

NFP 45 **Sozialstaat**
PNR 45 **Etat social**



Construction adaptée aux handicapés – Processus de planification et problèmes de réalisation

Résumé des résultats du projet, dans le cadre du programme national de recherche 45 intitulé «Problèmes de l'Etat social»

Partie A: Faisabilité technique et financière

EPF Zurich, professeur d'architecture,
Prof. Paul Meyer-Meierling, arch. dipl. EPF SIA, Manfred Huber, arch. dipl. EPF SIA,
Paul Curschellas, arch. dipl. EPF SIA, Kurt Christen, arch. dipl. EPF SIA,
Denise Frei-Reichelt, arch. dipl. EPF.

Partie B: Causes psychiques de la non prise en considération des besoins des personnes handicapées en matière d'architecture

Institut de psychologie de l'Université de Zurich,
Prof. Dr. Heinz Gutscher, PD Dr. Michael Siegrist

Coordination du projet et accompagnement technique

Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés,
Joe A. Manser, architecte, directeur, Zurich

Patrie A: Faisabilité technique et financière¹

Objectifs de la recherche

La présente étude est une contribution à la recherche sur «la construction adaptée aux handicapés» et à ses conséquences financières. Elle répond aux questions ci-après:

- Quelle est, au niveau des suppléments de coûts générés par la construction adaptée aux handicapés, la différence entre le statu quo, les nouvelles constructions et les adaptations de constructions existantes?
- Dans quelle mesure les suppléments de coûts générés par la construction adaptée aux handicapés diffèrent-ils dans le cas de ces trois types de constructions que sont les immeubles accessibles au public, les bâtiments résidentiels et les immeubles comprenant des places de travail?
- Sur l'ensemble des suppléments de coûts, quelle est la part prise par les mesures de viabilisation, d'aménagement des sanitaires, d'ouverture des portes et d'aides à la perception?
- Quelle part des coûts représentent les mesures qui sont également utilisables au niveau de l'exploitation «normale» d'une construction?
- Comment sont remplies en Suisse les exigences en matière de construction adaptée aux handicapés? Quelles différences constate-t-on entre les immeubles accessibles au public, les bâtiments résidentiels et les immeubles comportant des places de travail?
- A quels coûts supplémentaires doit-on s'attendre, en Suisse, en cas d'introduction de la loi sur l'égalité pour les handicapés (Lhand)?

Quelque 140 immeubles répartis dans toute la Suisse ont été évalués et analysés au moyen d'une grille ad hoc et de modèles mathématiques standardisés. Outre la situation actuelle, ont également été examinés les coûts générés par des adaptations et dans l'hypothèse d'une nouvelle construction.

¹ Les rapports de recherche détaillés (60 pages chacun) peuvent être consultés sous forme de documents PDF sur le site du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés (www.hindernisfrei-bauen.ch).

Coûts supplémentaires

Les principaux résultats de cette étude sont résumés dans le tableau 1.

Tableau 1: Coûts actuels, coûts supplémentaires pour nouvelle construction, coûts supplémentaires pour adaptation en rapport avec les coûts de construction/la valeur assurée du bâtiment, classés selon la taille des immeubles et les groupes de bâtiments (entre parenthèses le nombre de cas étudiés)

	< 0.5 Mio.	0.5 < 2.0 Mio.	2.0 < 5.0 Mio.	5.0 < 15.0 Mio.	> 15.0 Mio.	Valeur moyen.
Coûts actuels						
Valeur moyen.	–	–	0.74%	0.80%	0.92%	0.81%
Public	1.70% (19)	1.24% (11)	1.07% (9)	1.07% (34)	0.67% (41)	1.09%
Habitation	–	–	0.48% (6)	0.59% (10)	1.20% (8)	0.72%
Travail	–	–	1.00% (5)	1.01% (25)	0.58% (28)	0.88%
Coûts suppl. Adaptation						
Valeur moyen.	–	–	4.45%	3.55%	2.24%	3.56%
Public	14.90%	2.97% (!)	1.69%	0.58%	0.25%	2.63%
Habitation	–	–	6.99%	6.17%	3.96%	5.89%
Travail	–	–	1.29%	0.39%	0.20%	0.72%
Coûts suppl. Nouvelle construction						
Valeur moyen.	–	–	2.53%	1.51%	0.94%	1.78%
Public	3.92%	3.29%	1.47%	0.44%	0.12%	1.73%
Habitation	–	–	3.40%	2.49%	1.65%	2.64%
Travail	–	–	1.58%	0.30%	0.11%	0.79%

