

Conseil municipal de Toulouse du 29 janvier 2021

Intervention d'Odile Maurin, conseillère municipale d'opposition

Groupe des élus Archipel Citoyen

**Délibération 7.2 Dessine-Moi Toulouse – Secteur Bordeblanche – Cession à la SA Patrimoine
Languedocienne (Habitat et opérations foncières 20-0631)**

Monsieur le Maire, Mesdames, Messieurs, chers collègues,

Comme je l'ai indiqué en commission, je trouve que, dans les projets de Dessine-moi Toulouse, celui de Bordeblanche est de très bonne qualité. Ce qui pose problème, c'est la politique métropolitaine de développement des habitats dits "inclusifs" au lieu d'une politique de conception universelle du logement avec des objectifs d'accessibilité ambitieux. En effet, cela sous-tend une politique d'institutionnalisation, qui ne dit pas son nom, et qui a et aura pour résultat que personnes âgées, personnes en situation de handicap, et plus largement les personnes à mobilité réduite, continueront de ne pas pouvoir choisir le logement dans lequel elles veulent vivre.

Concrètement, ces personnes n'auront d'autre choix que les quelques logements dits "inclusifs" qu'on voudra bien leur réserver.

De prime abord, construire X% de logements adaptés aux besoins des X% de personnes à mobilité réduite peut paraître logique.

Mais, cette approche ne prend pas en compte l'aspect du droit à la vie sociale, à la convivialité, à la possibilité de rendre visite aux parents, amis et collègues.

De même, si l'on raisonne via la théorie micro-économique, ce choix politique réduit drastiquement l'offre proposée à la personne à mobilité réduite, ce qui entérine une inégalité avec la personne valide ; cette dernière ayant donc des possibilités de choix bien plus grandes. On isole donc dans des ghettos et on prive de vie sociale en refusant que tous les logements soient accessibles.

Si nous en sommes là, c'est parce que la loi ELAN a supprimé l'obligation de 100% de logements accessibles ; sachant que cette obligation ne concernait que les RDC et étages desservis par ascenseur. L'exposé des motifs de la loi ELAN arguant d'un renchérissement du coût de la construction, à cause de la réglementation d'accessibilité. Cette loi a donc modifié cette obligation en prévoyant pour les RDC et les étages desservis par ascenseur 20% de logements accessibles et 80% de logements évolutifs. Ces derniers, étant censés devenir accessibles par des travaux simples. Or, le surcoût de l'accessibilité dans le neuf est de moins de 1%, et ce n'est pas moi qui le dit, mais un rapport de la Banque mondiale. Nos associations, qui ont combattu l'article 18 – devenu 64 – de la loi ELAN, ont toujours défendu l'intérêt de faire des logements évolutifs sous réserve qu'ils soient aussi accessibles, arguant du fait que rendre accessible après-coup est un non-sens sur le plan technique et économique.

L'histoire a donné raison à nos associations puisque le cadre réglementaire oblige finalement le logement évolutif à avoir la même surface que le logement accessible, à typologie équivalente, alors que les soi-disant mètres carrés perdus à cause de l'accessibilité étaient l'argument principal de la loi. Aujourd'hui les bailleurs et promoteurs ne gagnent pas de mètres carrés en plus, mais ils doivent payer les travaux pour rendre accessibles. Donc, la seule solution, c'est de faire que tous les logements soient construits accessibles dès le départ, pour ne pas générer de surcoûts ultérieurs.

Et je vais vous livrer une petite anecdote pour finir : ce sont les anglais qui, pour les JO de 2012 à Londres, après avoir voulu initialement faire des studios spécifiques pour les athlètes paralympiques, se sont rendus compte qu'il était finalement moins coûteux et plus simple sur le plan technique de construire tous les studios sur le même modèle, accessibles, pour l'ensemble des athlètes, valides et paralympiques.

Vous n'êtes pas sans savoir que le souhait de la majorité de nos aînés, c'est de pouvoir continuer à vivre chez soi et de ne surtout pas finir en institution. De même, les personnes en situation de handicap aspirent majoritairement à une vie autonome dans un lieu de vie choisi et non imposé. Monsieur le maire, vous êtes un homme pragmatique – en tous cas vous vous affirmez comme tel –, alors je vous invite à dépasser votre grille de lecture idéologique et à faire preuve, dans cette affaire de pragmatisme.

C'est pourquoi nous vous demandons, comme je l'ai soumis à la commission ville et à celles de la métropole (urbanisme et habitat notamment), un groupe de travail transversal sur la grille des indicateurs d'accessibilité pour les opérations de logements neufs ou en acquisition/amélioration, qui permet de prétendre à l'obtention de majoration locale des loyers au titre de l'accessibilité des logements, si le maître d'ouvrage s'engage à remplir certains critères. Groupe de travail pour reprendre aussi la charte pour l'accessibilité et la qualité d'usage des logements sociaux. Il s'agira de reprendre les documents existants comportant de nombreuses erreurs techniques et réglementaires comme je l'ai démontré dans un document argumenté techniquement et juridiquement en novembre 2019.

Alors dépassons les logiques partisans, pour construire accessible à tous sans produire de surcoût.