

## PREAMBULE

La loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » du 11 février 2005 apporte des évolutions fondamentales pour répondre aux attentes des personnes handicapées. Cette loi prévoit d'une part que tous les types de handicap seront désormais pris en compte dans la conception et la réhabilitation des logements, et d'autre part, renforce les règles actuelles d'accessibilité des logements.

Elle l'applique à toutes les activités de la cité : les transports, le cadre bâti, la scolarisation, l'emploi, le logement, la culture, le sport...

Une accessibilité généralisée implique en effet d'appréhender globalement les préoccupations de tous et la prise en compte de tous les handicaps aussi bien moteurs que sensoriels.

En matière réglementaire, un peu plus de trois ans après la publication de la loi, la grande majorité des textes concernant l'accessibilité a été publiée (voir décrets et arrêtés en annexe).

Les principales dispositions mises en œuvre par ces textes sont les suivantes :

- ▶ Tous les types de handicaps seront désormais pris en compte dans la conception des bâtiments, et les règles actuelles d'accessibilité des logements sont renforcées (réserve d'un emplacement pour ascenseur, caves, balcons et terrasses accessibles, salles de bains adaptables....).
- ▶ Les maisons individuelles neuves destinées à la vente ou la location devront être accessibles.
- ▶ Les bâtiments d'habitation existants qui font l'objet de travaux importants seront, à cette occasion, mis en conformité avec les règles d'accessibilité.
- ▶ Avant le 1er janvier 2015, les 650 000 établissements existants recevant du public devront être adaptés ou aménagés afin que toute personne handicapée puisse y accéder et bénéficier des prestations offertes dans des conditions adaptées. Le délai est ramené au 31 décembre 2010 pour les parties de bâtiments des préfectures délivrant les prestations au public ainsi que les parties ouvertes au public des établissements d'enseignement supérieur appartenant à l'Etat.

La question de l'amélioration de l'accessibilité du cadre bâti ne se cantonne pas uniquement aux dispositions législatives et réglementaires précitées mais constitue souvent également un axe déterminant des programmes locaux de l'habitat (mises en place d'aides spécifiques, chartes..)

La prochaine étape consistera à intégrer l'accessibilité dans la politique du développement et de l'aménagement durable en la faisant résolument entrer dans les critères de haute qualité environnementale.

## **I) Définition des notions**

- a) accessibilité
- b) handicap
- c) l'adaptabilité
- d) logement adapté

### **a) accessibilité**

L'accessibilité vise la capacité du bâti à accueillir des personnes dépendantes ou vieillissantes ou présentant un ou plusieurs handicaps dans des conditions permettant leur autonomie.

Aux termes du décret du 17 mai 1986, est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées de circuler avec la plus grande autonomie possible, d'accéder aux locaux et aux équipements et de les utiliser, de se repérer et de communiquer. Leurs conditions d'accès doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut présenter une qualité d'usage équivalente.

### **b) notion de handicap**

Constitue un handicap, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé handicapant.

### **c) l'adaptabilité**

L'adaptabilité est la capacité du logement à être transformé par des travaux simples (c'est à dire sans toucher aux structures et aux gaines de l'immeuble), sans diminuer le nombre de pièces du logement de façon à devenir utilisable par une personne présentant un ou plusieurs handicaps.

Tous les logements situés à rez-de-chaussée et en étages desservis par ascenseur doivent présenter des caractéristiques d'adaptabilité. L'adaptabilité s'impose aux pièces du logement que sont la cuisine, le séjour, une chambre au moins, le W-C et une salle de bains (ces pièces constituant l' « unité de vie ») ainsi que les circulations qui y conduisent.

La nouvelle réglementation renforce cette notion d'adaptabilité en demandant notamment que les logements sus- mentionnés puissent être équipés d'une douche accessible à une personne à mobilité réduite, qu'un accès au moins depuis une pièce de l'unité de vie à un balcon ou à une terrasse puisse être rendu accessible, ou encore qu'un W-C au moins dispose d'un espace libre situé latéralement à la cuvette pour en faciliter son usage par une personne en fauteuil roulant.

### **d) le logement adapté**

Le logement adapté est le logement qui a fait l'objet d'aménagements pour accueillir une personne dépendante ou présentant un handicap. Il n'existe pas de définition réglementaire du logement adapté car les travaux réalisés sont fonction des besoins spécifiques de la personne qui va l'occuper.