Conclusions des recherches de la partie A

Les immeubles accessibles au public et les bâtiments comprenant des places de travail se distinguent peu pour ce qui est de leur adaptation aux besoins des personnes handicapées: particularités et taux d'adéquation sont semblables. On constate toutefois des différences au niveau des immeubles résidentiels. Les dépenses générées par les aides à la perception sont moins élevées qu'estimées au départ. Les déficits les plus importants sont le fait des immeubles résidentiels en général et aux bâtiments publics de plus petite taille.

La proportion élevée que représentent les mesures de viabilisation dans les suppléments de coûts signifie que presque toutes les dépenses consenties en sus impliquent davantage de confort pour une grande partie de la population et qu'elles génèrent une plus-value. Un accès adapté n'est en effet pas seulement utile aux personnes en chaise roulante, mais aussi aux parents avec poussette ou encore aux retraités qui ont besoin d'un moyen auxiliaire pour se déplacer. Une telle viabilisation signifie donc plus de possibilités de louer un objet et une augmentation de la valeur de l'immeuble. Les suppléments de coûts générés par de telles adaptations signifient donc que les propriétaires peuvent escompter un revenu plus élevé.

Petites constructions accessibles au public

L'adaptation des immeubles accessibles au public dont les coûts de construction sont inférieurs à 0.5 million de francs est plus problématique pour cette catégorie, puisqu'ils représentent jus-

qu'à 20 pour cent de la valeur assurée de l'objet. Une absence totale d'obstacles, comme le prescrit la loi, ne saurait donc être envisagée dans cette catégorie que si l'on procède à une transformation complète ou que l'on construit carrément un nouvel immeuble. On trouve certes dans cette catégorie de constructions près de la moitié de tous les immeubles accessibles au public, mais leur part de la valeur des coûts de construction est relativement faible, puisqu'elle s'élève à 8 pour cent de la valeur totale. Dans certains cas, les coûts des travaux d'adaptation semblent effectivement élevés, mais il faut les relativiser si on les compare à la valeur de l'ensemble des immeubles. Par exemple, la part que représentent les aides à la perception (soit moins de 1% des coûts supplémentaires ou 0.3‰ des coûts de construction) sont extrêmement bas. Et pourtant de telles mesures permettent aux personnes handicapées de la vue et de l'ouïe une bien meilleure participation à la vie publique et sont donc infiniment précieux pour la population concernée.

L'amélioration du taux d'adéquation passe évidemment par une application conséquente de la loi, mais aussi par une réflexion sérieuse sur les incitations financières. Il convient toutefois d'introduire ces dernières là où l'on constate les déficits les plus marqués et où la part des coûts de construction est élevée, à savoir: en premier lieu, pour les adaptations de petits bâtiments ouverts au public et, en deuxième lieu, pour les adaptations des immeubles résidentiels.

Faisabilité technique

Les constructions exemptes d'obstacles pour les personnes handicapées sont tout à fait faisables techniquement. Il existe en effet des solutions éprouvées et appliquées depuis longtemps. On constate néanmoins des déficits au niveau de la réalisation. Alors que les coûts supplémentaires qu'entraîne une adaptation des petits immeubles peuvent effectivement dissuader d'entreprendre de tels travaux, lorsqu'on en vient à des constructions nouvelles, on s'aperçoit que les planificateurs, les maîtres d'ouvrage et les autorités qui accordent les autorisations ne sont pas assez sensibilisés et peu disposés à s'engager dans ce sens. Dans le cas d'une nouvelle construction, une telle attitude ne saurait s'expliquer pour une raison financière, puisqu'il est possible d'appliquer des solutions intelligentes, lesquelles ne génèrent que peu de coûts supplémentaires. Comme la partie B du projet l'a montré, les coûts d'une construction adaptée aux handicapés sont fortement exagérés aussi bien par les maîtres d'ouvrage que par les planificateurs.

