

ANNEXE : 4

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION APPLICABLE AU PARC PRIVE ET PUBLIC

1/ Qu'est-ce qu'un logement réglementairement accessible ?

Le décret n°2015-1770 et l'arrêté du 24 décembre 2015 relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs (BHC) et des maisons individuelles (MI) neufs ont modifié le code de la construction et de l'habitation (CCH) et actualisé les obligations réglementaires en matière d'accessibilité.

*"Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif 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 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" ([article R*111-18-1](#) du CCH).*

Références réglementaires

[Décret n°2015-1770 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs](#)

[Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.](#)

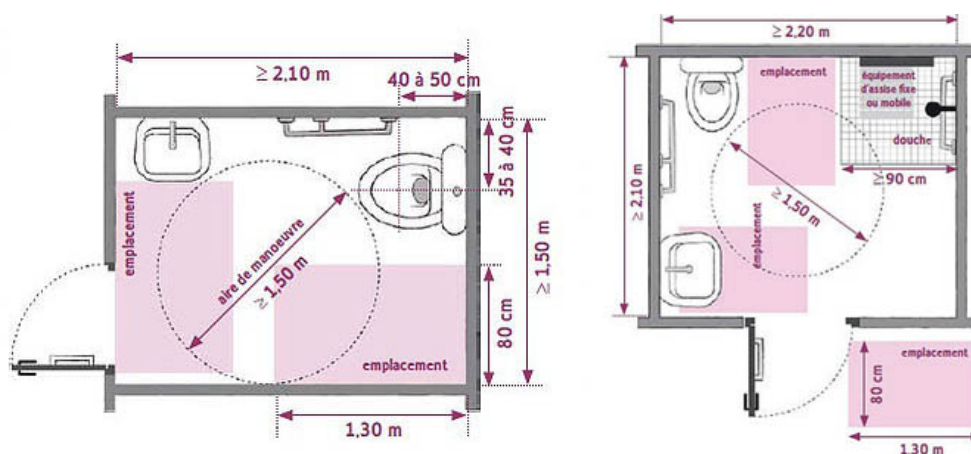
2/ L'obligation d'accessibilité

Seuls **les bâtiments d'habitation neufs** sont soumis à des obligations d'accessibilité. C'est dès la construction que sont pensés et prévus les aménagements et les prescriptions techniques propres à l'accessibilité, dans les parties communes ainsi que dans les logements, tels que les largeurs des circulations et des portes, l'organisation des espaces, les équipements.

*« Les bâtiments d'habitation neufs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées quel que soit leur handicap » ([art. R*111-18](#) du code de la construction et de l'habitation).*

Seules les maisons individuelles construites pour être louées, ou mises à disposition, ou pour être vendues sont soumises aux obligations d'accessibilité. **Les maisons individuelles construites ou réhabilitées pour l'usage du propriétaire sont hors champ réglementaire** (art. [R*111-18-4](#) du CCH).

L'[article 64](#) de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) et le [décret n° 2019-305 du 11 avril 2019](#) modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des bâtiments d'habitation et au contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture du plan **fixent à 20% des logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur l'obligation d'accessibilité.**

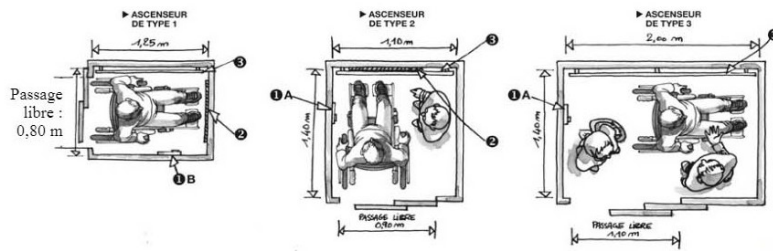


Le reste de ces logements sont évolutifs. Cette notion remplace l'obligation d'accessibilité universelle, instaurée par la loi Handicap du 11 février 2005.

Un logement évolutif répond à deux paramètres:

- une **personne en fauteuil roulant peut y accéder, circuler dans le séjour et utiliser le cabinet d'aisances ;**
- il **peut être rendu accessible réglementairement par la réalisation de travaux simples** (pas d'incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons).

Ce décret étend le champ des immeubles collectifs pour lesquels **l'installation d'un ascenseur est obligatoire** (répondant aux normes NF EN 81-70) puisque désormais, l'installation d'un ascenseur est obligatoire **dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages** accueillant des logements en étage ou en sous-sols.



