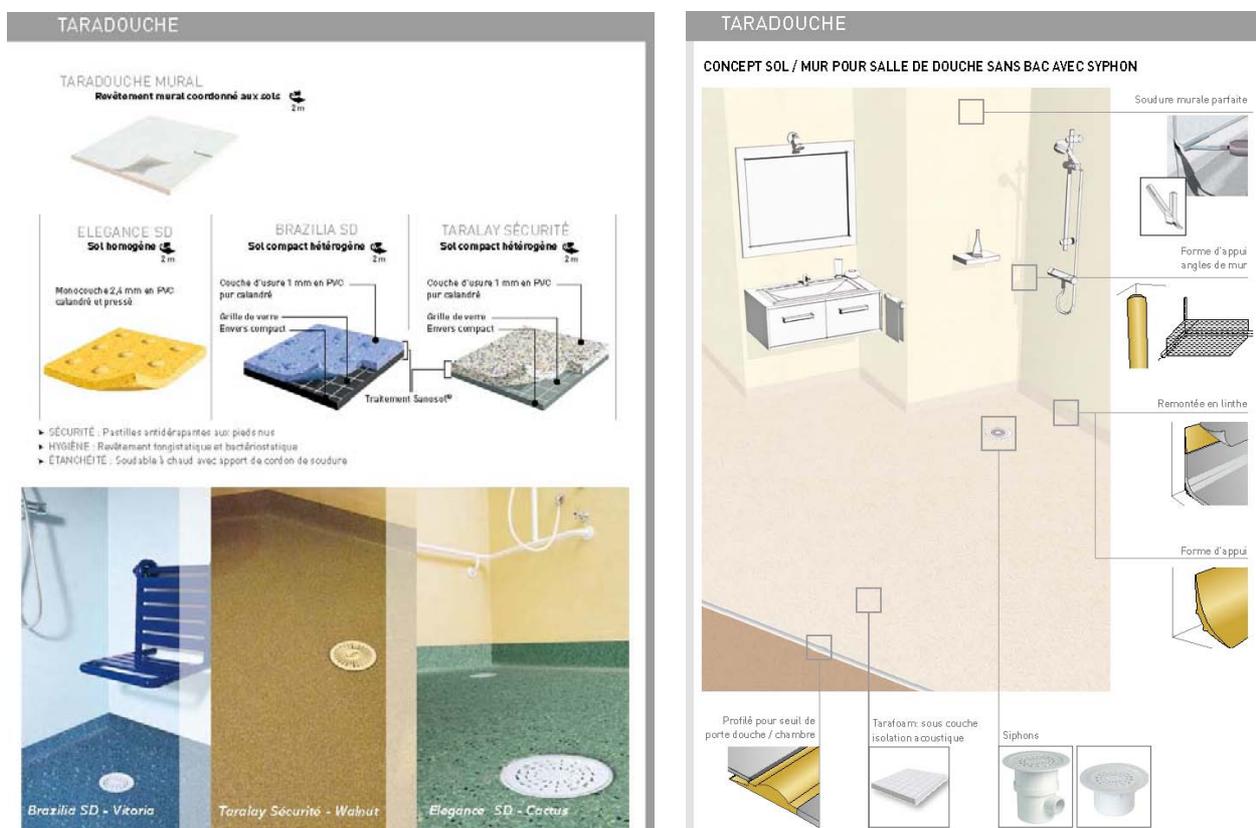
Théoriquement majeurs dans ce programme, les espaces de travail et de sommeil, comme le séjour dans le logement collectif familial, sont ceux qui pâtissent le plus de l'ensemble des contraintes.

Les chambres, selon les architectes, sont conformes à toutes les normes, mais ne répondent plus de façon satisfaisante à leur fonction première : un logement pour étudiant. (Voir en annexe, l'article « *Construire des logements en 2010 : une loi handicapante* » de Catherine Carpentier et Emmanuelle Colboc et les dessins de l'espace de travail en annexe 2).

Salles de bain

Solution technique pour la douche accessible

La solution, inspirée des dispositifs en milieux hospitaliers, est une douche avec revêtement type Taradouche de chez Taralay (fabricant : Gerflor), avec siphon à proximité de la gaine, et écoulement dans l'épaisseur de la dalle. L'évacuation est accessible depuis le couloir de distribution par les gaines palières. Un faux-plafond acoustique est prévu dans les salles de bain.



Source : <http://www.gerflor.fr/data/document/gerflor-solutions-specifiques7.pdf>

Le choix s'est porté sur une douche ultraplate pour gagner de la surface dans les salles de bain accessibles, celle-ci permettant de superposer la douche et le rayon de manœuvre d'1,50m. Le permis de construire, antérieur à janvier 2010, ne l'y contraignait pas.

Le premier projet prévoyait dans les chambres adaptées l'installation de salles de bain préfabriquées Altor, qui permettaient un gain de place important et une mise en œuvre répétitive. Cette solution n'a pu être adoptée par la suite pour l'ensemble du projet car la gamme ne prévoit que 3 modèles et les nouvelles configurations du plan ne s'y prêtaient plus.