L'adaptation dès la construction ne permet pas de répondre à toutes les situations car l'occupant n'est pas connu lors des décisions prises pour l'aménagement du logement, a fortiori dans le cas de logements temporaires. Il est donc souhaitable de pouvoir conserver un maximum de flexibilité dans les aménagements des logements adaptés. Cela ne veut pas dire que les aménagements qui y sont réalisés doivent être amovibles mais qu'ils doivent pouvoir offrir différents réglages et adaptations au plus près des besoins de l'occupant.

## II) Les normes d'accessibilité

### A) les normes d'accessibilité des bâtiments d'habitation

- a) Les bâtiments d'habitation collectifs neufs
- b) La construction de maisons individuelles
- c) Les bâtiments d'habitation existants
- d) Dispositions communes

### B) les ERP et installations ouvertes au public

#### C) Dispositions diverses

- immeubles de grande hauteur
- nouvelle définition de la SHON
- ascenseurs

### A) les normes d'accessibilité des bâtiments d'habitation

Pour les deux premiers types de bâtiment est énoncé un principe général d'accessibilité : ils doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap.

Les normes définies ci-dessous sont applicables aux personnes privées, publiques...

#### a) les bâtiments d'habitation collectifs neufs (**CCH : art. R111-18 à R111-18-3**)

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif, tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement plus de deux logements distincts desservis par les parties communes bâties.

##### ► *Dispositions architecturales et aménagements propres à assurer l'accessibilité*

- *Parties communes, locaux collectifs et équipements communs (CCH : art. R.111-18-1)*

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif, tout bâtiment ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux techniques et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions

d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

Les caractéristiques à respecter sont fixées par l'arrêté du 1er août 2006 (voir en annexe) et portent sur :

- les cheminements extérieurs (*arrêté du 1.8.06 : art. 2*),
- le stationnement automobile (*arrêté du 1.8.06 : art. 3*),
- l'accès aux bâtiments (*arrêté du 1.8.06 : art. 4*),
- les circulations intérieures horizontales et verticales des parties communes dont les escaliers et ascenseurs (*arrêté du 1.8.06 : art. 5 et 6*),
- les revêtements des sols, murs et plafonds des parties communes (*arrêté du 1.8.06 : art. 7*),
- les portes et sas des parties communes (*arrêté du 1.8.06 : art. 8*),
- les équipements et dispositifs de commande et de service des parties communes (*arrêté du 1.8.06 : art. 9*),
- l'éclairage des parties communes (*arrêté du 1.8.06 : art. 10*).

- Logements situés dans les bâtiments d'habitation collectifs (**CCH : art. R.111-18-2**)

Les circulations et les portes des logements doivent respecter dès la construction du bâtiment des caractéristiques minimales (*arrêté du 1.8.06 : art. 11*). Cette obligation consiste notamment en des dimensions minimales des portes d'entrée qui doivent avoir au moins 90cm de large et des portes intérieures du logement de 80cm minimum....

- Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables et utilisables par les personnes handicapées. Si les logements sont réalisés sur plusieurs niveaux, tous les niveaux doivent respecter ces caractéristiques. Un escalier adapté doit en outre relier tous les niveaux (*arrêté du 1.8.06 : art. 12*).

Dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement doit comporter au moins la cuisine, le séjour, une chambre ou une **partie du séjour aménageable en chambre**, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. La rédaction proposée par cet alinéa est surprenante car elle conduit à une régression par rapport aux normes jusqu'ici applicables en matière d'accessibilité.

En effet, l'article R.111-18-1, résultant du décret n°80-637 du 4 août 1980, prévoit l'obligation pour les logements réalisés sur plusieurs niveaux de disposer sur un niveau au moins de « l'utilisation de la cuisine ou d'une partie du studio aménagée en cuisine, du séjour, **d'une chambre** ou d'une partie du studio aménagée en chambre, d'un cabinet d'aisance et d'une salle d'eau. ».

L'analyse de ces deux alinéas conduit à s'interroger sur les conditions de vie qui seront imposées à une personne devenue handicapée et utilisant un fauteuil roulant : elle ne pourra pas gravir l'escalier dit « adapté » et faute de chambre indépendante au niveau accessible elle sera contrainte de dormir dans le séjour.

