

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 février 2011

**FONCTIONNEMENT DES MAISONS DÉPARTEMENTALES
DES PERSONNES HANDICAPÉES - (n° 3146)**

Commission	
Gouvernement	

AMENDEMENT

N° 4

présenté par
M. Michel Bouvard, M. Giraud, M. Marcon, M. Proriol
M. Saddier et Mme Martinez

ARTICLE 14 BIS

Compléter l'alinéa 2 par les mots :

« , de l'activité qui y est exercée ou de sa destination ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

La commission a voté la suppression des mesures de substitution liée aux impossibilités du fait de l'activité exercée ou de la destination, ce qui revient à vider totalement – ou presque – le cadre des dérogations possibles dans le neuf.

Or s'il n'est pas question de revenir sur l'accessibilité, par exemple, de l'habitat permanent, la question se pose différemment pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, notamment les résidences de tourisme ou les résidences étudiantes. Dans ces résidences, le problème est plus celui du volume de logements accessibles qu'une accessibilité totale. A contrario, les surcoûts liés à la mise en accessibilité générale peuvent interdire la construction de ces logements, pourtant nécessaires. Ces surcoûts sont inévitables, puisqu'ils découlent non d'équipements spécifiques dont le coût baisserait avec leur diffusion mais de besoins de surface supplémentaire, liées notamment aux pièces d'eau. Ce besoin, par comparaison entre les appartements accessibles ou non de résidences en construction, est de l'ordre de 5 à 7 m² par appartement, soit un coût supplémentaire d'environ 15.000 €. Ainsi, et paradoxalement, l'exigence d'accessibilité générale se traduirait par une restriction de l'offre et une hausse des tarifs, au détriment des PMR comme des publics traditionnels.

Ce besoin d'un traitement spécifique aux logements à occupation temporaire ne fait pas débat, ni chez les professionnels, ni chez les associations de personnes en situation de handicap.

Dans sa note de position sur l'article 14 bis, une association comme l'ANPIHM, pourtant à l'origine de l'arrêt du Conseil d'État qui justifie l'actuelle discussion, écrit elle-même : « Sans approche spécifique tous les appartements de leurs programmes (...) devraient être adaptables, ce qui apparaît pénalisant, en terme de surface (...). La notion d'adaptabilité, qui consiste, le cas échéant, à adapté (sic) un appartement par de petits travaux, n'a pas de sens dans le contexte d'une location saisonnière où d'évidence une politique de quotas de logements adaptés d'origine est la seule solution pertinente », étant entendu que « l'accès depuis la voirie, tous les services et circulations communes y soient accessibles et qu'un certain nombre de chaque type d'appartements proposé soit, d'origine (...) adapté ».

Le débat ne porte donc pas sur le fond – accessibilité total ou non des logements à occupation temporaire et saisonnière gérés – mais sur les moyens de leur adapter la norme.

L'ANPIHM propose de s'appuyer sur la réglementation en matière d'ERP, qui disposent déjà d'une obligation limitée de 5 % de chambres en accessibilité, en appliquant aux résidences la norme accessibilité des ERP. Cette solution réglementaire soulève cependant de nombreuses difficultés. Juridiquement, les résidences avec services ne sont pas des ERP, mais des logements. Les assimiler sur le seul plan de l'accessibilité aux ERP ferait peser un risque juridique important : n'étant pas des ERP, la nouvelle dérogation pourrait être cassée par le Conseil d'État pour les mêmes motifs que la précédente ; à moins à l'inverse que l'application de la réglementation ERP aux résidences ne les fassent entièrement basculer dans le statut d'ERP, avec les contraintes qu'il suppose.

Si la voie réglementaire doit être écartée, il faut bien recréer une base légale à cette dérogation, ce qui suppose d'adapter le texte issu de la Commission. En effet, il n'autorise en l'état que des dérogations liées à l'implantation du bâtiment : il ne permet donc pas de distinguer d'une part les habitations permanentes, d'autre part ces logements temporaires pour lesquels l'ANPIHM reconnaît l'intérêt de quotas de logements adaptés.

La réintroduction de l'activité ou de la destination est donc nécessaire pour séparer légalement la question de l'habitation permanente de celle du logement temporaire. Tel est l'objet de cet amendement.

Une telle réintroduction ne signifie pas l'élargissement de la dérogation à n'importe quel type d'activités : le décret cadre pris en Conseil d'État est en effet visé par le Conseil national consultatif des personnes handicapées, que l'on imagine mal laisser passer n'importe quelle forme d'exception.