

LE LOGEMENT ADAPTABLE : UN LOGEMENT QUI S'ADAPTE A NOS BESOINS AU FIL DE LA VIE...

Ce n'est pas anodin, le CAWAB, associé à des centres de recherche et des institutions publiques, sortait ce mois de décembre 2008, un « Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable »¹. La notion de logement « adaptable » bien connue au-delà de nos frontières est un concept relativement nouveau par chez nous, mais hautement intéressant pour concevoir des logements les plus adaptés possibles à l'évolution de notre vie, tout en s'inscrivant dans les prescrits du développement durable. En effet, la pyramide des âges en Belgique (et en Europe en général) présente la forme d'une pyramide sur la pointe: les personnes âgées y sont bien plus nombreuses que les plus jeunes. Un des enjeux majeurs à l'avenir sera l'accueil de ces personnes vieillissantes (nous !), en nombre plus important, vivant plus longtemps mais sans doute avec des handicaps non négligeables.

Nous dépouillerons ici quelques chapitres de ce guide arrivant opportunément et découvrirons certains principes propres au logement adaptable en espérant apporter ici quelque nourriture aux citoyens rénovateurs ou constructeurs, jeunes et moins jeunes.

Les enjeux du logement adaptable.

Nul ne l'ignore, la part de la population belge âgée est en augmentation croissante. La pyramide des âges des populations de nos contrées est une pyramide sur sa pointe: les personnes âgées deviennent plus nombreuses que les jeunes. Les raisons en sont connues, une amélioration de la santé, une diminution du nombre d'enfants par famille... Le vieillissement de la population est signe également de la future et nécessaire prise en charge de personnes plus âgées, certes, mais également de personnes en perte d'autonomie, handicapées, ... Dans ce but, la réflexion le plus en amont possible de la typologie du logement pour en permettre l'évolution en fonction des besoins doit nous permettre de faire de substantielles économies et de gagner en confort, pour à terme, la personne fragilisée.

Avant de construire et de rénover, il s'agira de se poser les questions suivantes: « *Les logements que l'on construit répondent-ils bien aux besoins, actuels et à venir, des personnes qui les occupent et à celles qui leur rendent visite ? Quelles sont les critères pour qu'un logement puisse s'adapter à l'évolution des besoins ? Comment intégrer dès la conception la possibilité d'adapter son logement à un besoin spécifique tout en limitant les surcoûts ?* »

¹ CAWAB et al, 2008

² CAWAB et al, 2008

Logement durable et donc adaptable et adapté

On parle maintenant régulièrement de logement durable et c'est tant mieux. De ce logement durable, on connaît surtout sa facette environnementale: les matériaux utilisés sont recyclés, recyclables, le logement est peu énergivore, et peu consommateur de « sol ». On connaît aussi sa nécessaire dimension sociale et économique: ce logement doit également être accessible financièrement, il doit permettre de se sentir en sécurité « chez soi », permettre d'y avoir une santé physique et mentale de qualité... Mais ce que l'on oublie parfois, dans la notion de durabilité d'un logement, est son **adaptabilité** dans le temps³

Un logement adaptable est un logement qui tient compte, dès le départ, que ses habitants et leurs besoins, évoluent dans le temps. Ces besoins sont liés à la présence des enfants et, le cas échéant, de leurs amis ou de vos amis, à leur départ, à un accident rendant invalide temporairement ou de manière plus permanente, et bien entendu, à l'évolution physique liée au vieillissement et ses conséquences. **Le logement adaptable sera donc celui qui permet d'anticiper l'organisation des pièces et espaces de vie pour répondre aux futurs besoins de la personne vieillissante, handicapée, à mobilité réduite...** Il sera celui **qui permet d'être facilement adapté en fonction des besoins des personnes qui les occupent**. Il doit permettre de répondre aisément aux changements de la vie sans devoir procéder à des travaux importants, ni dégager des frais élevés (surcoût estimé à 2%)⁴. L'adaptation devra donc se faire par des travaux légers, sans toucher à la structure porteuse, sans modifier les espaces communs et réseaux techniques du bâtiment, sans diminuer le nombre de pièces principales. Cela se réfléchira nécessairement et idéalement dès la conception du bâtiment.

Le logement adaptable devient dès lors, lors de sa transformation pour son propriétaire vieillissant ou handicapé, **un logement adapté** aux personnes à mobilité réduite.

Le CAWAB

Avant d'aborder le vif du sujet et les modalités permettant de réaliser un logement adapté, cela vaut le coup de s'attarder un peu sur la description de cet organisme, le CAWAB, initiateur du guide pour le logement adapté, afin de mieux comprendre les objectifs de ce dernier. Le Collectif Accessibilité Wallonie-Bruxelles (CAWAB) a été créé en 2006 et rassemble 21 associations représentatives des personnes handicapées, quel que soit leur handicap ou maladie grave invalidante. Ce collectif a « *pour mission de débattre, de réfléchir ou d'échanger des informations relatives à la mobilité et à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite* »⁵. Concrètement, sur les thématiques qui le préoccupent, le CAWAB émet des avis ou est sollicité pour en remettre, sur des textes et projets réglementaires, la définition de normes techniques. Il souhaite devenir « *le garant de la qualité des initiatives ou des actions qui lui sont soumises* »⁶. La présidence et le secrétariat du CAWAB sont assurés par l'asbl GAMAH (Groupe d' Action pour une Meilleure Accessibilité aux personnes Handicapées), localisée à Namur.

La législation en soutien du logement adaptable.

