

septembre 2006

LE POINT SUR LE MARCHÉ DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

 Club de
l'Amélioration
de l'Habitat

11

DE « L'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS POUR LES PERSONNES HANDICAPÉES » VERS « LE CONFORT D'USAGE POUR TOUS »

À partir de l'audit mené par Jean-Luc Simon¹, Kappa Cité SARL

En France comme dans le reste de l'Europe, un nombre de plus en plus important de personnes souhaitent préserver au mieux leur autonomie malgré le vieillissement ou les limitations de capacités. Leur attitude, étayée par les principes de non-discrimination et de libre circulation qui fondent l'action des institutions européennes, pose en des termes nouveaux la question de l'accessibilité et de l'adaptation des logements. *L'accroissement de la longévité* conduit notamment les personnes âgées à exprimer de nouveaux besoins pour continuer à vivre chez elles. Par ailleurs, *l'évolution des pratiques médicales* amène de plus en plus de patients à bénéficier de soins à domicile.

Afin de faciliter la vie de ces millions de personnes qui vivent chez elles avec une ou des déficiences motrices, sensorielles ou psychiques, l'adaptation du parc des logements existants nécessite un repérage des obstacles (accès à partir de l'extérieur, circulation à l'intérieur...) et une évaluation de l'habitabilité (usage des installations électrique et téléphonique, des sanitaires, de l'électroménager, des rangements, des portes et fenêtres...). Ces travaux d'adaptation peuvent être subventionnés pour les propriétaires bailleurs et pour les propriétaires occupants sous conditions de ressources, mais la possibilité de recourir à ces subventions ne concerne qu'une part limitée des demandeurs. Les propriétaires occupants de plus de 65 ans, clientèle importante des travaux de rénovation, préfèrent souvent les travaux de confort et d'embellissement aux travaux d'adaptation, qu'ils ne se résignent à faire qu'en dernier recours.

Du côté de l'offre, les professionnels jugent ces chantiers peu rentables par rapport au temps passé et les équipements proposés sont souvent limités, peu esthétiques, rudimentaires et onéreux.

Dans ce contexte de marché peu tonique, la nouvelle loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » prône, en ce qui concerne les bâtiments, une accessibilité pour tous et non plus pour les seules personnes dites « handicapées ». Les textes d'application restent peu contraignants pour les logements existants et ne bouleversent pas la donne du marché, mais cette position prise en faveur de l'accessibilité pour tous peut inciter les acteurs du secteur à reprendre la balle au bond en allant au-delà de la réglementation.

C'est le sens de la réflexion menée par les membres du Club de l'Amélioration de l'Habitat avec Jean-Luc Simon¹. Ils proposent plusieurs démarches de dynamisation du marché: culture du confort d'usage pour tous, labellisation, formation, communication... en s'appuyant notamment sur des « experts d'usage » qui fondent leur expertise sur leur propre expérience de l'usage des lieux et des biens. Enfin, pour financer ces démarches, ils explorent l'opportunité d'une utilisation judicieuse des contributions à l'obligation d'embauche des travailleurs handicapés. ●

¹ Professionnel des sciences sociales, dirigeant associatif sur le plan national et international, Jean-Luc Simon a été chargé par le ministre de la Santé, de l'Enfance, de la Famille et des Personnes handicapées de coordonner la participation française à l'Année européenne 2003.

Public/Privé,
AGIR ENSEMBLE
pour développer le marché

LES RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

Une population de personnes limitées dans leur autonomie de plus en plus importante

Dans l'Union européenne, 60 millions de personnes² ont des difficultés dans le maintien de leur autonomie. Un citoyen sur quatre a un membre de sa famille en situation de handicap. D'ici 2050, un tiers de la population des vingt-cinq pays européens aura plus de 60 ans. La maladie d'Alzheimer dont souffrent aujourd'hui près de 5,5 millions de personnes âgées devrait toucher une population deux fois plus importante dans les cinquante prochaines années.