MOD



Répond aux recommandations handicapés 2007



Nous consulter pour tout développement spécifique



- Options présentées en photo**
- Prise de courant 2 phases - terre avec volet de protection
 - Niche de rangement avec tablette mobile
 - Barre de maintien à 90° côté
 - Siège de douche amovible

HYGIÈNE/ÉTANCHÉITÉ/GARANTIES



Encombrement hors tout :
1,75 m (l) x 2,32 m (L) x 2,25 m (H)
Poids : 263 kg

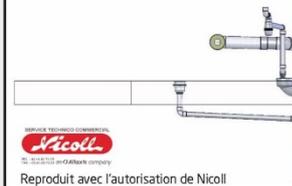
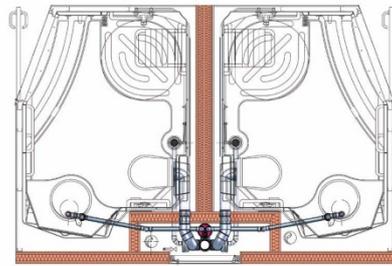


Illustration d'un raccordement du modèle DESIRADE en gaine technique et avec évacuation verticale du siphon de douche, avec le système CHUTUNIC® Nicoll



Reproduit avec l'autorisation de Nicoll

Source : http://www.altor-industrie.com/ml/images/content/PDF_produits/desirade_iii_fr.pdf

Les équipements

Les architectes ont actuellement des difficultés à trouver le matériel adapté à la conception spécifique de leur projet : les lavabos d'angle à bac plat n'existent pas, par exemple, dans le marché courant, or c'est une des dispositions qui permet de résoudre l'aménagement de la salle de bain. Chez les fabricants, ce sont souvent seulement les gammes médicales qui sont adaptées.

SYNTHESE

1. L'impact de la réglementation sur la qualité d'usage

Le premier projet offrait une chambre rationalisée dont les fonctions étaient clairement délimitées dans l'espace, caractéristique nécessaire pour intégrer tous les services d'un logement dans un espace d'environ 18m².

L'application de la réglementation a un impact direct sur la qualité d'usage : si le plan des chambres du deuxième projet parvient à résoudre l'équation des différentes contraintes, la qualité d'usage en pâtit de façon sensible : la surface des espaces de vie et de travail est réduite, les fonctions se chevauchent et l'organisation perd en clarté. Les conséquences de la superposition des fonctions sur la pratique de l'espace et son confort ne devraient pas être sous-estimées dans une surface aussi réduite.

Par ailleurs, suite à l'abrogation de la dérogation, l'architecte a dû composer tous les plans avec la contrainte d'un lit double « fantôme », qui, à la connaissance de tous les interlocuteurs, ne sera pas installé, mais dont le dessin sur les plans est conforme à la réglementation. Un élément mobilier a ainsi présidé à la composition d'un espace déjà par nature très contraint, au détriment du fonctionnement final. Cette recherche de conformité a exigé une charge de travail supplémentaire et inutile afin de se conformer à des dispositions mal adaptées de la réglementation. **Les contradictions de la loi astreignent les maîtres d'œuvres à porter leurs efforts sur la validation d'une règle et non sur la qualité d'usage réelle.** Ils engendrent aussi la frilosité des différents acteurs, essentiellement préoccupés d'obtenir l'attestation de conformité aux règles d'accessibilité. **L'effort de l'architecte est donc sollicité pour établir un projet possédant « une conformité d'apparence » au détriment de sa mission de base à savoir concevoir et réaliser des espaces de qualité.**

Il faut aussi rappeler que l'intégration de ces normes n'a pas entraîné de modifications dans les objectifs du programme, et que, outre la perte en qualité d'usage de l'ensemble des logements étudiants, une part importante des espaces collectifs a été sacrifiée.

2. Une alternative : le classement en ERP (Etablissement recevant du public) et non BHC

Le classement en BHC (bâtiment d'habitation collectif) a contraint l'ensemble des logements étudiants à prendre en compte un lit double et à être en totalité adaptables.

Par ailleurs, selon la Circulaire n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007 (qui vise à préciser les dispositions résultant de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 sur l'accessibilité), « *les établissements d'hébergement touristiques peuvent être classés en ERP ou « habitation* ».

A titre indicatif et afin de fournir des éléments de comparaison (et également d'illustrer rapidement une possibilité envisagée par Vincent Assante et Christian François, respectivement président et administrateur de l'ANPIHM, dans un article cité en annexe), les principales conséquences à envisager au classement des résidences étudiantes en ERP, se porteraient sur :

- L'autorisation d'un quota de chambres « adaptées »⁵ :
Les normes d'accessibilité sont définies selon l'activité de l'établissement. Par exemple, dans un établissement comportant des locaux d'hébergement, le nombre minimum de chambres adaptées dépend de l'effectif soit dans le cas de ce projet, 4 chambres adaptées, ce qui représenterait 2,5% du total de 166 logements. Ce pourcentage peut sembler faible, notamment si on le compare au cahier des charges du CROUS qui recommande 10%.
 - La possibilité de prendre en compte un lit simple de 0,90 m x 1,90 m
Si à l'intérieur d'un local d'hébergement, les règles dimensionnelles à appliquer sont celles concernant les logements, « *Dans les établissements où les règles d'occupation ne prévoient qu'une personne par chambre ou couchage, le lit à prendre en compte est de dimensions 0,90 m x 1,90 m.* » (Arrêté du 1er août 2006 Article 17 2° Caractéristiques dimensionnelles).
 - Des dispositifs conformes à la Réglementation de sécurité contre les risques d'incendie et de panique propres aux ERP, ce qui suppose entre autres et de façon non exhaustive :
 - La présence de personnel en permanence dont le nombre est calculé selon l'effectif estimé
 - L'adaptation à des consignes d'évacuation distinctes : évacuation en ERP, confinement en BHC
 - L'installation d'escaliers droits pour faciliter l'évacuation, dans le cas de ce projet, il aurait fallu un escalier supplémentaire par corps de bâtiment.
 - L'adaptation des cabinets d'aisance et des salles d'eau collectifs aux normes ERP.
La piste à étudier serait ici de prévoir 5% (ou plus selon les exigences des cahiers des charges) de chambres adaptées, et le reste sans obligations de dispositifs d'accessibilités. Des sanitaires « publics » adaptés aux handicapés (comme dans les ERP) aux différents niveaux permettraient aux résidents d'accueillir des visiteurs éventuellement en situation de handicap et/ou circulant en fauteuil roulant.
 - La possibilité d'accéder à l'évacuation des douches depuis le logement inférieur pour assurer leur maintenance.
 - Une obligation de mise aux normes ce qui suppose de pouvoir investir régulièrement dans des travaux
 - Des dispositions fiscales différentes
- Il n'y a pas de catégorie idéale, certaines résidences étudiantes trouvent ainsi des avantages à rester en catégorie « habitation » notamment pour ne pas avoir à se mettre régulièrement aux normes ERP.