C'est le CWATUPE ou Code Wallon de l' Aménagement du Territoire, de l' Urbanisme, du Patrimoine et de l' Énergie qui organise la réglementation, en Région wallonne, en matière de logement en général, et de logement accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) en particulier. Le CWATUPE est une législation régionale qui,

³ CPDT, 2002.

⁴ Idem.

⁵ www.cawab.be

⁶ Idem.

pour les matières qu'il concerne, s'applique sur tout le territoire wallon. Tous les niveaux de pouvoir (provincial, communal), tous les citoyens habitant en territoire wallon, sont tenus de le respecter.

Ce sont les art. 414 et 415 du CWATUPE qui organisent les thématiques qui nous intéressent ici. Ainsi y lira-t-on que tout parking de plus de 10 places ainsi que tous les logements de bâtiments⁷ d'une certaine taille à logements multiples pourvus d'un ascenseur, ou les logements du rez de chaussée pour ceux dépourvus d'un ascenseur, la plupart des bâtiments publics d'une certaine taille, doivent disposer soit d'une place spécifique (pour les parkings), soit d'un accès plane accessibles aux personnes à mobilité réduite ou des pentes d'accès aux bâtiments de maximum 2% et dotées de paliers de repos. De même, il faudra prévoir des largeurs de porte suffisantes et les espaces de passages suffisamment larges que pour permettre la rotation d'une chaise roulante, les escaliers ont des marches anti dérapantes, sont dotées de main courante, les cages d'ascenseurs adaptées aux personnes à mobilité réduites et sourdes et aveugles, les boites aux lettres sont placées à une hauteur de 85 à 90 cm.

Ces articles disposent de nombre de dérogations pour les immeubles existants, pour certains types de bâtiments. Néanmoins, l'on peu espérer qu'il s'applique de mieux en mieux aux nouveaux bâtiments et que l'on voit là de nettes évolutions en matière d'accessibilité des bâtiments dans les années à venir.

Les bases du logement adaptable

Le Guide qui se veut un guide pour les entrepreneurs et architectes, fournit une description claire de ce qui doit être un logement adaptable. Ces critères concernent à la fois l'accès au logement (depuis l'extérieur) que l'aménagement du logement intérieur pour y faciliter à terme les déplacements et la vie de la personne vieillissante ou handicapée.

Ainsi un logement adaptable prévoira notamment

- un sol sans entrave (sol stabilisé sans graviers, non glissant, de surface uniforme),
- une entrée de logement sans marche ou autre entrave (évitons lors de la construction des maisons sur promontoire dotée de marches pour accéder à l'entrée !),
- une absence d'objets saillants dans les lieux de passage (prévoir des niches pour les objets nécessaires ou étagères encastrées),
- une largeur de passage suffisante avec une aire de rotation de 150 cm (espace nécessaire pour manœuvrer une chaise roulante) et une largeur de 85 cm minimum.
- L'accès aisé aux commandes que sont les interrupteurs, les poignées de porte, les prises (les prévoir à hauteur suffisante, choisir des robinetteries, poignées de porte ou de fenêtres aisément manipulables, idéalement poing fermé)
- prévoir la possibilité d'installer des rampes, des indicateurs visuels de début et fin d'escalier, de porte vitrée, pour améliorer la sécurité de la personne,
- des aménagements de bien-être de vie, dits de « confort »: des allèges de fenêtres assez basses pour permettre la vision depuis un fauteuil (prévoir garde fous le cas échéant), une bonne isolation acoustique (pour permettre l'audition « forte » de la TV, musique par des malentendants,...), des portes aisément ouvrables (ne requérant pas une force importante),...
- des aménagements évolutifs: des cloisons amovibles ou démontables, ...

Tous ces éléments doivent pouvoir s'appliquer -pour ce qui les concerne- à toutes les pièces de la maison: salle de bain, cuisine, chambre, salon wc et lieux de passage. Le guide donne de précieux conseils pratiques pour adapter ou prévoir l'adaptation de ces pièces. N'oublions pas que certains critères d'un logement adapté seront même « utilisables » à toute période de la vie, notamment pour la sécurité des enfants (positionnement des prises, rampes d'escaliers,...) ou leur autonomie (facilité d'utilisation de la robinetterie le cas échéant),...

⁷ Dans la majorité des cas, cela concernera des bâtiments nouveaux.

Constructeurs, rénovateurs, une petite réflexion sur l'adaptabilité du logement avec votre architecte est sûrement gage de gain économique, de confort et de temps à l'avenir !

Françoise ANSAY
Chercheur associé ACRF

Bibliographie

Conférence Permanente de Développement Territorial (CPDT), « Les trois facettes du logement durable » in « La Lettre de la CPDT », p 5-6, Belgique, sept 2002.

Clot Eloïse, stagiaire ODPHI, « Pour un accès au logement pour tous: analyse de l'accès au logement des personnes en situation de handicap en Isère », France, 2004.

CAWAB, CSTC, Ulg – CIFFUL, SWL« Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable », 123 p., Belgique, 2008 – *Guide téléchargeable sur*

http://www.cstc.be/homepage/download.cfm?dtype=publ&doc=Guide_logement_adaptable.pdf&lang=fr

CAWAB, site internet, www.cawab.be

La belle étoile, « Logement adaptable », Flyer d'information, 2 p., Grand- Duché du Luxembourg, 2003.

**L'ACRF souhaite que les informations qu'elle publie
soient diffusées et reproduites ;
n'oubliez pas dans ce cas de mentionner la source.**

Avec le soutien de