Coûts supplémentaires probables générés par la loi sur l'égalité pour les handicapés (Lhand)

Dans le contexte de la votation populaire sur l'initiative en faveur des droits des handicapés (18 mai 2003), on a mentionné des sommes très élevées que coûterait une adaptation des constructions en Suisse afin que ces dernières soient adaptées aux handicapés. Ces coûts ne se montent certainement pas à plusieurs milliards de francs par année, comme avancé, mais au maximum à 0.46 milliard. Et ce sont surtout les travaux d'adaptation qui en seraient à l'origine et non pas tant les nouvelles constructions. Il est néanmoins très difficile de faire des affirmations tranchées à ce sujet sur la base des documents existants.

Et si l'on veut mentionner les coûts générés par la Lhand pour des constructions adaptées aux handicapés, il convient de calculer la valeur globale du parc immobilier concerné par ladite loi. Les informations et les statistiques actuellement disponibles ne permettent pas d'avoir une liste détaillée de ces objets. Nous devons donc nous débrouiller avec la valeur globale de tous les bâtiments publics, de toutes les maisons multifamiliales et de tous les bâtiments qui comprennent des places de travail. Ces objets représentent près de 70 pour cent de la valeur de tous les volumes bâtis en Suisse, soit près de 1200 milliards de francs. Etant donné toutefois que dans la catégorie des maisons multifamiliales ce ne sont que les immeubles résidentiels comportant huit appartements et plus qui sont soumis à la Lhand, et que, parmi les immeubles comportant des

places de travail, ce sont uniquement ceux qui en comptent plus de cinquante, les estimations des coûts supplémentaires ci-après sont élevées.

Adaptation des constructions existantes

Chaque année, en Suisse, le volume bâti qui tombe sous la Lhand équivaut à 19 milliards de francs. Quelque 36 pour cent ou 7 milliards de francs concernent des rénovations. Si l'on se base sur des coûts d'adaptation moyens de 3.56 pour cent de la valeur assurée des immeubles, alors on obtiendrait des coûts maximaux de 0.25 milliard de francs par année.

Nouvelles constructions

Chaque année, quelque 30 milliards de francs sont investis dans la construction immobilière, dont 64 pour cent dans les nouvelles constructions. Si l'on se base, comme nous l'avons mentionné, sur les 70 pour cent des immeubles qui tombent sous le coup de la Lhand, alors on a un volume bâti annuel de 12 milliards de francs au maximum, volume qui pourrait être concerné par des suppléments de coûts générés par des mesures visant à éliminer les obstacles qui empêchent les handicapés de se mouvoir librement. Pour des coûts supplémentaires représentant 1.8 pour cent des coûts de construction, ceux occasionnés par les nouvelles constructions s'élèvent à 0.21 milliard de francs au maximum.

Coûts globaux des adaptations et d'une nouvelle construction

Les coûts supplémentaires annuels totaux qu'implique l'introduction de la Lhand en matière de construction immobilière se situent donc en dessous de 0.46 milliard de francs. Pour un volume annuel bâti de 30 milliards de francs, les coûts supplémentaires s'élèvent à tout juste un pour cent du volume immobilier bâti, ce qui représente environ 60 francs par personne et par an, soit un pour mille du PIB. Les coûts supplémentaires effectifs devraient toutefois être nettement inférieurs à la moitié de ce chiffre et ce pour les raisons suivantes:

1. Les nouvelles constructions représentent plus de la moitié du volume immobilier bâti. Or, une planification intelligente permet souvent de mettre en place des solutions qui ne génèrent que très peu ou pas du tout de frais supplémentaires.
2. Les revendications des usagers en matière de confort ne cessent d'augmenter. L'ascenseur fait de plus en plus partie intégrante des standards de construction.
3. Ce ne sont pas toutes les constructions ni tous les domaines qui sont touchés par les dispositions de la Lhand. Si nous avons par exemple un bureau de poste résidentiel, alors seul la salle des guichets doit être adaptée aux handicapés, les locaux postaux eux-mêmes en revanche pas, puisque ce type de bureau compte rarement plus de 50 places de travail.
4. Les 3.56% de coûts supplémentaires générés par les adaptations s'expliquent également par des immeubles dont l'adaptation coûte plus de 5% de la valeur assurée. Si l'on tenait compte des critères de la Lhand pour calculer les coûts supplémentaires, alors les coûts des adaptations seraient moindres. Une adaptation ultérieure ne peut être exigée que si les coûts ne dépassent pas les 5% de la valeur assurée du bâtiment.

