

Habitat et accessibilité : une dynamique de performance locale

Édito

Rendez-vous mensuel des élus organisés dans le cadre de l'animation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté urbaine de Bordeaux (CUB), les Petits Déjeuners de l'Habitat ont tenu leur cinquième édition le jeudi 12 avril 2007. Consacrée à la question de l'accessibilité dans l'habitat, cette réunion a été l'occasion pour les élus de partager leurs expériences et d'échanger leurs points de vue. La perspective du vieillissement de la population permet de mettre en exergue les mutations qu'est en train de connaître notre société. Le défi qui se pose est celui de l'autonomie des personnes âgées et handicapées dans leur vie quotidienne, à travers l'accessibilité de leur logement, de leur quartier, de leur ville. La loi handicap de 2005, qui rend obligatoire cet effort au nom du principe républicain, augure ainsi l'ampleur des chantiers à engager, tout en soulevant pour les élus la question de leur coût et leur faisabilité. Une voie est à construire vers une plus grande anticipation des contraintes que pose l'allongement de la vie, pour ainsi mieux lutter aujourd'hui contre toute forme de ségrégation en termes de logement des personnes âgées et handicapées.



Vous l'avez dit !

« Cette loi doit faire réfléchir à la densité de nos villes car le maintien à domicile suppose aussi une notion de regroupement et de proximité. »

« Promouvoir une vision globale en coordonnant entre elles les politiques communautaires sectorielles (politique des transports, équipements, etc.) et en insistant sur l'intégration architecturale et paysagère des logements sociaux. »

« Cette loi permet une prise de conscience sociétale de l'adaptabilité et de la durabilité des conceptions urbaines et de l'habitat. »

« Conduire au cas par cas une réflexion sur la possibilité de densifier les secteurs urbains, périurbains et les grands ensembles, notamment en développant les démarches de partenariat public privé (PPP). »

« Certaines réhabilitations et constructions en cours n'ont toujours pas intégré les principes de cette loi, tant son application est difficile. »

« Pour les communes seules, c'est un chantier trop coûteux, on est bien dans une dimension communautaire, a minima. »



Prochain rendez-vous

« Combien de logements pour quelle population ?
Un exercice de prospective locale » - septembre ou octobre 2007



1. Une nouveauté législative qui augure un chantier à organiser et à partager

L'esprit de la loi de 2005 vise « l'égalité des droits et des chances ». Ayant clairement pour objectif l'intégration des personnes en perte d'autonomie, qu'elle soit temporaire (femme enceinte, jambe cassée) ou durable (personne âgée ou handicapée), cette loi pose ainsi le défi de permettre à chacun de se repérer et de se mouvoir dans quelque



Rappel !

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées : un chantier à organiser, des compétences à acquérir, une formation à partager.

Une reconnaissance de 4 catégories de handicaps : moteurs, auditifs, visuels, psychiques.

Le défi de rendre accessibles les espaces publics aux personnes handicapées : distributeurs de billets, signalétique, largeur des trottoirs, éclairage, etc.

L'introduction de la notion de « confort d'usage dans la vie quotidienne ».

Un chantier national estimé à plus de 10 milliards d'euros. Des sanctions administratives, pénales et économiques prévues.

Compte tenu de l'absence de financement de l'État, les collectivités locales vont prioriser leurs investissements et adopter une politique de valorisation urbaine plus globale en direction des habitants.

environnement que ce soit et dans tous les aspects de la vie quotidienne. La notion « d'accès » (à la culture, la justice, l'éducation, l'emploi, etc.) y est fondamentale. La collectivité devient ainsi responsable des obstacles qui entravent le libre choix de vie des citoyens. Si régions, communes et EPCI sont concernés, c'est le département qui se positionne comme chef de file de la politique du handicap. Par ailleurs, la loi crée trois nouveaux acteurs : la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, les Maisons départementales des personnes handicapées et la Commission des droits et de l'autonomie.

Du point de vue de l'urbanisme, sont concernées par cette nouvelle législation toutes les échelles de la vie quotidienne, de l'habitat privé au quartier dans la ville, c'est-à-dire l'ensemble des infra et super structures des espaces publics. De fait, l'article 41 modifie le Code de la

construction pour le bâti neuf (habitat, lieux de travail, ERP, etc.) sur les dispositions architecturales, afin de permettre une accessibilité universelle, pour tous les degrés de dépendance. Néanmoins, cette contrainte introduit, en termes d'urbanisme, une ouverture. À l'échelle du logement, la notion d'« adaptabilité » permet de concevoir des espaces évolutifs sans charge financière excessive (ex. : un espace réservé pour un ascenseur). À l'échelle du quartier, l'accent est mis sur la qualité de vie et le confort d'usage, à travers une vigilance accrue à tous les stades de la conception urbaine. Au nom de l'intérêt général, on cherche à développer des services innovants d'aide à la personne dans des résidences spécialisées, et à valoriser une mixité intergénérationnelle, pour faciliter le maintien à domicile des moins autonomes. Des perspectives de nouvelles formes d'habitat se dessinent pour l'avenir.

