



Architecture, accessibilité, adaptabilité du logement neuf
Conférence dans le cadre du cycle «Accessibilité» des Mardis du CAUE
18 décembre 2012 - Versailles

Après les ERP (Etablissements recevant du public) neufs, les espaces publics et les commerces, le cycle Accessibilité du cadre bâti¹, organisé avec la Direction Départementale des Territoires des Yvelines et la Chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines, se focalisait pour cette dernière réunion de l'année 2012, sur le logement neuf.

En introduction, Elisabeth ROJAT-LEFEBVRE, directrice du CAUE, oppose le besoin urgent de construire de nouveaux logements aux difficultés multiples qui freinent la sortie des opérations et mettent à mal ce qui devrait rester la priorité de ce programme d'architecture intrinsèquement le plus complexe à mettre en œuvre : la qualité d'espace et d'usage offerte à ses habitants.

Deux présentations alimentent les échanges de l'après-midi : un point sur la réglementation présenté par deux représentants de la DDT 95, et les réflexions d'une architecte engagée de longue date dans la réalisation de logements.

1. COMPRENDRE ET APPLIQUER LA REGLEMENTATION

Michel RAZAMFIBELO et Idelma COLLYMORE, de la DDT 95, se relayent au micro pour passer en revue les dispositifs de la loi du 11 février 2005 concernant l'accessibilité des logements. Le premier dirige le Bureau accessibilité du service habitat et rénovation urbaine. La seconde, correspondant bâtiment/santé, est contrôleur du respect des règles de construction au sein de ce même Bureau.

BHC ou MI?

La distinction entre un bâtiment d'habitation collectif (BHC) et une maison individuelle (MI) est rappelée en préambule. Le premier présente une « superposition même partielle de plus de deux logements distincts desservis par des circulations communes bâties ». La seconde se définit par déduction : « si le logement ou le groupe de logements ne répond pas aux critères permettant de caractériser un BHC, alors il s'agit d'une ou plusieurs maisons individuelles ».

De nouveaux dispositifs réglementaires

Les obligations introduites ou modifiées par la loi de 2005 portent en premier lieu sur les circulations verticales, comme l'obligation d'installer un ascenseur pour les BHC de plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée. Dans le cas d'un bâtiment de plus de 15 logements dans lequel un ascenseur ne serait pas obligatoire, elles imposent de prévoir l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes.

Les caractéristiques à respecter par tout logement situé à rez-de-chaussée, desservi par un ascenseur ou susceptible de l'être sont ensuite évoquées, précédées par les bases à connaître (largeur des circulations, des portes, espace de manœuvre devant une porte d'entrée, ressaut maximal, etc.) et suivies par un zoom s sur l'accessibilité des pièces de l'unité de vie et des pièces d'eau en particulier. Depuis le 1^{er} janvier 2010 la loi prévoit qu'au moins une des salles d'eau de tout logement puisse être

¹ cf. sur le site, les présentations et comptes-rendus des 3 précédents mardis consacrés aux ERP neufs, aux espaces publics, et aux commerces. <http://caue78.archi.fr/spip.php?rubrique38>

rendue accessible moyennant des travaux légers, et sans problème de continuité de sol, une fois la cloison abattue entre un WC et une salle d'eau, notamment.

Sur ce dernier point, Idelma COLLYMORE renvoie les participants à la lecture du guide élaboré par le CSTB, accessible en ligne: « Salles d'eau accessibles à usage individuel dans les bâtiments d'habitation », CSTB, 2012

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/document130285>

Quelques précisions

Les pièces d'eaux donnent lieu à des réactions dans la salle, car selon les textes en vigueur, l'«**unité de vie**» d'une maison individuelle sur plusieurs niveaux comporte un séjour, une cuisine et un WC avec lavabo, donc ni chambre ni salle d'eau.

« Un point qui devra être revu très prochainement » précisent les orateurs.

L'attention de la salle est attirée sur la notion d'«**usage familial**» en matière de logement individuel. Seul un logement pour l'usage de son commanditaire lui-même peut être aménagé sans accessibilité. Dès lors qu'il est destiné à d'autres membres de la famille de la personne faisant réaliser les travaux, il doit être accessible.

Au plan du stationnement, les règles diffèrent aussi entre logement individuel et logement collectif. Pour l'habitat collectif, 5 % des places doivent être accessibles aux PMR (personnes à mobilité réduite). En logement individuel, le nombre de places à aménager et leur emplacement dépendront de la présence ou non d'un garage et de la mutualisation éventuelle pour plusieurs maisons.