- Les logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, doivent en outre offrir dès leur construction des caractéristiques minimales (*arrêté du 1.8.06 : art. 13*) permettant à une personne handicapée d'utiliser la cuisine, le séjour, une chambre, un wc et une salle d'eau. Une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peuvent être

aménagés à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent d'en rétablir la possibilité d'utilisation par une personne en fauteuil roulant.

#### ► *Entrée en vigueur*

Ces dispositions sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.

- Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, au moins un accès depuis une pièce de vie à tout balcon, terrasse ou loggia situé dans ces logements doit être conçu de manière telle que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant (*arrêté du 1.8.06 : art. 14*).
- Dans les bâtiments d'habitation dont la construction a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, au moins une salle d'eau doit être conçue et équipée de manière à permettre par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée (*arrêté du 1.8.06 : art. 15*).

#### ► *Dérogations (CCH : art. R.111-18-3)*

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions qui ne peuvent être respectées du fait d'une impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment et, notamment, des caractéristiques du terrain, de la présence de constructions existantes ou de contraintes liées au classement de la zone de construction, en particulier au regard de la réglementation de prévention contre les inondations.

Il peut également accorder des dérogations aux dispositions pour des programmes de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière, à condition que soit réalisé dans le même programme 5 % de logements présentant outre les caractéristiques minimales d'accessibilité dès la construction trois caractéristiques supplémentaires (*arrêté du 1.8.06 : art. 16*). Sont visées les résidences étudiantes ou de tourisme.

**Une décision du Conseil d'Etat en date du 21 juillet 2009 considère que l'article R111-18-3 du CCH qui institue les dérogations est entâché d'illégalité. Depuis cette date le préfet ne peut plus accorder de dérogations aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de constructions neuves.**

**Les propriétaires construisant un logement pour leur propre usage ne sont pas concernés par l'annulation de ce décret. (les règles relatives à l'accessibilité des logements ne sont pas applicables lorsqu'un propriétaire construit un logement pour son propre usage).**

La demande de dérogation est transmise au préfet en trois exemplaires. Elle indique les règles auxquelles le demandeur souhaite déroger, les éléments du projet auxquels elles s'appliquent et les justifications de chaque demande. Le préfet notifie dans les trois mois de la réception de la demande sa décision motivée après avoir consulté, selon le cas, la commission départementale.

A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de cet avis, cet avis est réputé favorable.

A défaut de réponse du préfet dans les trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande, la dérogation est réputée refusée.

La commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité est chargée d'émettre un avis sur

les demandes de dérogation. Le préfet peut après avis conforme de la commission départementale, créer des commissions d'accessibilité d'arrondissement, intercommunales ou communales.

*b) Normes applicables à la construction de maisons individuelles (CCH : art. R.111-18-4 à R.111-18-7)*

Afin de favoriser une offre diversifiée de logements, le décret a prévu des normes d'accessibilité pour la construction de maisons individuelles neuves, comparables à celles applicables aux logements collectifs.

Champ d'application

Les règles d'accessibilité doivent être respectées pour :

- les maisons individuelles construites pour être louées ou mises à disposition (par exemple d'un fonctionnaire)
- les maisons individuelles construites pour être vendues

Dans ces deux cas, le respect des règles est lié au fait que l'occupant (locataire, propriétaire...) n'est pas connu lors de la construction.

Sont exclues celles dont le propriétaire a directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage : c'est-à-dire pour l'occuper lui-même (que ce soit à titre de résidence principale ou secondaire).

Par ailleurs, que se passe-t-il lorsqu'un pétitionnaire demande un permis de construire une maison individuelle dont il souhaite se réserver l'usage, si, en cours de construction, il décide de la destiner à la location ?

Les normes d'accessibilité font partie, le cas échéant, des normes de construction auxquelles le pétitionnaire doit se conformer.

**Les règles que le pétitionnaire s'engage à respecter sont celles déterminables au moment du dépôt du permis puisqu'il prend l'engagement à ce moment là.** Si le pétitionnaire a indiqué au moment du dépôt du permis qu'il destinait la maison à son occupation personnelle, il n'y a pas de réglementation accessibilité à respecter même si par la suite la destination venait à changer.

Les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) de maisons individuelles, quel que soit l'usage qui en sera fait, sont impérativement soumises à la réglementation accessibilité des personnes handicapées.