Avec les années, il est probable que les coûts supplémentaires annuels tendraient vers 0, en raison de l'adaptation du parc immobilier actuel, laquelle sera alors achevée, du choix de solutions architectoniques intelligentes et du fait que l'on demande toujours plus de confort.

Partie B: Causes psychologiques de la non prise en considération des besoins des handicapés en matière de construction

Discussion

L'égalité de droits des handicapés a été considérée comme très importante par les architectes, les autorités et les maîtres d'ouvrage. En Suisse alémanique, aucun des architectes interrogés n'aurait considéré cette question comme étant secondaire. Nul doute que le socialement correct a joué un rôle important dans cette appréciation en soi très positive. En effet, se déclarer ouvertement contre l'intégration des personnes handicapées contredit les représentations morales dominantes. Il est en outre nettement plus facile de se déclarer en faveur d'une architecture adaptée aux handicapés lorsqu'on reste à un niveau purement théorique.

Le fait que cette question des droits des handicapés ait été globalement considérée comme très importante a soulevé certains problèmes méthodologiques. Cette unanimité n'a en effet pas permis de trouver des rapports avec d'autres variables.

Transmission de l'information

Les informations à disposition concernant les constructions adaptées aux handicapés, informations que les architectes peuvent obtenir auprès du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés existent dans la plupart des bureaux. Les architectes interrogés ont également indiqué utiliser ces informations. La transmission de ces dernières semble donc relativement bien fonctionner. Une simple diffusion des informations est certes nécessaire, mais cela ne se traduira pas automatiquement sur une meilleure prise en considération de cette problématique.

Coûts estimés

Près de la moitié des personnes interrogées ont fourni des estimations pertinentes concernant les coûts. Cela dit, force est de constater qu'une grande partie des architectes, des autorités concernées et des maîtres d'ouvrage surestiment les coûts supplémentaires générés par une construction adaptée aux handicapés. Les implications sont on ne peut plus claires. Les personnes qui surestiment les coûts devraient être plus réservées lorsqu'il s'agit de prendre en considération l'aspect des droits des handicapés. Il y a donc tout un travail d'explication à fournir à l'avenir auprès des architectes quant aux coûts effectifs de ce genre de construction.

Mais il est encore un travail d'explication encore plus important à faire auprès des autorités concernées. En effet, un fonctionnaire sur trois ne se sent pas en mesure de donner une estimation des coûts. Or, si les autorités ne connaissent pas les coûts effectifs, alors elles auront certainement tendance à ne pas trop tenir compte des droits des handicapés, pour des raisons de proportionnalité.

Problème de réalisation?

En Suisse alémanique, seul 41 % des architectes interrogés savaient qu'il existait des dispositions légales en matière de construction adaptée aux handicapés. Les réponses montrent bien qu'il pourrait y avoir un problème au niveau de la réalisation dans ce domaine. Si, en effet, les architectes ne savent pas qu'ils sont tenus de par la loi à réaliser des constructions accessibles au public qui soient adaptées aux handicapés ou, dans le cas d'immeubles résidentiels, de tenir compte de cet aspect sous certaines conditions, alors les lois ne contribueront que peu à ce que cet aspect fasse l'objet d'une attention plus soutenue. Ce n'est donc pas tant l'élaboration de nouvelles lois qui est prioritaire, mais l'application des prescriptions existantes.

Une grande partie des représentants des autorités considèrent que les dépenses générées par la prise en compte du critère de l'égalité pour les handicapés sont faibles à très faibles. Cette perception pourrait indiquer que les droits des handicapés ne sont pas considérés à leur juste titre. Les autorités estiment par exemple que la protection contre les incendies est plus importante que l'adéquation aux besoins des personnes handicapées. Cet autre exemple montre également qu'il conviendrait d'améliorer l'exécution des dispositions légales.

