

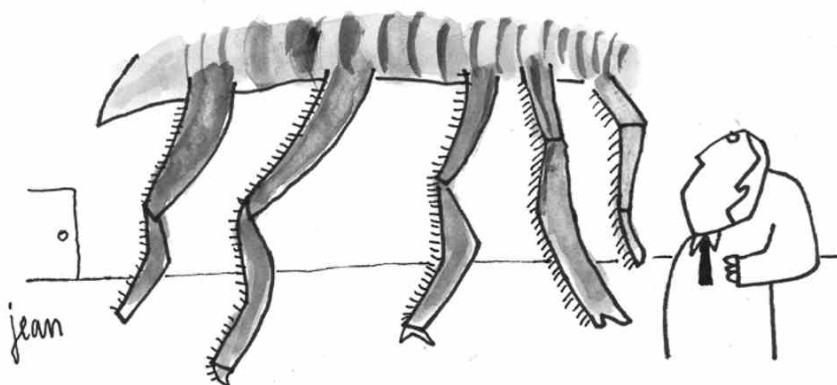


Normes et dérapages à tous les étages

Surcoût. Amiante, termites, séismes... Les normes s'em-pilent, souvent sans raison. Et gonflent les factures.

PAR MICHEL REVOL

Le Mans, ses rillettes, ses 24 Heures, son cœur médiéval aux ruelles pavées et ses célèbres... tremblements de terre. C'est en tout cas ce qu'assurent quelques ronds de cuir qui, en 2011, ont édicté une carte de France des risques sismiques qui englobe la capitale sarthoise. Le Mans est donc considéré comme une zone de « faible sismicité », mais de sismicité quand même, ce qui signifie que chaque nouvelle construction – lycée, immeuble, salle de sports... – est soumise à des règles draconiennes : renforcement des fondations, des structures, etc. Au Mans, on a fait les calculs : une salle de classe d'un collège en construction serait devenue 100 000 euros



Le gouvernement réfléchissait à un réajustement de la norme termites.

plus chère du fait de ces normes. Plus globalement, la Fédération française du bâtiment estime qu'un immeuble de logements voit son prix de construction grimper de 2 à 3 % avec le respect des règles antisismiques. Le maire du Mans, Jean-Claude Boulard, hésite entre le rire (Plantu est son ami) et le désespoir. « Pourquoi accabler de normes une ville où la terre n'a jamais tremblé ? » s'interroge-t-il. A bout, Jean-Claude Boulard, qui est

lui-même membre du Conseil national d'évaluation des normes, vient de saisir cette instance chargée d'éliminer les normes absurdes. Cette saisine par un de ses membres est une première historique qui pourrait en appeler d'autres.

On l'aura compris, la construction souffre très largement d'une avalanche de normes (6 000, selon les estimations), souvent superflues. Elles ralentissent les



Pénurie. Dans les résidences étudiantes, les chambres doivent toutes être accessibles en fauteuil roulant.



Traque. Pour chasser la moindre fibre d'amiante, des ouvriers interviennent en scaphandre.



Secousse. Au Mans, où la terre ne tremble pas, les constructeurs doivent intégrer le risque sismique.

ILLUSTRATION : JEAN POUR « LE POINT » - LYDIE LECARPENTIER/REA - VALÉRIE LE MOIGNE/MAXPPP - BLIN/MAXPPP



chantiers en ajoutant des contraintes (il est, par exemple, nécessaire de traiter chimiquement les charpentes métalliques contre les... termites) et, surtout, coûtent fort cher. On estime ainsi que la seule réglementation thermique a, depuis 2000, alourdi de 10 % les coûts de la construction en France! «*Et la moitié de l'augmentation des coûts de construction vient de l'inflation des normes*», remarque, un peu accablé, Jacques Chanut, le patron de la Fédération française du bâtiment, dans son grand bureau logé dans un hôtel particulier parisien.

Usine à gaz. L'ennui, avec les normes, c'est qu'elles sont sans doute... justifiées. «*Individuellement, elles sont toutes défendables*», reconnaît Chanut. Mais elles tombent souvent brutalement, sans concertation, et s'empilent les unes sur les autres. «*L'administration applique un seul principe, celui de précaution, pour être sûr que personne ne pourra passer à travers les mailles du filet*», peste Guillaume Poitrinal, ex-patron d'Unibail et membre du Conseil de la simplification. Prenons la chasse à l'amiante. On conviendra que ce poison doit être éradiqué des logements. Mais la réglementation, sans cesse durcie, est devenue excessive: à chaque rénovation il faut envoyer des ouvriers en scaphandre parce que la colle des carreaux dans les salles de bains contient d'infimes traces d'amiante. Coût de ce désamiantage pour la seule SNI, une filiale de la Caisse des dépôts, qui est l'un des principaux opérateurs du logement social en France: 15 000 euros par appartement! «*Au sein de la SNI, on estime le coût du désamiantage à 800 millions d'euros*», constate, amer, Manuel Flam, directeur général de la SNI. Une somme qui n'est évidemment pas consacrée à construire de nouveaux HLM en Ile-de-France.