Les procédures de contrôle de l'accessibilité

Deux types de contrôle prévalent en matière d'accessibilité.

L'**attestation de conformité** à fournir pour tout permis de construire délivré n'est pas exigible si les travaux ont fait l'objet d'une autorisation de travaux ou d'une déclaration préalable. Jointe à la déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) dans le cas d'un permis, elle est réalisée par un bureau de contrôle ou un architecte indépendant et transmise au Maire de la commune.

Un contrôle ponctuel, intitulé **contrôle du respect des règles de sécurité (CRC)** peut être exercé par des agents assermentés et commissionnés. La nouvelle réglementation donne à l'administration le droit de visite et la possibilité d'exiger des documents techniques jusqu'à trois ans après l'achèvement des travaux.

Un échantillon de logements à contrôler est tiré au sort annuellement.

Echanges avec la salle

Les premières questions de la salle portent sur l'obligation de conformité dans deux cas particuliers : la vente en **VEFA** (vente en l'état futur d'achèvement) lors de laquelle la conformité est donnée au promoteur qui a déposé le permis, pas à l'acquéreur qui peut ensuite faire des modifications, et dans le cas de **livraison de plateaux**, pour lesquels l'accessibilité est due seulement sur les parties communes. Les sujets se ramifient ensuite. Quelques exemples de question-réponse.

Quid d'un **logement de fonction** au sommet d'un ERP ?

Il est considéré comme une maison individuelle qui doit donc être accessible.

Quelles obligations en cas de **reconstruction**, si les rampes ne sont pas possibles ?

La priorité est donnée à la sécurité des personnes.

Que se passe-t-il en cas de **changement de destination** ?

La réglementation qui s'applique est celle qui régit le logement neuf, mais avec une possibilité de dérogation, qui n'existe plus dans le cas d'un logement réellement neuf.

En savoir plus

La présentation est accessible en ligne sur le site du CAUE :

<http://caue78.archi.fr/spip.php?rubrique76>



2. CONSTRUIRE DES LOGEMENTS QUI DONNENT ENVIE D' Y HABITER

Construire des logements où l'on ait envie de vivre

Au sein de son agence, Emmanuelle COLBOC construit des logements et des équipements depuis la fin des années 80. Le logement est le programme qui fabrique la ville, l'un des plus magnifiques que les architectes aient à traiter, et un programme qui fait le lien entre tous les autres bâtiments explique en substance l'architecte et enseignante. Il est aussi support de mémoire, ajoute-t-elle, devant une image d'un intérieur paysan de Raymond Depardon. Depuis trente ans elle dessine avec la même « devise » : construire des logements où l'on ait envie d'habiter. Ce qui devient de plus en plus difficile, reconnaît-elle. Elle poursuit sur le mal être de la société, qui génère un besoin encore plus grand de lieux du quotidien qui soient de qualité. « Il y en a terriblement besoin, vite, et bien ».

Des logements pour 240 personnes

Pour entrer dans la fabrication du logement et parler de la vie des habitants dans comme autour du logement, Emmanuelle COLBOC évoque deux opérations. Une à la Courneuve, où les images valorisent successivement les liens actuels ou anticipés avec la ville, l'adoption de la juste échelle pour le quartier et la façon de tirer parti du parcellaire dans l'implantation, le soin des toitures soumises à la vue des autres, le lien et la distance à la rue, et la convivialité d'un jardin entre les 82 logements. Elle montre le travail d'orientation, de découpe, et de liaisonnement entre les maisons et les collectifs qui composent ce « joli hameau », précisant d'entrée de jeu que concevoir 82 logements, cela veut d'abord dire « travailler avec 240 personnes ».

De l'irrégularité précisément dessinée

La seconde opération, 46 maisons à Bois d'Arcy, est également placée sous l'angle de la différenciation, en particulier entre le nord et le sud du quartier qui n'ont pas le même contexte paysager. Les images montrent comment les maisons - 90m², un garage et un jardinet - se tiennent par deux dans le paysage et le scandent. A l'intérieur, ce sont 40 m² sous comble qui proposent une extension facultative et adaptable aux besoins de la famille. Aux extrémités émergent des maisons atypiques, « les premières vendues » glisse l'architecte, qui ajoute que chaque acquéreur a le choix d'un revêtement blanc ou bois, pour « donner de l'irrégularité à quelque chose de très précisément dessiné ».