⁵ Article 17 de l'arrêté du 1^{er} août 2006 *Dispositions supplémentaires relatives aux établissements comportant des locaux d'hébergement pour le public, notamment les établissements d'hébergement hôtelier ainsi que tous les établissements comportant des locaux à sommeil, [...], doivent comporter des chambres adaptées aux personnes en fauteuil roulant, répondant aux dispositions suivantes :*

1° Nombre :

Le nombre minimal de chambres adaptées est défini de la façon suivante :

- 1 chambre si l'établissement ne comporte pas plus de 20 chambres ;

- 2 chambres si l'établissement ne compte pas plus de 50 chambres ;

- 1 chambre supplémentaire par tranche ou fraction de 50 chambres supplémentaire au-delà de 50 ;

Un classement réglementaire spécifique aux logements étudiants mériterait d'être étudié. Il permettrait de prendre en compte les problématiques particulières du public et du programme d'une résidence étudiante (population jeune et hébergement temporaire).

Selon Denis Thélot, architecte de sécurité de la préfecture de Police de Paris, membre de la Commission Centrale de Sécurité (CCS) et architecte :

« Le logement étudiant, c'est un habitat intermédiaire, pas un ERP, qui a des caractéristiques propres. Le 5% était prévu dans un arrêté, il a fondement juridique. Mais la correction de l'erreur n'a pas été admise. L'erreur a été instrumentalisée. (...) »

Il n'y a pas de définition idéale de la résidence étudiante. (...)

Le 100 % PMR n'est pas une option raisonnable dans une résidence à habitation temporaire. Comme les règles de sécurité incendie, cela rentre dans le contexte de la judiciarisation de la vie publique ».

« Le logement jeune n'est-il qu'un produit ? »

*Enquête et convictions pour une requalification du logement partagé
Canal architecture*

ANNEXES

ANNEXE 1 : Code de la construction et de l'habitation : Article R*111-18-2

Modifié par Décret n°2006-555 du 17 mai 2006 - art. 1 JORF 18 mai 2006

Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs doivent satisfaire aux obligations ci-après :

1. Pour tous les logements :

Les circulations et les portes des logements doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant la circulation de personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables et utilisables par ces personnes.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, les caractéristiques minimales définies au premier alinéa concernent tous les niveaux qui doivent, en outre, être reliés par un escalier adapté.

2. Pour les logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux 3e et 4e alinéas de l'article R. 111-5 :

Ces logements doivent, en outre, offrir dès leur construction des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine ou une partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou une partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. Une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peuvent être aménagés à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent d'en rétablir la possibilité d'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, ces pièces répondant aux exigences fixées à l'alinéa précédent.

Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, au moins un accès depuis une pièce de vie à tout balcon, terrasse ou loggia situé dans ces logements doit être conçu de manière telle que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.

Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1^{er} janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être conçue et équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées déterminent les caractéristiques techniques applicables aux aménagements et équipements mentionnés au présent article.

NOTA: Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006, article 13 : " Sauf disposition contraire, les dispositions des articles 1er à 5 et 9 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007 ".

ANNEXE 2 : Arrêté du 1er août 2006

fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

Article 16 : Dispositions relatives aux logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière.
Les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente doivent présenter les caractéristiques d'accessibilité décrites aux articles 11 à 15. Toutefois, ils peuvent bénéficier d'une dérogation dans les conditions fixées au deuxième alinéa de l'article R. 111-18-3 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que 5 % des logements présentent, outre les caractéristiques d'accessibilité décrites aux articles 11 à 15, les caractéristiques supplémentaires suivantes :

- un cabinet d'aisances au moins doit offrir dès la livraison un espace libre d'au moins 0,80 m x 1,30 m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte. Ce cabinet est équipé d'une barre d'appui permettant le transfert d'une personne en fauteuil roulant ;*
- une salle d'eau au moins comporte dès la livraison une douche accessible équipée de barres d'appui ;*
- un passage libre est ménagé sous un lavabo ainsi que sous l'évier afin de permettre leur utilisation par une personne en fauteuil roulant ;*
- les appareils de cuisson et leurs commandes sont utilisables par une personne en fauteuil roulant ;*
- chacune des pièces de l'unité de vie dispose de volumes de rangement accessibles à une personne en fauteuil roulant.*

ANNEXE 3 : Les modalités de la dérogation : Article R. 111-18-3 du code de la construction et de l'habitation

(Modifié par Décret n°2009-500 du 30 avril 2009 - art. 3)

[Le représentant de l'Etat dans le département] peut également accorder des dérogations aux dispositions du 2 de l'article R. 111-18-2 pour des programmes de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont assurés de façon permanente, sous réserve de la réalisation, dans le même programme, d'un pourcentage de logements offrant des caractéristiques d'accessibilité dès la construction. Un arrêté du ministre chargé de la construction et du ministre chargé des personnes handicapées précise les modalités d'application du présent alinéa.