2. Un débat qui illustre la nécessité d'échanges, de partage et d'ingénierie

La présentation de la loi « handicap » a permis de mettre en valeur les différents positionnements des élus communautaires, perplexes ou volontaires face au chantier de longue haleine qui s'annonce pour eux.

Une posture « prudente face à de nouvelles obligations »

Un échange s'est instauré entre les communes dont les populations vieillissent le plus intensément dans l'agglomération. Malgré leur démographie dynamique, leur structure par âges montre un réservoir de sexagénaires très important.

[note de l'observatoire de l'habitat] ¹ et ²

Pour elles, s'exprime clairement l'impression, face à cette loi, de ne pas avoir affaire à une nouveauté. Un maire assure qu'en matière de mise en accessibilité, « on en fait déjà tous dans nos villes ». L'obligation de faire contrarie certaines collectivités : « Les factures vont lourdement peser ; et en plus, ces financements disparaissent du droit commun ». Un élu insiste sur le fait qu'à ses yeux, ce n'est pas aux communes de financer

[Note de l'observatoire de l'habitat]

1. Le vieillissement de la population, projections sur la France :

2000

part des 60 ans et + : 20 %

part des 85 ans et + : 2 %

2010

part des 60 ans et + : 20 à 23 %

part des 85 ans et + : 2 à 2,5 %

2050

part des 60 ans et + : 27 à 39 %

part des 85 ans et + : 3,5 à 7 %

(source : revue L'Architecture

d'Aujourd'hui n°341)

2. L'indice de vieillissement

en Aquitaine : rapport de la

population de plus de 60 ans

sur celle de moins de 20 ans.

Plus l'indice est élevé, plus

la population âgée est

représentée.

La France (TOM compris) : 84,4

Bayonne : 126

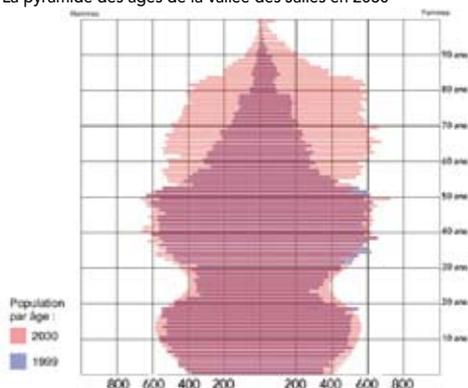
Bergerac : 146





ce type d'actions. « Ils n'ont qu'à chercher l'argent ailleurs, on augmente les exigences pour à peine 7 % de la population ! »

La pyramide des âges de la vallée des Jalles en 2030



Ce constat d'impuissance budgétaire compte tenu des exigences de la loi est légitimement partagé. Un maire finit par exprimer le lien entre la portée de l'enjeu et l'effort à fournir face au défi du « tout accessible » : « Ces objectifs sont inatteignables ! 90 % de ma voirie ne sont pas aménagés du fait de l'étalement urbain. » Le débat permet ainsi de soulever les questions concrètes du financement, de l'investissement pour les communes et du coût public que cela représente pour elles, relativement à ce que cela leur apporte. Derrière le désarroi de certains élus, se cache finalement la tension entre une solidarité indispensable et des moyens insuffisants pour la mettre en œuvre.

Une posture « indécise devant une loi difficile à interpréter »

Un élu s'interroge sur la généralisation et l'application de la loi : « Un itinéraire accessible existe déjà dans ma commune, doit-on maintenant en appliquer les normes partout ? ».

Pour certains, la perplexité est grande face à un texte législatif qui reste flou quant à son application concrète. Un élu s'étonne par exemple qu'un établissement public actuellement en cours de réhabilitation n'ait pas intégré cette loi avec un ascenseur pour le premier étage or, cet équipement était bien sûr soumis à la loi. Un autre élu témoigne : « Les normes pour les toilettes sont trop contraignantes, ne peut-on

imaginer d'autres règles ? ... ».

[Etude en cours]

Se pose donc la question de l'interprétation de cette loi et de la marge de manœuvre qu'elle accorde. La difficulté essentielle semble de hiérarchiser les aménagements nécessaires et d'en dégager les priorités. L'appréhension et la prise en compte globale de tous les types de handicaps dans l'ensemble de l'espace public est finalement l'objectif de cette loi, dont l'esprit est non pas d'imposer des contraintes aux élus, mais de répondre à cette volonté d'accessibilité universelle en composant avec les spécificités de chaque commune.

