

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

11 février 2011

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

Commission	
Gouvernement	

**AMENDEMENT**

N° 34

présenté par

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

-----  
**ARTICLE ADDITIONNEL****APRÈS L'ARTICLE 14 BIS, insérer l'article suivant :**

I. – Après le premier alinéa de l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, un décret en Conseil d'État, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixe les conditions dans lesquelles des mesures de substitution peuvent être prises afin de répondre aux exigences de mise en accessibilité prévues à l'article L. 111-7, lorsqu'il est apporté la preuve de l'impossibilité de les remplir pleinement du fait de l'implantation du bâtiment, de l'activité qui y est exercée ou de sa destination.

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

II. – Dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur l'application du dispositif visé au I.

**EXPOSÉ SOMMAIRE**

Le Conseil d'Etat a supprimé en juillet 2009, pour absence de bases légales et non sur le fond, le décret de 2006 qui permettait aux résidences de tourisme notamment de bénéficier des normes d'accessibilité propres aux ERP. Ce régime permettait une accessibilité limitée à 5 % des logements touristiques, suffisant à satisfaire amplement la demande.

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 m<sup>2</sup> 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'Etat 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'Etat 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. Le texte de l'article 14 bis, même si son champ aurait été forcément borné par la nature des considérations prises en compte pour bénéficier du régime de compensations, a paru trop large aux associations, justement parce que son objet était général.

Les durcissements successifs du texte en au Sénat et à L'Assemblée en Commission des Affaires sociales aboutissent à de telles restrictions que les dérogations seront pratiquement inexistantes, quelle que soit par ailleurs la nature du bâtiment concerné. En l'état actuel des choses, donc, l'application d'un régime semblable à celui des ERP aux logements gérés à occupation temporaire ou saisonnière est impossible, même si elle est reconnue comme « seule solution pertinente ».

---

Afin de redonner une base légale aux dérogations dont doivent bénéficier les résidences avec services, sans toutefois ouvrir trop largement le champ des possibles dans le cadre général des constructions neuves, le présent amendement propose, en reprenant le dispositif initial de l'article 14, de créer un régime d'exception réservé aux seuls logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.