La circulaire du 30 novembre 2007 relative à l'accessibilité des ERP, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation indique en effet :

" Le décret précise la loi en définissant les maisons qui n'entrent pas dans son champ d'application. Ce sont celles dont le maître d'ouvrage n'est pas un professionnel construisant pour autrui, c'est à dire les maisons réalisées sur contrat de maison individuelle avec ou sans plan (CCH : art. L.231-1 et L.232-1), les contrats d'entreprises ou de maîtrise d'œuvre, les maisons construites par leur maître d'ouvrage. En revanche, les maisons vendues en l'état futur d'achèvement (VEFA), les opérations de construction pour la location privée ou de logements sociaux, les opérations de construction pour la vente doivent respecter les règles d'accessibilité. "

► *Dispositions architecturales et aménagements propres à assurer l'accessibilité*

Les caractéristiques à respecter sont fixées par l'arrêté du 1er août 2006 et portent sur :

- les cheminements extérieurs (*arrêté du 1.8.06 : art. 18*),
- le stationnement automobile (*arrêté du 1.8.06 : art. 19*),
- les locaux collectifs (*arrêté du 1.8.06 : art. 20*),

- les équipements et dispositifs de commande et de service (*arrêté du 1.8.06 : art. 21*),
- les portes et portails (*arrêté du 1.8.06 : art. 22*),
- les caractéristiques de base des logements (*arrêté du 1.8.06 : art. 23*),
- les pièces de l'unité de vie (*arrêté du 1.8.06 : art. 24*),
- les escaliers des logements (*arrêté du 1.8.06 : art. 25*),
- les accès aux balcons, terrasses et loggias (*arrêté du 1.8.06 : art. 26*),
- l'adaptabilité de la salle d'eau (*arrêté du 1.8.06 : art. 27*).

► **Dérogations (CCH : art. R.111-18-7)**

Le préfet peut accorder des dérogations aux dispositions qui ne peuvent être respectées dans les mêmes cas que pour les bâtiments collectifs neufs (à l'exception de celui relatif aux logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière). La demande de dérogation est soumise à la même procédure (CCH : art. R.111-19-16 II).

**Une décision du Conseil d'Etat en date du 21 juillet 2009 considère que l'article R111-18-3 du CCH qui institue les dérogations est entâché d'illégalité. Depuis cette date le préfet ne peut plus accorder de dérogations aux règles d'accessibilité aux personnes handicapées en matière de constructions neuves.**

**Les propriétaires construisant un logement pour leur propre usage ne sont pas concernés par l'annulation de ce décret. (les règles relatives à l'accessibilité des logements ne sont pas applicables lorsqu'un propriétaire construit un logement pour son propre usage).**

► *Entrée en vigueur*

Ces dispositions sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007

Dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2008

Dans les maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008, lorsque les balcons et terrasses sont situés au niveau de l'accès au logement, comme pour les bâtiments collectifs neufs, une obligation d'accès depuis au moins une pièce de vie au balcon (ou à la terrasse) doit être respectée.

Dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2010

Dans les maisons individuelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2010, s'agissant de la salle d'eau, la même obligation que pour les bâtiments collectifs neufs doit être également respectée.

c) Dispositions applicables aux bâtiments existants (**CCH : art. R.111-18-8 à R.111-18-11**)

Champ d'application

- bâtiments collectifs, création de logements consécutifs à un changement de destination

Sont concernés les bâtiments (ou parties de bâtiment) d'habitation collectifs existants qui font l'objet de travaux de modification ou d'extension, et les bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.

Si des travaux d'extension dans des logements collectifs existants entraînent de nouvelles parties communes ou de nouveaux logements, les normes d'accessibilité posées pour les bâtiments neufs leur sont applicables, les autres parties du bâtiment n'ayant pas à être modifiées.

Une disposition spécifique est prévue en cas de modifications des cabines d'ascenseur : à l'occasion de ces travaux, l'accessibilité devra être améliorée pour permettre aux personnes handicapées de recevoir, par des moyens adaptés, des informations sur les étages desservis et sur la localisation des systèmes d'alarme (signal vocal par exemple).

Les deux catégories de modifications visées ci-dessus (circulations communes et ascenseurs) sont entendues hors travaux d'entretien, c'est-à-dire hors travaux d'entretien, de réparation et de maintenance qui ont pour but de préserver ou de recouvrer l'état initial d'un composant du bâtiment ou d'un équipement et d'assurer sa pérennité (*arrêté du 26.2.07 : art. 3*).