En France comme partout dans le monde, on estime que 10 % de la population est concernée par un handicap : 3,5 millions de personnes sont malentendantes, 1 million connaissent des troubles du psychisme, près de 1,5 million sont touchées par un trouble moteur et 500 000 sont malvoyantes. Près de 1 million de personnes bénéficient d'une aide financière, d'une aide à domicile, d'un accueil dans un établissement médico-éducatif ou dans un centre d'aide au travail (CAT).

MÉTHODOLOGIE DE L'ÉTUDE

Sur la base de l'expérience de Jean-Luc Simon, en termes de normalisation internationale et d'expertise d'usage, Kappa Cité SARL est allé à la rencontre des membres du Club de l'Amélioration de l'Habitat et de quelques autres acteurs impliqués dans la question de l'accessibilité des logements.

Concepteurs, économistes de la construction, organisations professionnelles, industriels, négociants en matériaux et en équipements ont fait part de leurs constats, de leurs difficultés, de leurs contributions et de leurs suggestions pour améliorer l'accessibilité des logements existants en France.

Des représentants de l'État, auteurs du décret sur le volet bâtiment de la récente loi, et des organismes publics financeurs et certificateurs ont expliqué leur position et les limites de leur action.

De la confrontation de ces points de vue avec l'expertise des utilisateurs empêchés par des barrières architecturales ou technologiques sont ressorties plusieurs pistes de progrès débattues en réunion plénière avec l'ensemble des personnes interrogées.

Ce onzième numéro du **Point sur le marché de l'amélioration de l'habitat** retrace les conclusions de cet audit, le premier de ce type réalisé dans le milieu de la construction en France.

En 2004, l'espérance de vie a dépassé en France les 80 ans. En 2020, selon l'Insee, près de 30 % de la population aura plus de 65 ans. Sur les 2 millions de personnes qui auront à cette époque plus de 85 ans, 25 % à 40 % seront atteintes de démence sénile. Cette dépendance psychique est déjà la principale cause d'entrée en établissements spécialisés. Le maintien à domicile s'impose de fait pour les personnes âgées. Ce sont près de 95 % des personnes âgées qui vivent aujourd'hui chez elles.

Plus de 40 % des personnes vivant à leur domicile déclarent faire face à au moins une déficience physique, sensorielle ou mentale³. Le parc actuel de logements présentant de nombreux obstacles à la circulation et à l'habitabilité, voire dans certains cas manquant des éléments élémentaires de confort, les besoins d'adaptation des logements pour permettre l'autonomie et le maintien à domicile des personnes handicapées ou âgées sont considérables.

De réelles possibilités de financement pour les travaux d'accessibilité

L'ANAH apporte des subventions importantes (pouvant atteindre 70 % du montant total des travaux, avec un plafond de 8 000 euros HT) pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements existants aux besoins des personnes à mobilité réduite. Le nombre de logements subventionnés et le montant des subventions ont doublé en deux ans. Les copropriétés devraient à leur tour bénéficier de subventions pour les travaux d'accessibilité aux parties communes.

Plus généralement, pour les grands postes de consommation, les plus de 50 ans disposent en France d'un pouvoir d'achat en moyenne supérieur de 30 % à celui de la population⁴. Plus de 67 % d'entre eux sont propriétaires de leur résidence principale. En cas de revenu inattendu, plus de un senior sur deux consacre ce budget aux travaux et à l'aménagement de son logement⁵. Près de 35 % des personnes faisant effectuer des travaux dans leur logement ont plus de 60 ans⁶.

² Confédération européenne des syndicats.

³ Enquête HID 2002.

⁴ CRÉDOC 2003.

⁵ SIMM 2002.

⁶ RénoScope 2006.

Un marché qui ne trouve pas les conditions de son développement

Seulement 3 % des personnes réalisant des travaux dans leur logement sont motivées par des besoins d'adaptation pour des raisons de santé⁷. Et, malgré la forte augmentation récente des subventions de l'ANAH aux travaux d'adaptation, le recours à ce type de subventions est limité aux seuls propriétaires bailleurs et propriétaires occupants sous conditions de ressources.