Vise-t-on l'intégration?

Les résultats montrent d'une manière tout à fait générale que les personnes interrogées ne disposent d'aucune définition fonctionnelle de la construction adaptée aux handicapés. Leur appréciation des mesures ne se fait pas en fonction, par exemple, de savoir si l'intégration sociale des personnes handicapées est atteinte ou non. Si tel était le cas, les personnes interrogées devraient trouver davantage justifiés les coûts supplémentaires générés par l'application des droits des handicapés en matière de construction. C'est seulement lorsque des personnes souffrant de handicaps peuvent exercer des activités sociales, autrement dit que les connaissances et les amis peuvent les visiter à leur domicile, qu'une intégration est possible. Les personnes interrogées semblent plutôt être en faveur d'une architecture qui soit orientée vers les handicapés, par exemple pour que les toilettes soient accessibles avec une chaise roulante, ou pour que des rampes permettent aux handicapés d'accéder à une salle de cinéma. Ces mesures ponctuelles sont certes nécessaires, mais elles ne sauraient à elles seules conduire à l'intégration des personnes souffrant d'un handicap. Il n'a apparemment pas été possible à ce jour de définir la construction adaptée aux handicapés de telle manière qu'elle englobe l'idée d'intégration sociale. L'ancrage d'une nouvelle compréhension de ce type de construction doit donc être une tâche centrale de la communication future.

Conséquences pour la pratique

La transmission des informations aux architectes dans ce domaine fonctionne bien. Le manque de connaissances ne saurait donc expliquer le fait que l'aspect de l'adéquation aux besoins des handicapés soit peut-être pris en considération dans la pratique. Cela dit, la transmission du savoir devrait être poursuivie. Mais cela ne suffit pas pour générer un changement en faveur d'une perception fonctionnelle de la construction adaptée aux handicapés. Les informations utilisées jusqu'ici, avec ses instructions claires concernant des problèmes concrets, peuvent même donner l'impression qu'une porte de WC plus large est déjà de l'architecture adaptée aux handicapés. La diffusion d'une compréhension fonctionnelle d'une telle architecture, où l'intégration des personnes handicapées dans la société occupe une place centrale, n'a pas encore été suffisamment développée. Il est indispensable de promouvoir un tel point de vue, afin que les obstacles ne soient pas seulement évités ponctuellement, mais qu'ils le soient aussi d'une façon générale. C'est seulement lorsque ce but sera atteint que pourront être jetées les bases d'une intégration des handicapés dans notre société.

La construction adaptée aux handicapés ne saurait être une simple adaptation des détails au terme de la planification, afin que l'on puisse par exemple accéder aux bâtiments en chaise roulante. Une philosophie de la construction adaptée aux handicapés digne de ce nom doit bien s'affirmer en amont du processus de planification. Le fait que des individus différents avec des besoins différents veulent utiliser le même bâtiment devrait constituer la ligne directrice de toute planification. La diffusion d'une telle philosophie représente l'un des grands défis dans ce domaine.

Les lois cantonales relatives à la construction adaptée aux handicapés sont connues seulement en partie des architectes. Les autorités n'accordent vraisemblablement pas toute l'attention

requis à cet aspect lorsqu'elles examinent les demandes de construction. Il convient d'aborder avec tout le sérieux requis ce problème d'exécution.

Cette dernière décennie, le nombre des personnes âgées a fortement augmenté dans la population suisse. Les progrès de la médecine font qu'il y a de plus en plus de personnes qui survivent à la suite d'un accident et qui doivent vivre avec des handicaps physiques. Les besoins des locataires et des consommateurs vont changer en conséquence. Les obstacles inhérents aux constructions deviendront un problème majeur pour un segment important de la population. L'aspect des droits des handicapés devrait devenir très important ces prochaines décennies pour les maîtres d'ouvrage. Les promoteurs doivent donc discuter davantage dans ce domaine avec ces derniers.

Adresse du responsable de projet

Joe A. Manser

Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés

Kernstrasse 57

8004 Zurich

tél. 01 299 97 97

info@hindernisfrei-bauen.ch