Toutefois, lorsque les travaux réalisés sont supérieurs ou égaux à 80 % de la valeur du bâtiment, doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments collectifs neufs :

- toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- les places de stationnement, les celliers et caves privés où sont réalisés les travaux ;
- les logements où sont réalisés les travaux.

Sont pris en compte pour calculer le coût des travaux : le montant des travaux et, pour déterminer la valeur du bâtiment : le produit de la surface hors oeuvre nette (SHON) par un coût de construction. Le montant des travaux est le montant hors taxe et hors honoraires de l'ensemble des travaux d'investissement sur le bâtiment ou ses extensions décidés ou financés au cours des 2 années précédant la décision d'engager ou de financer les travaux (*arrêté du 26.2.07 : art. 6*). Le coût de construction, défini par arrêté s'entend hors taxe par mètre carré de SHON, hors honoraires et charge foncière, (*arrêté du 26.2.07*). Il est révisé chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du 2ème trimestre de l'année N-2 et celle de l'année N-1.

► *Dispositions architecturales et aménagements propres à assurer l'accessibilité*

Il faut distinguer plusieurs niveaux :

- travaux réalisés sur les existants :

les travaux réalisés à l'intérieur des volumes ou surfaces existants doivent, au minimum, maintenir les conditions d'accessibilité existantes ;

- création de surfaces ou volume

la création de surfaces ou de volumes nouveaux dans les parties communes ou celle de logements, doit respecter les dispositions prévues pour les bâtiments collectifs neufs (*arrêté du 26.2.07 : art. 2*) ;

- modifications apportées aux éléments communs (parties communes, éléments d'équipements...)

les modifications apportées aux circulations communes et locaux collectifs et leurs équipements jouant un rôle en matière d'accessibilité (*précisées par l'arrêté du 26.2.07 : art. 4*) doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments collectifs neufs. Des adaptations mineures peuvent être apportées lorsque les contraintes liées à la structure du bâtiment l'imposent (*arrêté du 26.2.07 : art. 4*) ;

Les modifications apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur doivent permettre de

recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme. Les nouveaux ascenseurs installés doivent disposer de ces moyens (*arrêté du 26.2.07 : art. 5*).

Les deux catégories de modifications visées ci-dessus (circulations communes et ascenseurs) sont entendues hors travaux d'entretien, c'est-à-dire hors travaux d'entretien, de réparation et de maintenance qui ont pour but de préserver ou de recouvrer l'état initial d'un composant du bâtiment ou d'un équipement et d'assurer sa pérennité (*arrêté du 26.2.07 : art. 3*).

Toutefois, lorsque les travaux réalisés sont supérieurs ou égaux à 80 % de la valeur du bâtiment, doivent respecter les dispositions prévues pour les bâtiments collectifs neufs :

- toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- les places de stationnement, les celliers et caves privatifs où sont réalisés les travaux ;
- les logements où sont réalisés les travaux.

Sont pris en compte pour calculer le coût des travaux : le montant des travaux et, pour déterminer la valeur du bâtiment : le produit de la surface hors oeuvre nette (SHON) par un coût de construction. Le montant des travaux est le montant hors taxe et hors honoraires de l'ensemble des travaux d'investissement sur le bâtiment ou ses extensions décidés ou financés au cours des deux années précédant la décision d'engager ou de financer les travaux (*arrêté du 26.2.07 : art. 6*). Le coût de construction, défini par arrêté s'entend hors taxe par mètre carré de SHON, hors honoraires et charge foncière, (*arrêté du 26.2.07*).

Il est révisé chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du 2ème trimestre de l'année N-2 et celle de l'année N-1.

#### ► **Dérogations (CCH : art. R.111-18-10 et R.111-18-11)**

Le préfet peut, sur demande du maître d'ouvrage des travaux, accorder des dérogations aux dispositions qui ne peuvent être respectées du fait des caractéristiques du bâtiment pour les mêmes motifs que pour les bâtiments collectifs neufs, ou au vu d'un rapport analysant les bénéfices et inconvénients, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage et joint à la demande de dérogation. (ou si le maître d'ouvrage peut présenter un rapport d'analyse démontrant que les inconvénients des travaux de mise en accessibilité sont supérieurs aux bénéfices attendus de la mise aux normes du bâtiment existant).

Il peut également accorder des dérogations en cas de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural dans certaines conditions (*CCH : art. R.111-18-10*).

La demande de dérogation est soumise à la même procédure que pour les bâtiments d'habitation collectifs neufs.