Mais ...

Emmanuelle COLBOC fait part d'un « coup de gueule argumenté et étayé d'annexes pragmatiques piqué il y a deux ans ». Il a conduit à la rédaction d'une lettre au ministre délégué en charge du logement de l'époque, Benoist Apparu, qui reprenait les arguments de « Pour une accessibilité intelligente », texte écrit avec sa consœur Catherine Carpentier en 2010 et diffusé par plusieurs média spécialisés. Son message clair est toujours d'actualité : les règles visant l'accessibilité des logements aux personnes handicapées sont en train de rendre ces logements invivables à tous. Les surfaces suffisent à le démontrer: en 1987, au début de son activité, explique l'architecte, un logement de 3 pièces comptait 70m². Aujourd'hui il en compte 60 ou 62, voire 58 ou 56 en promotion privée, sans cave. Telle qu'elle est rédigée, la loi de 2007 induit de nouvelles réductions de surface, pour les espaces qui peuvent encore en supporter, c'est à dire les séjours, qui dépassent difficilement les 16,50m² quand les chambres sont de 9m². Mais la question va bien au-delà des seules surfaces en réalité. Il n'est plus possible de mettre une fenêtre au-dessus d'un évier, alors que la technique permettrait de palier à la difficulté de manœuvrer cette ouverture, par exemple, ni de ventiler et éclairer une salle de bains par une fenêtre inaccessible, alors que l'appartement ne verra peut-être aucune personne en fauteuil roulant durant trente ans. Images à l'appui, Emmanuelle COLBOC, souligne les méfaits de la réglementation sur l'aménité des logements de tout un chacun.

Les suites d'une lettre sans réponse

Suite à cette lettre, un groupe de travail mis en place par le Ministère de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, Direction de l'Habitat et Direction de l'Urbanisme et du Paysage a réuni des personnes handicapées, des bailleurs, des promoteurs, et des architectes. Au sein de ce groupe Emmanuelle COLBOC représente le syndicat de l'architecture. Il s'agit d'étudier des façons concrètes de faciliter l'usage des logements à des occupants handicapés, sans pénaliser la qualité architecturale intrinsèque du logement. Les conclusions de deux années de travail de ce groupe ont été remises à la Direction générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature en juin 2012². La suite de la présentation revient sur les enseignements multiples de ce croisement des regards et des pratiques.

De l'handicapabilité à l'adaptabilité

Face aux dispositifs normalisés, trop lourds d'impacts et pénalisants pour tous, le rapport préconise des « dispositifs opérationnels de nature à faciliter la flexibilité pour faire évoluer le plan du logement en fonction du handicap ». Emmanuelle COLBOC revient en détail sur plusieurs d'entre eux, mettant en avant la richesse des témoignages apportés par deux personnes en fauteuil roulant. Concernant l'équipement des pièces d'eau, leurs demandes diffèrent radicalement, l'un utilisant une douche quand l'autre souhaite une baignoire. Elle attire l'attention sur la normalisation absolue de ces espaces³ qui ne peut se faire sans une augmentation de leur surface, nécessairement au détriment de celle des séjours et des chambres. Elle rappelle que le « mur de gros œuvre » que la loi interdit entre salle d'eau et WC a disparu des chantiers de logements depuis longtemps : les matériaux utilisés en cloisonnement intérieur sont désormais faciles à démolir, dès lors qu'aucun organe technique ne se trouve dans cette cloison. Une piste d'accessibilité repose donc sur la possibilité de fusionner les deux espaces grâce à des « travaux simples », comme le prévoit l'arrêté du 1^{er} Août 2006⁴.

Des solutions à chercher ensemble

En conclusion, Emmanuelle COLBOC met l'accent sur les fractures générées entre les différents acteurs du logement par une vision trop normative. Ces dissensions pèsent sur la production de logement, alors que la France accuse un retard quantitatif et qualitatif avéré. « Les règles mettent à mal les bailleurs sociaux, alors qu'ils ont toujours été attentifs au cas particulier de la personne âgée, du jeune accidenté, etc. ». « Tous les bureaux de contrôle n'ont pas la même parole, avec certains on peut chercher des solutions, poursuit-elle. A l'image de ce qui se pratique pour la sécurité incendie⁵, ne pourrait-on instaurer un dialogue autour des projets qui bénéficie à ceux-ci ? »