ANNEXE 4 : Construire des logements en 2010 : une loi handicapante

Par Catherine Carpentier et Emmanuelle Colboc, Revue du Syndicat de l'architecture, n° 17, juin 2010

Aujourd'hui, tout le monde s'accorde à dire que la France manque de logements, et notamment pour les plus défavorisés d'entre nous. Bien que des logements neufs se construisent et que des grands ensembles se rénovent, les statistiques montrent qu'en 2005 il y a eu 400 000 mises en chantier de logements, tandis qu'en 2010 il n'y en aura plus que 275 000. On sait aussi que dans les années 1995, un logement social de 3 pièces mesurait entre 65 et 70 m² quand il n'atteint plus aujourd'hui que 60 à 64 m² afin de minimiser le montant des loyers. La loi sur l'égalité des droits et des chances, qui a débouché entre autres sur la réglementation d'accessibilité, impose que tous les logements construits ou réhabilités respectent maintenant un certain nombre de prescriptions dimensionnelles jointes en annexes (voir annexe n°1). Le cumul des surfaces imposées atteint aisément 15 à 20 m² suivant la taille du logement : ces m² « utilisés » dans les salles-de-bains, les WC..., principalement pour la rotation d'un fauteuil roulant, sont évidemment déduits des autres pièces, à savoir les pièces de vie. Ainsi, on constate que dans le 3 pièces de 1995, le salon mesurait entre 24 et 27 m² quand il atteint difficilement aujourd'hui les 20 m². Ces impositions dimensionnelles nous font aboutir à une banalisation des espaces et à un appauvrissement de la réponse architecturale : impossibilité d'avoir des petits recoins ; des passages étroits qu'affectionnent particulièrement les enfants... bref, ces distinctions qui font que son logement n'est pas le même que celui de son voisin.

Par ailleurs, jusqu'en juillet 2009, une dérogation stipulait que dans le cas de logements temporaires (pour étudiants par exemple), on pouvait n'avoir que 5% de logements accessibles aux handicapés. Depuis l'abrogation de cette dérogation, 100% de ces logements, dans lesquels la plupart ne passe que quelques mois, doivent respecter la norme. Les promoteurs et bailleurs sociaux ne souhaitent pas diminuer le nombre de logements construits, donc les surfaces par logement ne sont pas augmentées. C'est ainsi qu'on en arrive à des situations aberrantes (voir annexe n°2) : l'espace de vie de l'étudiant, celui dans lequel il pourra installer au moins un placard et un bureau pour travailler (n'oublions pas qu'il est « étudiant »), passe de 12 m² (soit 70% de la surface de la chambre) à 1,2m² (soit 7%), tandis que la salle de bain, elle, a quasiment doublé de surface. La réponse à la règle handicapée est théoriquement correcte : le bureau de contrôle la valide. Et le fait que la chambre devienne impropre à sa destination puisqu'on ne peut plus installer aucun mobilier nécessaire à la vie d'un étudiant passe au second plan, loin derrière : le maître d'ouvrage se satisfait souvent uniquement de la conformité à la règle même si le bon usage du lieu n'est plus assuré. L'architecte n'a plus qu'à être extraordinairement tenace, astucieux et intrépide pour réussir à obtenir un résultat juste acceptable par tous, mais certainement pas idéal, ni pour la personne valide, ni moins encore pour la personne atteinte d'un handicap.

Cette règle doit aussi être appliquée sur les opérations de promotion immobilière. Un particulier, qui s'endette sur 25 ans pour acheter son logement neuf, ne peut pas prendre la responsabilité d'adapter ses plans de logements comme il le souhaite : il doit impérativement respecter la norme. Cela donne lieu, évidemment, à des quiproquos sans fin entre acquéreurs, promoteurs et architecte, mais surtout à des désistements de nombreux acheteurs potentiels. C'est un coup d'épée supplémentaire dans le dos des promoteurs immobiliers, à l'heure où leur marché n'est pas particulièrement florissant...

Cependant, personne ne remet en cause le bien-fondé de cette loi, le logement étant un élément fort de l'identité d'une personne. Quand on subit le traumatisme d'un accident qui vous rend handicapé, il est certainement appréciable de ne pas en subir un deuxième en devant quitter son chez-soi. Cette loi accompagne également le vieillissement croissant de la population. Le problème vient donc du cumul de plusieurs paramètres, qui ont chacun leur propre cohérence : amoindrissement des surfaces globales des logements, introduction de la norme d'accessibilité, et atteinte de nouvelles performances thermiques qui accroissent les dimensions des enveloppes extérieures des bâtiments. Le respect de ces normes aboutit à l'obtention de nouveaux labels certifiant la « bonne » ou « mauvaise » qualité des logements construits. Ces certifications deviennent le but premier de chaque maître d'ouvrage (car ouvrant droit à des subventions), laissant pour compte la qualité architecturale, non quantifiable, à savoir sa bonne insertion dans son tissu environnant, et surtout la qualité de vie et de bien-être qu'il propose à ses futurs usagers.