Lorsque la dérogation concerne une disposition dont la mise en oeuvre aurait eu pour conséquence d'améliorer significativement les conditions d'accessibilité du bâtiment où habite une personne handicapée au regard de la nature de son handicap, le propriétaire du logement occupé par cette personne, s'il possède plus de 500 logements locatifs dans le département, est tenu de proposer, si demande lui en est faite, une offre de relogement. Cette offre doit correspondre aux besoins et aux possibilités de la personne à reloger et respecter certaines exigences (*CCH : art. R.111-18 à R.111-18-2*) ou, à défaut, apporter à la personne handicapée une amélioration significative, au regard de la nature de son handicap, des conditions d'accessibilité dont elle aurait bénéficié si les travaux prévus avaient été réalisés. Pour cette disposition est considérée comme handicapée la personne titulaire de la carte d'invalidité ou bénéficiant de l'une ou des aides telles que prévues au code de l'action sociale et des familles (*art. L.241-3 et L.241-6*).

► *Entrée en vigueur*

Ces dispositions sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.

d) Dispositions communes

**ATTESTATION DE FIN DE TRAVAUX (CCH : art. R.111-19-27 et R.111-19-28)**

► *A l'issue des travaux soumis à permis de construire (sauf construction ou aménagement de maison individuelle pour son propre usage), le maître de l'ouvrage fait établir un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation est établie à l'achèvement des travaux par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou un architecte, à l'exclusion de celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. Si la livraison au propriétaire ou au gestionnaire final d'une construction ou d'un lot d'immeuble est prévue avant la date d'achèvement, l'attestation doit être établie avant la date de livraison. Lorsque la construction comporte des usages différents (maison individuelle, bâtiments d'habitation collectifs neufs ou existants), une attestation est établie pour chacune des parties correspondantes. Elle peut être établie pour une partie de l'opération faisant l'objet du permis de construire à condition qu'elle soit fonctionnellement indépendante du reste de la construction au regard des règles d'accessibilité. L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement. Elle est établie conformément aux modèles définis selon la catégorie de travaux (construction de maison individuelle, de bâtiments collectifs neufs etc.) par les annexes de l'arrêté du 22 mars 2007 modifié par arrêté du 3 décembre 2007.*

**Sanctions (CCH : art. R.111-19-28)**

Le fait pour une personne non habilitée d'établir l'attestation de fin de travaux est puni d'une amende prévue pour les contraventions de 5e classe, soit 1500 € portés à 3000 € majoré en cas de récidive (*Code pénal : art. 132-11 et 132-15*).  
Le fait de faire usage d'une attestation établie par une personne ne remplissant pas les conditions est puni de la même amende.  
Le juge peut prononcer une peine complémentaire d'affichage et de diffusion de la décision (*Code pénal : art. 131-5*).

**B) Normes d'accessibilité applicables lors de la création d'établissements recevant du public (ERP) : (CCH : art. R111-19 à R111-19-20)**

Le décret pose le principe de l'obligation d'accessibilité pour tous les nouveaux établissements recevant du public à l'exception des établissements de cinquième catégorie créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales. Cette exception vise à éviter que les professions libérales ne puissent plus s'installer en centre ville dans des logements anciens pour lesquels il n'existe pas d'obligation de mise en accessibilité.

Comme pour les logements, l'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le décret renvoie à de multiples arrêtés ministériels la définition des normes d'accessibilité spécifiques à certains établissements comme ceux disposant de locaux d'hébergement ou ceux comportant des caisses

de paiement disposées en batterie (grandes surfaces commerciales). Des arrêtés conjoints pris par les ministres intéressés et le ministre chargé de la construction fixeront les règles d'accessibilité des établissements suivants :

- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements militaires désignés par arrêté du ministre de l'intérieur et du ministre de la défense ;
- les centres de rétention administrative et les locaux de garde à vue ;
- les chapiteaux, tentes et structures, gonflables ou non ;
- les hôtels-restaurants d'altitude et les refuges de montagne ;
- les établissements flottants.

Champ d'application et date limite de mise en conformité

Principe

Avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les 650 000 établissements existants recevant du public devront être adaptés ou aménagés afin que toute personne handicapée puisse y accéder et bénéficier des prestations offertes dans des conditions adaptées.