La relecture d'une opération livrée à Arcueil en 2008, est l'occasion d'un nouvel éclairage architectural: alors qu'il crée une alternative intéressante aux circulations et amène de la fluidité à la distribution, un petit passage de 60cm de large ne serait plus autorisé aujourd'hui. La baignoire, souvent importante pour la fin de journée des familles avec jeunes enfants, pose un autre problème. Si on veut en mettre une, une alimentation pour une douche à l'italienne doit être prévue dessous, une double alimentation coûteuse dont les maîtres d'ouvrage souhaiteront le plus souvent se passer. Et la cuisine ? « Pour moi, à partir du 3 pièces, il faut que la cuisine soit fermable. Après, libre aux habitants de couper la cloison s'ils veulent la retirer, mais au moins, qu'on ait des choix. Aujourd'hui on n'a plus de choix. La cuisine peut descendre à 3,50 m² et on ne peut même pas y tenir à deux. C'est ça qui est très dur aujourd'hui. »

² Rapport sur l'impact des règles d'accessibilité dans la construction de logements neufs

³ en particulier celle à laquelle conduit un guide du CSTB recommandé dans la première présentation

⁴ 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, paru au JO du 24 Août 2006.

⁵ Un autre point positif de la réglementation sécurité incendie dont pourrait s'inspirer la législation en faveur de l'accessibilité sera évoqué par E Colboc: l'acceptation de tolérances dimensionnelle liées à l'exécution des ouvrages qui soient propres à chaque corps d'état.

Pour être de plain pied avec le séjour, une terrasse étanchée, représente 25 cm de surépaisseur à effacer. « En rabaissant le plafond du dessous de 2,50m à 2,25m ? demande Emmanuelle COLBOC, car c'est la seule solution ». Une aberrance réglementaire déjà relevée dans la première intervention de l'après-midi refait surface : l'incohérence entre un duplex et une maison individuelle qui n'ont pas la même obligation en termes d'unité de vie: séjour, cuisine, chambre et salle de bains, dans le premier cas, séjour avec un seul point d'eau dans le second. La dimension économique fait surface avec la question des équipements : « il faut rapporter aux 40 euros du prix d'un lavabo lambda les 120 euros du matériel hospitalier, explique Emmanuelle COLBOC, le seul disponible sur le marché, en attendant le développement d'une filière industrielle adaptée, qui autorise un demi-tour en fauteuil roulant dans la salle d'eau. »

Réelle volonté des maîtres d'ouvrage de trouver des solutions ou recherche de conformité aux règles ? Quid de l'éclairage d'une cuisine en second jour ? L'architecte répond à des questions diverses, l'occasion de rappeler que l'objectif de ce travail était d'aboutir et celle de pointer une autre nécessité : le décloisonnement des règles architecturales et urbaines. Elle annonce ensuite que la prise en compte des éléments du rapport actuellement étudiée par le cabinet de Cécile Dufflot sera prochainement soumise au groupe de travail pour relecture. Avant de conclure : « Ce qu'il faut, c'est nous donner des objectifs, pas des solutions ! »

Témoignage : avoir le choix

Florence COLAS qui a assisté à toutes les séances du cycle accessibilité prend la parole.

Depuis un accident, il y a six ans, elle vit en fauteuil roulant.

« La pente de plus de 20% pour accéder à cette salle, je la franchis parce que je suis encore jeune et musclée, et qu'en m'accrochant d'une main je peux pousser le fauteuil de l'autre.

Mais on est dans ce qu'on rencontre trop souvent, c'est à dire un truc fait à la va vite, pas pratique, voire dangereux pour une personne autonome. Et quand c'est franchissable, on n'a pas envie de subir l'aide des autres, c'est pénible de se faire accompagner ». Elle ajoute : « j'ai envie de continuer à fréquenter la ville et les appartements de mes proches, et je ne peux plus. Je monte une fois sur le dos d'un copain, et s'il y a un incendie, je ne peux pas sortir. J'ai envie de pouvoir sortir ! »

Elle fait part de sa difficulté à trouver un logement qui lui convienne réellement, ne ressemble pas à un hôpital et ne lui rappelle pas tous les jours son handicap par des plans inclinés omniprésents.

Le mot de la fin lui revient :

« Il faudrait aussi se demander si on a envie de vivre dans un tel endroit. Une question qu'on ne se pose pas quand on a le choix, mais les personnes handicapées n'ont pas le choix. »

ADG