Les raisons de l'apathie de ce marché sont multiples :

- La motivation pour engager ce type de travaux n'existe qu'au moment où les problèmes de santé interviennent, rendant alors la réalisation du chantier souvent délicate.
- Les particuliers ne font pas de travaux de prévention, ils font de préférence des travaux de confort et d'embellissement.
- Il n'existe pas de diagnostiqueurs spécialisés dans l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement.
- L'offre de produits et d'équipements d'adaptation est réputée pauvre, s'intégrant mal esthétiquement et fonctionnellement. Les bases de données sur ces produits sont rares.
- Les prix des équipements spécifiques, de fabrication principalement artisanale, sont élevés.
- La mise en œuvre des équipements est difficile pour les artisans, qui réclament des fiches techniques et une protection juridique face à leur clientèle.
- La rentabilité de ce type de travaux est jugée trop faible par rapport au temps passé sur les chantiers.
- Les plans d'occupation des sols ne permettent pas de dérogation dans le cas d'agrandissement en rez de chaussée pour raison de handicap physique.

Une récente évolution réglementaire : de l'accessibilité aux seules personnes handicapées à l'accessibilité pour tous

La loi du 30 juin 1975 stipulait que l'habitat collectif et les établissements recevant du public nouvellement construits devaient être accessibles aux personnes handicapées. Trente ans plus tard, la loi du 11 février 2005 proclame l'accessibilité de tout (transports, bâtiments...) à tous et notamment aux personnes handicapées.

Depuis 1975 et principalement 1980, les organisations représentatives des personnes handicapées ont renversé la question de l'accessibilité. Ce n'est plus elles qui doivent s'adapter à leur environnement, mais l'environnement qui doit s'adapter aux capacités de chacun. La résolution de Tomar, adoptée par le comité des ministres du Conseil de l'Europe en 2001, a introduit les principes de conception universelle dans les programmes de formation des professionnels du bâtiment. Selon cette résolution, produits et environnements doivent être conçus pour être accessibles, compréhensibles et utilisables par tous, sans devoir recourir à des solutions nécessitant une adaptation. L'année européenne des personnes handicapées de 2003 a su démontrer qu'une société plus accessible est une société plus sûre et plus accueillante pour tous. Les bénéfices induits par l'accessibilité de l'environnement bâti ne profitent pas seulement à une catégorie de la population, en perte d'autonomie, mais représentent un gain de confort d'usage pour tous, apporté par la conception universelle.

⁷ RénoScope 2006.

Aller plus loin que la réglementation

Les dispositions de la loi du 11 février 2005 concernent principalement les logements neufs, mais ses dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant un logement pour leur propre usage. Pour les logements existants, la mise en accessibilité ne sera que rarement exigée, puisqu'elle n'entrera en vigueur que dans des réhabilitations très lourdes, pour lesquelles le coût des travaux sera égal à 80 % du coût total de l'immeuble.

Certains ont pu regretter que cette loi soit aussi restrictive dans son application aux logements. Mais des règles plus strictes auraient pu augmenter le taux de non-application, sans que la capacité de contrôle du législateur puisse y contrevenir.

La législation française est d'ailleurs plus structurée que celle de ses homologues européennes; pourtant, les avancées de nos voisins dans le domaine de l'accessibilité semblent plus importantes.

Les progrès peuvent venir de démarches volontaires qui dépassent les exigences réglementaires.

- La nouvelle certification CERQUAL des logements existants tient compte de l'accessibilité.
- Les structures associatives d'Habitat & Développement, qui travaillent à l'amélioration de l'habitat en partenariat avec les collectivités locales, ont testé sur la base d'un référentiel un label « Logement pour tous » de logements adaptables, qui bénéficient de subventions des collectivités.
- Les Architecteurs, groupe d'architectes constructeurs, réalisent des logements 100 % accessibles.
- Phénix Évolution, filiale du constructeur Géoxia pour la rénovation des maisons construites par le groupe, concentre son action sur les salles de bains avec une proposition commerciale axée sur le confort et l'esthétisme, intégrant des éléments d'adaptation: bac à douche plat, détecteur de malaise, commande de mitigeur sans les mains...