La maîtrise d'œuvre réalise alors, à ses dépens, qu'il est beaucoup plus difficile aujourd'hui qu'il y a dix ans de construire un bon immeuble de logements. Nous avons le sentiment qu'avec les maîtres d'ouvrage, nous sommes les seuls à nous poser la question de la pertinence de cette règle, car nous savons le nombre d'heures de réunions ubuesques que nous devons affronter pour la satisfaire. Sa radicalité et son domaine très large d'application font qu'elle ne peut pas faire cas de toutes les spécificités de chaque projet, ni répondre à chaque type de handicap comme elle le prétend. Le synthétisme de ses schémas cache le flou que peut souvent laisser la simple lecture de la doctrine, l'imprécision du texte laissant la porte ouverte à nombre d'interprétations de la part des bureaux de contrôle : ce qui est permis par l'un est totalement interdit par d'autres, laissant souvent l'architecte dans la plus grande perplexité. C'est ainsi que des résultats absurdes apparaissent :

- le texte ne parle que de lit de 140x190. Il nous est donc imposé de dessiner ce grand lit dans une chambre d'étudiant, alors que tout le monde sait qu'il n'y sera installé qu'un lit simple ;

- dans les étages d'un bâtiment réhabilité et sans ascenseurs (donc non accessible à une personne en fauteuil roulant), il nous est imposé d'avoir les espaces de manœuvre nécessaires à « l'approche d'un fauteuil roulant » ;

- le problème de l'accessibilité des poignées de fenêtre débouche souvent sur la suppression des fenêtres dans les salles de bain, ce qui va à l'encontre du développement durable (éclairage électrique obligatoire ; pas de possibilité de ventilation naturelle). Il en est de même pour les fenêtres devant les plans de travail de cuisine.

La situation est donc grave et coûte cher à la société. L'extrémisme de ces réglementations fait que l'on ne sait plus répondre raisonnablement à la question posée, avec tout notre savoir-faire. Ce jusqu'au-boutisme réglementaire freine considérablement le processus d'élaboration des projets et ne satisfait plus ni le maître d'œuvre qui est conscient qu'il ne peut que proposer la « moins mauvaise » réponse, ni le maître d'ouvrage qui n'arrive plus à atteindre ses objectifs économiques. Ces logements, qui sont non seulement de plus en plus aberrants à dessiner, coûtent aussi plus chers à la construction du fait des nouvelles techniques qui leurs sont nécessaires : douches de plain-pied, terrasses de plain-pied mais aussi nouveaux dispositifs de revêtement et d'isolation par l'extérieur pour atteindre les objectifs thermiques. Car ces nouvelles dispositions, concernant soit les handicapés, soit la thermique, se répercutent sur toute la filière du bâtiment, des fabricants de matériaux, aux entreprises de pose, en passant par les ingénieurs chargés de créer des nouvelles technologies. Le passage obligatoire par l'homologation de toutes les nouvelles techniques de produits et de mise en œuvre prend des mois voire des années. Ainsi aujourd'hui, tous les bâtiments sont réalisés avec des technologies en cours d'élaboration, sur lesquelles il n'y a souvent aucun recul de pérennité.

Surcoût, allongement des délais, techniques mal connues et réponses peu pertinentes sont donc actuellement l'apanage de la construction de logements en France. Et c'est l'architecte, cheville ouvrière de ce dispositif qui en est sans doute le plus conscient, puisqu'il est amené à manipuler en même temps toutes ces données. L'élaboration d'un immeuble de logements devient un exercice de haute-volte, alors même que la pression est croissante. Le mieux est l'ennemi du bien, dit le proverbe. En d'autres termes, à force de vouloir trop bien faire, on finit par en faire trop, ce qui conduit à des résultats contraires à ceux qui sont nécessaires aujourd'hui, à savoir réactivité et rapidité d'exécution pour abriter les 3,5 millions de français non ou mal-logés.

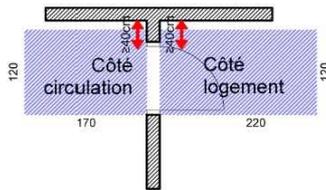
ANNEXE 5 : Résumé de la norme accessibilité (Document Agence Colboc, élaboré par C.Carpentier)

**ANNEXE 1
RESUME DE LA NORME D'ACCESSIBILITE HANDICAPE**

POUR TOUS LES LOGEMENTS NEUFS OU REHABILITES

Accès au logement depuis le palier :

- Espace de manœuvre pour le fauteuil roulant de part et d'autre de la porte palière : 120x170 côté palier ; 120x220 côté logement
- distance de 40 cm entre la poignée de la porte et un angle rentrant



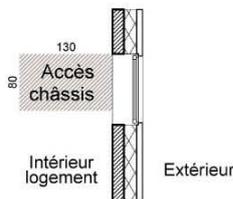
Conséquence : la porte d'entrée débouche directement dans le séjour.

Rappel : cette disposition est obligatoire, que le logement soit desservi par un ascenseur ou pas !

A l'intérieur du logement :

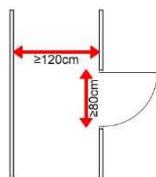
- Toutes les circulations doivent faire au moins 90 cm de large ; toutes les portes doivent avoir au moins 80cm de passage libre.

- Accessibilité de tous les organes de commande : interrupteur, prises, poignées de fenêtres... compris entre 90 et 130 cm de haut, et accessibles par une personne en fauteuil roulant : prévoir un espace de 80x130 cm devant chaque fenêtre.



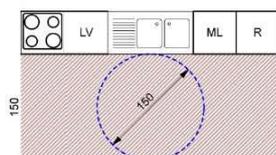
Conséquence : impossibilité d'avoir une fenêtre au-dessus d'un évier dans une cuisine, ou autour d'une baignoire dans une salle de bain car la poignée est inaccessible.

- Accessibilité des portes depuis une circulation pour un fauteuil roulant



Conséquence : des espaces de circulation très larges, au détriment des espaces de vie ; banalisation des passages, des espaces, des dimensions.