Exception

Le délai est ramené au 31 décembre 2010 pour les parties de bâtiments des préfectures délivrant des prestations au public ainsi que les parties ouvertes au public des établissements d'enseignement supérieur appartenant à l'État.

Obligations spécifiques aux ERP (voir classification en annexe)

ERP des quatre premières catégories

Afin de préparer cette mise en accessibilité, le décret prévoit que les ERP classés dans les quatre premières catégories devront réaliser un diagnostic au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2011, pour évaluer les travaux à réaliser pour respecter les normes d'accessibilité, ce diagnostic devant établir un coût prévisible des travaux.

- ERP De la cinquième catégorie

Concernant les ERP classés en 5<sup>e</sup> catégorie, ils devront aménager **une partie** de leur local pour le rendre partiellement accessible et offrir, dans cet espace spécialement aménagé, l'ensemble des prestations offertes aux usagers ou à la clientèle. Toutefois le décret nuance ce principe en prévoyant qu' « *une partie des prestations peut être fournie par des mesures de substitution* ».

Le délai prévu par le décret est aussi fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2015. En revanche, ce délai est ramené au 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour les nouveaux établissements créés par changement de destination pour accueillir des professions libérales.

## Dérogations

Quant aux possibilités de dérogation, elles sont soumises à des conditions plus rigoureuses pour la création d'ERP que pour la mise aux normes des ERP existants.

- Dérogations relatives à la création d'ERP

Concernant la création d'ERP, le préfet peut accorder des dérogations après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité en cas « *d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment, et notamment des caractéristiques du terrain* » ou pour des « *motifs liés à la conservation du patrimoine architectural* » en cas de création d'un établissement recevant du public dans un bâtiment ou une partie de bâtiment classé ou inscrit au titre des monuments historiques.

- Dérogations relatives à la mise aux normes des ERP existants

Les possibilités de dérogation pour la mise aux normes d'accessibilité des ERP existants sont plus nombreuses mais la procédure à suivre pour les obtenir est plus rigoureuse que pour celles relatives aux nouveaux ERP. Outre le motif d'impossibilité technique avérée, qui est similaire à celui valable pour les nouveaux ERP, les possibilités de dérogation pour des motifs liées à la conservation du patrimoine architectural sont plus strictement encadrées et doivent porter sur des établissements classés au titre des monuments historiques ou situés en secteur sauvegardé au sens de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme.

Il peut enfin être accordé une dérogation si les travaux d'accessibilité sont « *susceptibles d'avoir des conséquences excessives sur l'activité de l'établissement* », la mise en accessibilité ne devant pas se traduire par une disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs conséquences en termes de service rendu à l'usager (nécessité de fermer l'établissement pendant plusieurs mois par exemple).

A la différence des dérogations pour les nouveaux ERP, pour lesquelles le préfet est décisionnaire après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, les dérogations relatives aux ERP existants sont accordées sur avis **conforme** de cette commission.

D) Dispositions diverses

## **AUTORISATION DE TRAVAUX SUR UN IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR (IGH) (CCH : art. L.122-1)**

L'autorisation de travaux sur des immeubles de grande hauteur (IGH) ne peut être délivrée par le préfet que si les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité. L'autorisation peut être assortie de prescriptions spéciales ou exceptionnelles qui renforcent ou atténuent ces règles. Le permis de construire tient lieu de l'autorisation si les travaux projetés ont fait l'objet d'un accord du préfet (CCH : art. R.122-11-1). L'autorisation de travaux sur un IGH tient lieu de l'autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie la conformité aux règles d'accessibilité (CCH : art. R.122-11-6). Les personnes habilitées à présenter la demande d'autorisation sont listées (CCH : art. R.122-11-2). L'autorisation est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée contre décharge à la préfecture du département dans lequel les travaux sont envisagés. Le préfet en accuse réception sans délai. Lorsque les travaux sont soumis à permis de construire, l'accusé de réception est joint à la

demande de permis de construire. Le dossier, établi en trois exemplaires, doit comporter certaines pièces (*CCH : art. R.122-11-3*). Le point de départ du délai d'instruction, d'une durée de cinq mois, est différent s'il manque des pièces ou si le projet fait l'objet d'un permis de construire (*CCH : art. R.122-11-4*). Un exemplaire du dossier est transmis pour avis par le préfet à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (ou à la commission centrale de sécurité si l'immeuble a une hauteur supérieure à 100 m). A défaut de réponse dans les deux mois (trois mois pour les IGH d'une hauteur supérieur à 100 m), il est réputé favorable. Si aucune décision expresse n'est notifiée à l'expiration du délai de cinq mois, l'autorisation est considérée comme accordée. Lorsque le projet fait l'objet d'une demande de permis de construire, le préfet notifie sa décision expresse à l'autorité compétente pour délivrer le permis.