VERS UNE DYNAMISATION DU MARCHÉ : PLUSIEURS PISTES DE RÉFLEXION

1 Faire émerger une culture du confort d'usage pour tous

Parce que les personnes limitées dans leur autonomie souhaitent vivre chez elles dans un environnement non médicalisé, parce que les seniors ont envie de confort sans paraître vieux pour autant, parce que l'adaptation d'un logement ne se limite pas à son accessibilité mais qu'elle demande une amélioration de son habitabilité, parce que l'accessibilité et l'habitabilité d'un logement procurent à tous plus de confort d'usage et parce qu'enfin la loi du 11 février 2005 va dans ce sens, il est temps aujourd'hui d'aborder les questions de l'accessibilité différemment, sous une thématique plus large: *le confort d'usage pour tous*.

Cette ouverture peut permettre celle du marché avec une demande plus importante notamment de la part des seniors. Si plus de logements sont à terme plus confortables dans leur usage, ils auront moins besoin d'être adaptés pour des troubles mineurs de l'autonomie et ils seront plus facilement adaptables pour des troubles majeurs.

2 Mieux comprendre et anticiper le marché

La demande comme l'offre sont confrontées à des freins, qu'il faut comprendre pour les lever. Mettre au jour les attentes des seniors, anticiper les besoins à moyen terme, évaluer les coûts des travaux, observer des chantiers d'accessibilité, repérer et suivre les logements accessibles sont d'autres axes d'étude à explorer. Dans ce marché non mature, les échanges d'expériences entre les acteurs de la filière constituent des moyens de connaissance efficaces.

3 Inciter à la normalisation

En capitalisant les retours d'expériences de mise en accessibilité, en étudiant les pratiques domma-geables à l'adaptation ultérieure d'un logement, un certain nombre d'enseignements peuvent être portés à la connaissance du législateur, au niveau national et européen.

Les normes européennes sur les produits, fondées sur le principe de non-discrimination, sont actuellement en cours d'élaboration. Des pistes sont déjà identifiées : des dimensions minimales d'accessibilité pour les ascenseurs (80 x 120 cm), une épaisseur minimale de chape dans le neuf et la pose d'un double plancher dans les rénovations afin de pouvoir installer des siphons de sol dans les douches et d'intégrer les barres de seuils pour l'accès aux balcons.

4 Inciter à l'innovation

Afin d'ouvrir de nouveaux axes de recherche dans ce marché en état de « sous-développement technologique », une première étape pourrait être d'identifier les capacités auxquelles doivent répondre les concepteurs d'espaces et de produits pour permettre aux personnes limitées dans leur autonomie de marcher, rouler, pousser, entendre, sentir, voir..., ainsi qu'aux personnes les assistant de les accompagner, les soigner, les porter...

Le travail de recherche devrait associer les utilisateurs, les concepteurs et les industriels.

Un centre de simulation des situations handicapantes permettant à la fois de se placer en situations et d'expérimenter des produits pourrait aider à la recherche, tout en ayant une vocation de communication vers le grand public et de formation vers les professionnels du bâtiment.

La création d'un fonds d'innovation et la réalisation de concours récompensant et valorisant des produits nouveaux simples d'utilisation et esthétiques pourraient soutenir cette recherche.

5 Valoriser les initiatives et les bons produits

Pour aider le marché à bouger, toutes les bonnes nouvelles doivent être portées, communiquées, diffusées largement. Si un réseau d'échange d'expériences existe au sein du secteur de la construction, ces bonnes nouvelles pourront être relayées par une multitude de médias internes et externes propres aux entreprises du secteur. Le salon BATI-MAT, salon phare de l'univers de la construction, peut être le lieu de rencontres entre professionnels et utilisateurs, entre concepteurs de plusieurs pays, ainsi que le lieu idéal pour communiquer sur des innovations et promouvoir des initiatives.

6 Créer un label d'habitat universel

A partir d'un référentiel décrivant les caractéristiques d'un logement accessible et habitable par le plus grand nombre, une définition de logements à usage universel pourrait déboucher sur une labellisation, qui valoriserait les adaptations supplémentaires du logement.