- Cuisine : 150cm d'espace libre devant les éléments de la cuisine, hors débattement de la porte

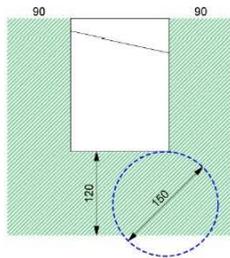


Conséquence :

- des cuisine ouvertes sur le séjour
- des cuisines en second jour, du fait du manque d'espace

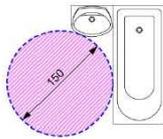
Rappel : toujours avec l'impossibilité d'avoir une fenêtre devant l'évier

- Dans au moins une chambre, prévoir un lit de 140x190 cm avec, hors débattement de la porte :
 - . 90cm d'espace libre sur les deux grands côtés
 - . 120cm d'espace libre sur le petit côté
 - . un espace libre d'au moins 150 cm de diamètre



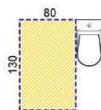
Conséquence : une des chambres devient très grande, au détriment des autres

- dans la salle de bain, un espace libre d'au moins 150 cm de diamètre, hors débattement de la porte et des équipements fixes



Conséquence : une salle de bain très grande, au détriment des espaces de vie.

- dans le WC, un espace libre d'au moins 80x130 cm à côté de la cuvette, hors débattement de la porte



Conséquence : un WC très grand, au détriment des espaces de vie.

Accessibilité aux terrasses et balcons privatifs :

- les espaces extérieurs privatifs de plus de 60 cm de profondeur doivent être accessibles par une pièce de vie, avec un accès de plain-pied et de plus de 80 cm de large.

Conséquence : risque de suppression pure et simple des espaces extérieurs privatifs, faute de solutions techniques raisonnables financièrement.

ANNEXE 2

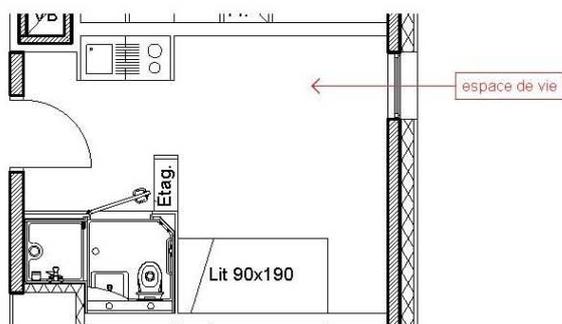
MODIFICATION D'UNE CHAMBRE D'ETUDIANT « NON ACCESSIBLE » EN CHAMBRE « ACCESSIBLE AUX HANDICAPES »

Exemple de chambre type, non accessible (17,3 m²)

Espace de vie de 12,1 m² soit 69,9% de la surface totale de la chambre

Hors salle de bain (de 2,1 m²) et hors :

- emprise du lit de 90x190 cm ;
- kitchenette de 120x60 cm
- meuble étagère (dimension variable)



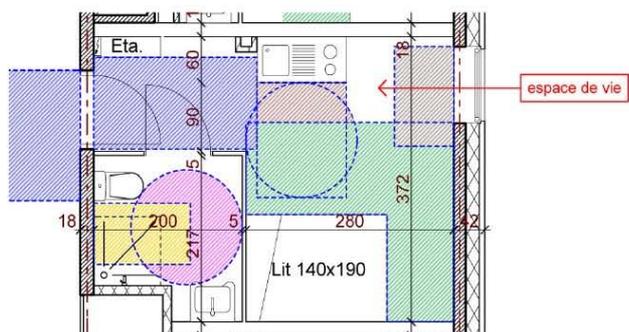
Avantages :

- salle de bain préfabriquée apportant efficacité d'exécution durant le chantier, pérennité de l'ouvrage, et rendement surface/usage extrêmement performant
- coin cuisine indépendant de l'espace de vie
- aménagement facile de l'espace de vie étant donné sa simplicité spatiale

Exemple de chambre type, devenue accessible (même chambre, donc toujours 17,3 m²) :

Espace de vie de 1,2 m² soit 6,9 % de la surface totale de la chambre

Hors salle de bain accessible aux handicapés (3,8 m²) et hors espaces libres réglementaires pour la porte d'entrée, la kitchenette, le lit double, et l'accès à la fenêtre (voir annexe 1).



Conséquence : impossibilité d'installer le mobilier nécessaire à une chambre d'étudiant, c'est-à-dire au moins un bureau et un placard de rangement.

ANNEXE 6 : Accessibilité dans les logements : "un enfer pavé de bonnes intentions"

"Lettre ouverte" à Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement, Le 16 septembre 2010.

Emmanuelle Colboc, Cristina Conrad et Dominique Tessier

"Monsieur le secrétaire d'Etat,

La réglementation sur le handicap de 2005 est une mauvaise réponse à un objectif crucial : permettre à chaque personne en situation de handicap, ou tout simplement vieillissante, de se loger et de circuler dans son propre logement quand un handicap survient. Parce qu'elle s'impose sans corrélation aucune avec d'autres impératifs, cette réglementation ralentit la construction de logements, contredit des objectifs d'habitabilité et d'écologie et aboutit à des paradoxes insurmontables. Ses conséquences dépassent largement le cadre de son objectif. En terme de surfaces bâties, sa conception repose sur un malentendu de départ : le complément de 5m² par logement auquel son application ouvre droit en compensation des espaces de manœuvre des fauteuils roulant apparaît comme un leurre, pour des raisons économiques et foncières évidentes : agrandir les logements pour augmenter les dimensions circulables majorerait le coût d'achat ou le loyer (sans gain d'habitabilité dans les pièces principales) et réduirait le nombre de logements construits. C'est pourquoi ce complément de surface n'est jamais appliqué. En conséquence, la taille des séjours pâtit du gonflement des circulations et des pièces d'eau. Aujourd'hui, les séjours atteignent difficilement 20m² dans un 3 pièces, contre 24 à 27m² en 1995.