L'exemple type de normes qui s'abattent en rangs serrés sur la construction, c'est la loi dite d'accessibilité. Ou comment faire d'une idée salutaire – offrir aux

Le casse-tête des permis de construire

Nos élus locaux sont les champions du monde d'une étrange discipline: à chaque élection municipale ils prennent le logement en otage. Le maire sortant a promis de nouvelles habitations; son principal opposant, lui, assure qu'il n'en sera rien et qu'il les annulera dès son arrivée au pouvoir. En 2014, de nombreux programmes immobiliers sociaux et privés ont ainsi été bloqués pour cause de changement de majorité municipale. Ce fut le cas à Montgeron et à Athis-Mons, dans l'Essonne, ou encore à Chelles, en Seine-et-Marne. Les programmes sociaux sont souvent les principales cibles de cette drôle de comédie. Il y a ceux qui câlinent les

pauvres et ceux qui ne veulent pas les voir. Il faut dire que le maire est tout-puissant dans sa commune: il a le pouvoir d'autoriser (quasi) tous les permis de construire. En revanche, un édile doit demander l'annulation d'un permis de construire dans un délai de trois mois après son dépôt. Mais les élus savent contourner de ce délai très court... Ce qui se passe souvent: la nouvelle équipe municipale s'engouffre dans la voie administrative. Elle donne de nouveaux contours au plan local d'urbanisme. La procédure est longue, mais, en introduisant des dispositions ad hoc, on peut invalider des programmes entiers! ■ BEATRICE PARRINO

handicapés l'accès à tous les bâtiments – une usine à gaz qui fâche tout le monde. Le législateur l'a décidé: tous les logements et tous les établissements recevant du public doivent pouvoir accueillir des fauteuils roulants. Depuis, Ubu est un peu partout. A La Poste, on installe un ascenseur pour qu'un handicapé puisse monter au premier étage (c'est la règle, même avec un seul étage!), alors qu'il serait plus aisé et plus économique que l'agent descende au rez-de-chaussée. Dans les résidences étudiantes, l'obligation d'avoir des chambres et un cabinet de toilette assez grands pour qu'un fauteuil roulant puisse y évoluer agrandit de 20 % la taille des logements; on a donc 20 % de chambres d'étudiants en moins. Les gendarmeries n'échappent pas à la règle: tous les appartements doivent être aux normes handicapés, même ceux réservés aux aspirants. On rappelle juste au passage qu'un handicapé moteur ne peut pas intégrer les rangs de la gendarmerie...

Le secteur du logement n'est pas épargné. La loi d'accessibilité

20 milliards d'euros

C'est la somme que devraient consacrer tous les opérateurs du logement social pour se mettre en conformité avec les normes de désamiantage.

s'y applique sans distinction. Un appartement de 3 pièces, soit 75 à 80 mètres carrés en moyenne, le produit phare du marché, doit être réduit désormais de près de 10 % pour faire entrer un cabinet de toilette de 5 mètres carrés, plus une salle de bains agrandie. Et tant pis si les toilettes mesurent un tiers de la surface du salon... Outre la perte de place, les règles ont pour effet de réduire l'offre de logements. «*C'est une perte de 300 m² pour un immeuble de six étages!*» rôle un opérateur immobilier. Selon la FFB, les normes en faveur des handicapés représentent 5 % du coût de la construction, soit de 2 à 3 % du prix de vente.

Des solutions existent pourtant pour alléger la facture sans entraver l'accès aux handicapés: proposer des logements «*handicapables*», suggère par exemple Guillaume Poitrinal, c'est-à-dire transformables avec une petite aide financière. Les Allemands ont opté pour une autre solution: ils adaptent le nombre de logements accessibles au nombre prévisible de handicapés en 2050 (17 %). En France, un Haut Conseil à la construction devrait bientôt voir le jour. Il devra étudier chaque nouvelle norme pour évaluer son intérêt et, si possible, en éliminer une ancienne. Sortir Le Mans des zones sismiques, par exemple ■

La réglementation thermique a depuis 2000 alourdi de 10 % les coûts de la construction.