**- Nouvelle définition de la surface hors œuvre nette (SHON) : code urbanisme : art. R112-2 f**

La définition de la SHON est modifiée : pour l'obtenir il faut opérer une déduction supplémentaire sur la surface hors œuvre brute (SHOB) correspondant à une surface forfaitaire de 5 m<sup>2</sup> par logement au titre de l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées (*CU : art. R.112-2 f*).

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2007.

**- Ascenseurs**

*L'obligation d'installation d'un ascenseur est étendue et précisée (CCH : art. R.111-5 al. 2).*

L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs neufs comportant plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée. Est notamment visé le terrain dénivelé, par exemple en montagne (dans ce cas le rez-de-chaussée n'est en effet pas le niveau le plus bas où se trouvent les logements). Si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons.

Lorsque l'installation d'un ascenseur est obligatoire, chaque niveau doit être desservi, qu'il soit situé en étage ou en sous-sol et qu'il comporte des locaux collectifs ou des parties privatives. Ces dispositions sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er janvier 2007.

Lorsque l'ascenseur n'est pas obligatoire, les parties de bâtiments comprenant plus de quinze logements situés en étages, au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, doivent être conçues de manière telles qu'elles permettent l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes.

Sont soumis à ces obligations les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008. L'installation d'un ascenseur dans un bâtiment collectif existant n'est pas obligatoire sauf lorsque ce bâtiment ou une partie de ce bâtiment fait l'objet de travaux de modifications ou d'extension d'un montant supérieur ou égal à 80 % de la valeur du bâtiment impliquant le respect de la réglementation sur l'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées.

Accessibilité aux personnes handicapées à l'occasion de la réalisation de travaux de mise en conformité d'ascenseurs

La réalisation des travaux de mise en sécurité des ascenseurs à effectuer avant le 3 juillet 2008 n'implique pas l'installation d'un ascenseur respectant l'intégralité de la réglementation accessibilité.

Néanmoins, s'il s'agit de modifications apportées à la signalisation palière ou en cabine d'un ascenseur, l'article R.111-18-8 d) du CCH trouvera à s'appliquer. Les modifications apportées doivent permettre de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme.

L'arrêté du 26 février 2007 (JO du 8.3.07) pris pour l'application du d) de l'article R111-18-8 du CCH a défini ces moyens (article 5) :

*" Pour l'application du d) de l'article R111-18-8 du CCH, en cas de modification de la signalisation palière du mouvement de la cabine, la nouvelle signalisation respecte les exigences suivantes :*  
*- dans les halls ne comportant pas de logements, un signal sonore doit prévenir du début d'ouverture des portes ;*  
*- dans le cas où plusieurs ascenseurs sont disposés en batterie, deux flèches lumineuses d'une hauteur d'au moins 40 millimètres doivent être installées pour indiquer le sens du déplacement de chacune des cabines.*

*Pour l'application du d) de l'article R111-18-8 du CCH, en cas de modification d'un panneau de commande en cabine, le nouveau dispositif respecte les exigences suivantes :*  
*- un indicateur visuel permet de connaître la position de la cabine. La hauteur des numéros d'étage est comprise entre 30 et 60 millimètres ;*  
*- à l'arrêt de la cabine, un message vocal indique sa position.*

*En outre, un nouveau dispositif de demande de secours, équipé de signalisations visuelle et sonore ou un dispositif de demande des secours existant faisant l'objet d'une modification comporte :*  
*- un pictogramme illuminé jaune, en complément du signal sonore de transmission de la demande pour indiquer que la demande de secours a été émise ;*  
*- un pictogramme illuminé vert, en complément du signal sonore normalement requis (liaison phonique), pour indiquer que la demande de secours a été enregistrée ;*  
*- une aide à la communication pour les personnes malentendantes, telle qu'une boucle magnétique ;*  
*- des boutons de commande comportant l'indication du numéro d'étage en relief.*  
*Dans tous les cas, les signaux sonores et messages vocaux doivent avoir un niveau réglable entre 35 dB (A) et 65 dB (B) ».*