L'accessibilité pour chaque pièce et dans tous les logements porte en substance les germes d'un appauvrissement social et architectural de l'habitat. Elle normalise les plans et entraîne une dégradation de la qualité d'usage : portes d'entrée ouvrant directement dans le séjour, impossibilité d'avoir des recoins d'usage domestique, une adaptation à la pente du terrain, des logements différenciés. Dans les petits logements, l'accessibilité imposée des poignées de fenêtre entraîne la suppression de fenêtres dans les cuisines et salles de bain, au mépris de la ventilation et de l'éclairage naturels.

La production quantitative de logement s'en ressent également. La réglementation pénalise la promotion immobilière, parce que les plans ne correspondent plus aux besoins des acquéreurs de logements et ne peuvent plus être modifiés hors des règles d'accessibilité. De ce fait, les particuliers privilégient, pour échapper à la règle, la réalisation d'un logement pour leur propre compte. C'est un cadeau supplémentaire aux constructeurs de maisons individuelles sur catalogue, à l'heure où l'on veut limiter l'étalement urbain! Tel promoteur ou bailleur social voulant réaliser de l'habitat dense vertical, sur le modèle hollandais, autrichien ou allemand, est pénalisé par l'obligation de respecter la norme d'accessibilité. Bailleurs et promoteurs doivent supporter en outre les surcoûts importants induits par la complexité des dispositifs techniques imposés par la norme (douches de plain-pied, terrasses de plain-pied, etc.).

Enfin, la levée en juillet 2009 de la dérogation autorisant un quota de 5% de logements accessibles aux handicapés dans les logements temporaires fait passer, pour toutes les chambres d'étudiants, l'espace dévolu au mobilier de travail de 12m² (70% de la surface de la chambre) à 1,2m² (7%), tandis que la salle de bain a quasiment doublé de surface (pour une chambre de 18m²)!

Que veut-on? Un cadre de vie banalisé ou un environnement plus humain et solidaire? Une réglementation qui tire la qualité des logements vers le haut ou un jusqu'au-boutisme normatif et borné qui produit des effets pervers en chaîne? Nous pensons indispensable une approche moins radicale de cette réglementation, avec des souplesses d'application admises dans les sites singuliers (sites en pente, PPRI, centres anciens), les opérations de petite envergure, et tous les cas d'application absurdes : les étages des bâtiments réhabilités et sans ascenseurs doivent-ils par exemple permettre l'accessibilité d'un fauteuil roulant à la porte palière?

Au lieu d'une application systématique à tous les logements, l'hypothèse d'un pourcentage de logements adaptés, avec constitution d'un fonds de travaux pour les adaptations au cas par cas (ou une obligation de relogement par le bailleur) devrait être mise au débat. Les associations de handicapés savent bien que chaque handicap est spécifique et réclamera de toute façon de nouvelles transformations. L'adaptabilité des plans est donc plus nécessaire que la norme.

La route de l'enfer est pavée de bonnes intentions. Parce que l'accessibilité est un sujet socialement prioritaire, elle mérite d'être partie prenante d'une amélioration globale de la qualité construite."

Emmanuelle Colboc, architecte, vice-présidente du Syndicat de l'architecture, membre du Conseil d'Administration du CSTB

Cristina Conrad, architecte, présidente des Architectes-Conseils de l'Etat

Dominique Tessier, architecte, président du conseil régional de l'Ordre des architectes d'Île-de-France

Source : <http://www.lemoniteur.fr/153-profession/article/point-de-vue/768222-accessibilite-dans-les-logements-un-enfer-pave-de-bonnes-intentions>

ANNEXE 7 : Réglementation accessibilité : la réponse de l' ANPIHM

(Association Nationale pour l'Intégration des personnes Handicapées Moteurs) *En réponse à la lettre ouverte des architectes Emmanuelle Colboc, Cristina Conrad et Dominique Tessier sur la réglementation pour l'accessibilité*, Vincent Assante, président et Christian François, administrateur de l' ANPIHM. (Article publié le 05/10/2010 sur le site du Moniteur)

Mme Colboc, Mme Conrad et Mr. Tessier, tous trois architectes aux responsabilités ordinales ou extra professionnelles importantes et revendiquées, semblent vouloir ignorer la définition du "handicap" formulée en 2002 par l'Organisation Mondiale de la Santé : "le handicap est le produit de l'interaction des facteurs personnels et sociaux d'un individu et des facteurs environnementaux".

Ce qui signifie que les personnes dites "handicapées" ne sont en réalité que des personnes confrontées à des situations de handicap. Situations générées par des "facteurs environnementaux", véritables obstacles insurmontables pour elles mais sans incidence pour les personnes dites "valides".

Dès lors, chacun devrait comprendre que la perpétuation de ces obstacles constitue une agression discriminatoire à l'égard de citoyens qui, en tant que tels, doivent avoir accès à tous les droits de tous les citoyens !

Contrairement au concept de quota de 'logements adaptés', appliqué avant 1974 puis abandonné en 1980 car n'assurant pas l'adéquation entre les lieux d'offres et la demande, le concept de 'logements adaptables pour tous' se déclinant à la demande en 'logements adaptés pour certains' s'est logiquement imposé au législateur en 1980 et 1983.