Une posture « avertie et déjà engagée dans l'action »

Un élu évoque son expérience communale d'habitat inter-générationnel avec la Maison Girondine, qui permet un maintien à domicile et propose des échanges de services. Sur 300 logements, certains ont été adaptés pour les personnes âgées et les personnes handicapées, grâce à des financements particuliers obtenus de la CRAMA et du conseil général.

La poursuite du débat a permis des prises de consciences. « Pour les communes seules, les dépenses sont trop importantes, mais pour les EPCI c'est faisable ! Pour affronter les problèmes de la santé, la solution passe par la redensification. On ne peut concevoir un maintien à domicile dans des logements éparpillés. » Un élu s'interroge alors : « L'accessibilité de la cité pour tous deviendra-t-elle un challenge local, à la fois politique et sociétal ? ».

Un autre élu souligne : « D'opérations particulières, on rentre dans une phase où ce sont tous les logements qui sont concernés ». Cela correspond en effet à la nouvelle phase de longévité humaine que l'on atteint, et à son impact sur l'autonomie et le maintien à domicile. « Actuellement, précise-t-il, l'effort se porte sur les rez-de-chaussée à aménager avec des toilettes, mais en 2008, il faudra y inclure une chambre à coucher. Cela suppose plus de surface aménagée au sol et donc un risque d'étalement dans les constructions ». Les

Bordeaux et sa région urbaine, zones centrales : 81,1 ; Bordeaux-Médoc : 111 ; Arcachonnais : 120 ; Entre-Deux-Mers : 93,2 ; Dax : 143 ; Libourne : 123 ; Marmande : 142 ; Périgueux : 139 ; Sarlat : 156 ; Nord-Est Dordogne : 210 (source : site internet DATAR)

[Étude en cours]

1. a'urba - Modes de vie et accessibilité dans le quartier du Grand Parc, MO : conseil général de la Gironde.





bailleurs « subissent » ainsi cette loi depuis 2005, et les exigences vont croissantes : dès 2007, les immeubles devront être munis d'un ascenseur dès le R+1, ce qui, de fait, augmentera les charges. Un autre élu élargit la question et fait remarquer : « Cela aura une incidence sur le PLU ». Le débat se précise : « Il faut comparer le coût d'accueil en structure spécialisée avec celui d'un maintien à domicile et de l'aménagement de ses abords ». Mais la question du respect même de la loi de 2005 se repose avec insistance : « Les bâtiments qui se font aujourd'hui ne sont pas tous accessibles... » assure un élu.

Le débat s'oriente alors vers la question du repérage et de l'attribution des logements accessibles et conformes à la loi de 2005. Un élu nous précise qu'un recensement est organisé par le GIHP et le PACT. Ces derniers ont répondu à l'appel à projet de la Fondation de France, pour une mise en ligne sur Internet de la bourse au logements adaptés. Ce même élu tient à insister sur la difficulté d'attribution de tels logements, l'offre restant encore en deçà de la demande. « D'autant qu'il y a peu de traçabilité des logements

adaptés, précise un autre intervenant, les logements non demandés repartent dans un circuit banalisé et disparaissent des fichiers comme tels. » On se rend ainsi compte de l'importance de ce suivi des logements accessibles pour permettre la satisfaction d'un maximum de demandes. Un élu nous parle de son expérience : « Nous travaillons déjà avec le GIHP et la population résidente du parc social sur un diagnostic partagé de l'accessibilité des différents espaces publics dans les quartiers ». C'est ici le partenariat qui permet une bonne connaissance du terrain et de ses problématiques.

Ainsi la voie vers le dynamisme et la performance locale en matière d'accessibilité ne passe-t-elle pas par un repérage, un recensement et un suivi attentif du parc accessible dans le cadre d'un partenariat entre communes et organismes spécialisées pour une meilleure connaissance des besoins face à l'offre ? Sans doute ce chantier ne doit-il pas être dissocié de celui de la notion de services urbains et de proximité.

Point com.



Mis en place dans le cadre de l'animation du PLH de la Communauté urbaine de Bordeaux, les Petits Déjeuners de l'Habitat ont été imaginés comme un espace de dialogue mensuel et informel à destination exclusive des élus (municipaux et communautaires) et de leurs collaborateurs. Ils visent à faciliter les échanges de points de vue et d'expériences afin de construire une culture commune de coopération et d'action en matière d'habitat. Instrument des élus, les Petits Déjeuners de l'Habitat s'appuieront sur les problématiques quotidiennes des élus soumises au débat. Retrouvez les comptes-rendus des petits déjeuners sur www.aurba.org.



Directeur de la publication : Francis Cuillier - Secrétariat de rédaction : Nadine Gibault - Rédacteur en chef : Agnès Charoussset - Rédaction : pôle habitat, foncier et évolution sociale
Traitement graphique : APG, a'urba

Contacts : Jacqueline Descazeaux, directrice du développement urbain et de la planification, CUB - Agnès Charoussset, directrice du pôle habitat, foncier et évolution sociale

© a'urba 2007