7 Créer un label de produits universels

Si des produits spécifiques peuvent devenir d'usage courant, comme la télécommande, mise au point à l'origine pour répondre au besoin d'une personne privée de ses mouvements, d'autres, conçus pour le plus grand nombre, peuvent s'avérer tout à fait adaptés à un besoin spécifique. Ils peuvent même parfois être plus satisfaisants que des solutions spécifiques trop stigmatisantes et plus onéreuses. Citons la douche italienne ou le bac de douche plat, le mitigeur à infra-rouge étudié dans un but médical pour se laver les mains sans contact avec le robinet, l'éclairage par détection de présence. De nombreux autres « détournements d'usage » sont sans doute à mettre en lumière sous l'angle du maintien de l'autonomie. Identifiées par des utilisateurs, ces nouvelles ressources alternatives pourraient venir enrichir les catalogues actuels de produits. Ces produits multifonctionnels pourraient aussi mériter une labellisation particulière, du même type que celle de l'habitat universel.

8 Inciter financièrement aux travaux

Des primes non liées au coût des travaux mais à la performance des projets ou à l'utilisation de certains équipements pourraient accroître les exigences en matière de résultats et faciliter le choix des produits.

9 Créer de nouveaux métiers

Savoir diagnostiquer l'accessibilité et l'habitabilité d'un logement pour permettre son adaptation en préconisant les bonnes solutions est une spécialisation du métier de diagnostiqueur qui pourrait être certifiée. De même, une fonction d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée en accessibilité pourrait voir le jour, avec en prime une possibilité de subvention par l'ANAH. Cette fonction d'accompagnement pourrait être très appréciée de personnes en difficulté ne se sentant pas le courage d'engager seules des travaux.

Enfin, il semblerait judicieux que des personnes en situation de handicap, ayant reçu une formation adéquate, puissent jouer le rôle d'experts d'usage dans la recherche, dans la formation obligatoire des professionnels à l'accessibilité et dans l'agrément d'usage universel.

10 Un financement des pistes de progrès au croisement de l'emploi des personnes handicapées et de l'adaptation des logements

Beaucoup d'entreprises du secteur de la construction sont soumises à l'obligation légale d'emploi des travailleurs handicapés, qui s'applique à toutes les entreprises de plus de vingt salariés. Soit elles se soumettent à cette obligation, soit elles versent, par unité manquante, une contribution proportionnelle à leurs effectifs.

Grâce à des accords d'entreprises, les sommes dues peuvent être consacrées à des actions en faveur des personnes handicapées.

En mettant en place une politique globale de l'adaptation combinant leur politique d'emploi et leur développement en accessibilité, les entreprises du secteur pourraient soit s'associer l'expertise de personnes en situation tout en respectant leur obligation d'embauche, soit financer une partie de leurs formations à l'accessibilité, soit encore financer des travaux de recherche. Elles pourraient aussi mutualiser tout ou partie de leur contribution en faveur de recherches communes.

Les membres du Club de l'Amélioration de l'habitat

- ACOME •
- ADEME •
- ALDES •
- ANAH •
- ARCHITECTEURS •
- BAXI FRANCE •
- CAPEB •
- COBATY FRANCE •
- CSTB •
- DAEI •
- DGUHC •
- EDF •
- FNAS •
- FFB •
- GAZ DE FRANCE •
- GEFOSAT •
- GROUPE ATLANTIC
HABITAT
ET DÉVELOPPEMENT •
- LAFARGE •
- (CIMENTS,
COUVERTURE,
PLÂTRES)
- MINEFI •
- PHÉNIX ÉVOLUTION •
- PRÉBAT •
- PROMOTÉLEC •
- PUCA •
- QUALITEL •
- ROCKWOOL •
- SAINT-GOBAIN •
- (BPB-PLACO, ISOVER,
WEBER & BROUTIN,
SG GLASS, DSC,
POINT P)
- UNTEC •

LE CLUB DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

c/o Robert Daussy
7, rue Vital-Foucher
92370 Chaville

www.cah.asso.fr

CONTACT Éric Lagandré 01 43 12 44 19

Conception éditoriale
SVConseil

Création graphique
et réalisation
Claire Péraro