D'évidence il élargit et ajuste l'offre de logements aux personnes dites 'handicapées' et, le cas échéant, permet à moindre coût le maintien à domicile des personnes dites 'valides' victimes d'une perte d'autonomie accidentelle, pathologique ou de plus en plus souvent liée à l'avancée en âge.

Au-delà de ces considérations et des strictes incidences économiques dont il serait absurde de s'affranchir pleinement sauf à sombrer dans l'utopie totale, une question évidente se pose quant au rôle des architectes et des constructeurs dans la conception d'une société "pour tous".

Les individus, citoyens libres selon la Constitution, doivent-ils s'intégrer dans une vision de l'architecture manifestement dominée par la rentabilité et la notion de prix, ou bien au contraire l'architecture et les architectes doivent-ils accompagner, voire initier la volonté sociale d'une société de mieux-être ?

Il semblerait que nos trois polémistes s'inscrivent clairement dans le premier terme de l'alternative, sous couvert d'une argumentation technique étonnante que ne renieraient pas la promotion immobilière et les grands constructeurs qui n'ont de cesse d'amoindrir les maigres progrès apportés par la loi du 11 février 2005 en matière d'accessibilité. !

Ainsi, il est faux d'affirmer que " cette réglementation ralentit la construction de logements, contredit des objectifs d'habitabilité et d'écologie et aboutit à des paradoxes insurmontables". En effet :

- le parc immobilier s'est accru de 1 236 000 unités, soit 3,89 % du 1er janvier 2007 (date d'entrée en application des principales dispositions de la loi du 11 février 2005) au 31 décembre 2009, à comparer aux 1.143.000 logements mis en service du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2006, soit une progression de 3,73%.sur un intervalle identique !

- la loi 2005 ne contraint pas à un "complément effectif de 5 m² par logement " mais défalque cette surface virtuelle de leur SHON, à titre d'incitation, et diminue ainsi leur assiette d'imposition fiscale. Véritable effet d'aubaine pour les promoteurs dont ne peut profiter une personne dite "handicapée" postulant à un permis de construire pour son propre usage !

- la loi 2005 n'induit pas une contraction nouvelle des surfaces ni un "appauvrissement social et architectural de l'habitat", ni la "suppression des fenêtres dans les cuisines et salles de bains" puisque les caractéristiques dimensionnelles actuelles concernant les portes, les circulations, les cuisines, les sanitaires et les salles de bains sont identiques à celles de la législation de 1975, et que dans le cas précis des fenêtres, il suffit de les choisir à commandes déportées !

- la loi ne favorise pas le glissement de l'habitat collectif vers l'habitat individuel, cette évolution constituant un phénomène en constante accélération depuis des décennies !

- il suffisait pour échapper aux foudres du Conseil d'État que les "logements temporaires" soient traités à l'identique des établissements hôteliers en définissant un quota de logements adaptés, aux normes ERP en ce qui concerne leur partie sanitaire.

- et n'est-ce pas créer "un environnement plus humain et solidaire qui tire la qualité des logements vers le haut" que de concevoir un logement adaptable aux vicissitudes prévisibles ou accidentelles de l'existence ?

- comment parler "d'approche radicale de cette réglementation" pour le bâti existant dès lors que les règles d'accessibilité ne s'y appliquent que si le coût de la rénovation dépasse 80% de la valeur constructive neuve du bâtiment rénové ?

Incidemment, notons que l'approche et la largeur de la porte palière, cas de conscience pour nos trois résistants, sont commandées par le test du brancard de l'article R. 111 - 5 du CCH et non par la réglementation "handicap",

- et c'est bien parce que chaque " handicap est spécifique" que le concept de logements adaptables, grâce à la normalisation de quelques minima, favorisera la mixité sociale en assurant, au milieu de tous, l'accueil des personnes dites 'handicapées' et le maintien à domicile des personnes antérieurement valides avant que d'être à mobilité réduite.

En conclusion, nous conseillons bien amicalement et pour le bien de tous à nos trois contempteurs de revoir leur copie !

Vincent Assante, président et Christian François, administrateur de l'Association Nationale Pour l'Intégration des personnes Handicapées Moteurs, (ANPIHM), sont les auteurs des recours devant le Conseil d'Etat censurant le décret du 17 mai 2006 en ce qu'il instituait des dérogations non prévues par la loi du 11 février 2005.

FICHE TECHNIQUE

166 LOGEMENTS ETUDIANTS Paris 13^e

ADRESSE : 81-83 rue du Chevaleret 75013 Paris

MAITRISE D'OUVRAGE : Paris Habitat-OPH

MAITRISE D'ŒUVRE : Emmanuelle Colboc Architecte, Architecte : Catherine Carpentier

ENTREPRISES :

BET-TCE et économiste : SAS Mizrahi

Bureau de Contrôle : ALPHA Contrôle

SPS : BTP CONSULTANTS

PROGRAMME : 25 logements sociaux dont 7 réhabilités, 166 logements étudiants, 1 commerce, 1 restaurant et 14 places de stationnement.

TYPE D'INTERVENTION : CONSTRUCTION NEUVE

SURFACE PARCELLE :

SHON : 8 450 m² (pour l'ensemble du programme) 5300 m² pour la résidence étudiante

Cible HQE : répond au Plan Climat de la Ville de Paris

50KW/m² SHON en neuf et 80KW/m² SHON en réhabilitation, panneaux photovoltaïques sur les toits

PROGRAMMATION :

CONCOURS :

ETUDES :

APPEL D'OFFRE :

CHANTIER : 2010- 2011

COÛT TRAVAUX : 15,38 M d'euros HT

COÛT ETUDES :

FINANCEMENT :

DISTINCTIONS :