Dans un bâtiment d'habitation collectif (BHC) existant, les logements ne sont soumis à aucune obligation lorsqu'ils font l'objet de travaux, sauf lorsque ces travaux concernent la modification, l'extension, ou la création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et que le montant de ces travaux est supérieur ou égal à 80% de la valeur du bâtiment ([article R*111-18-9 du CCH](#)). Dans ce cas, doivent être accessibles :

- les parties communes, extérieures et intérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux;
- les places de stationnement, les celliers, les caves privés où sont réalisés les travaux ;
- les logements où sont réalisés les travaux, s'ils sont situés en RDC, ou desservis par un ascenseur, ou susceptibles de l'être.

Dans tous les cas, ne sont soumis à aucune obligation :

- la maison individuelle existante ;
- en cas de création d'un seul logement par changement de destination* dans un bâtiment existant, même s'il se classe en BHC ;
- en cas de création de plusieurs logements par changement de destination* dans un bâtiment existant qui sera in fine classé en maison individuelle.

A noter qu'il existe plusieurs motifs de dérogation à la règle ([article R111-18-10 du CCH](#)), uniquement pour les BHC existants faisant l'objet de travaux et les bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination :

- **Impossibilité technique liée :**
 - au terrain ;
 - à la présence de constructions existantes ;
 - à des contraintes résultant du classement de la zone de construction, notamment au regard des règles de la prévention des risques naturels ou technologiques (PPRI et risque d'inondation par exemple).
- **Disproportion avérée entre les bénéfices et les inconvénients**, dans les projets de travaux de modification ou d'extension ;
- **Préservation du patrimoine architectural**, dès lors que les travaux prévus touchent :
 - un bâtiment d'habitation classé au titre des monuments historiques ;
 - un bâtiment d'habitation situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique classé ou inscrit en zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysagé ou en secteur sauvegardé.
 -

3/ Les solutions d'effet équivalent

Les articles 3 et 4 du décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015 indiquent que des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques réglementaires sont permises dès lors qu'elles satisfont aux mêmes objectifs. Il s'agit là d'une souplesse aux modalités de mise en œuvre des dispositions techniques d'accessibilité telles que précisées par l'arrêté du 24 décembre 2015, afin de permettre l'innovation technique. Cependant l'objectif et la qualité d'usages recherchés restent identiques. Il ne s'agit en aucun cas d'une dérogation.

La nouvelle réglementation prévoit des objectifs de résultat et de moyens permettant de remplir chaque objectif, afin d'éviter toute dérive et garantir le principe d'équivalence.

L'introduction des solutions d'effet équivalent a pour objectif de permettre au maître d'œuvre de proposer d'autres moyens (techniques ou technologiques) pour répondre à l'objectif d'accessibilité et d'introduire une souplesse aux modalités de mise en œuvre des dispositions techniques d'accessibilité telles que précisées par l'arrêté.

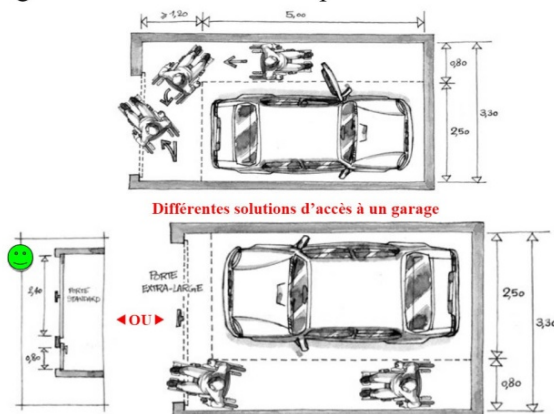
5/ Le stationnement adapté dans les copropriétés neuves

Afin de mieux garantir l'accès aux places de stationnement adaptées dans une copropriété aux personnes titulaires d'une carte mobilité inclusion (ou carte de stationnement), **le décret n°2017-688 relatif aux places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés impose qu'au moins une place adaptée soit louée de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.**

Cette (ou ces places) ne peut être vendue et est incluse dans les parties communes.

Cette obligation concerne les constructions neuves dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1er janvier 2015.

Règles dimensionnelles à respecter



6/ L'accès au bâtiment

Le niveau d'accès principal au bâtiment pour les occupants et les visiteurs doit être accessible en continuité avec le cheminement extérieur accessible. Tout dispositif visant à permettre ou restreindre l'accès au bâtiment ou à se signaler à un occupant doit pouvoir être repéré, atteint et utilisé par une personne handicapée.

Lorsqu'un dispositif permet une communication entre visiteur et occupant, il doit permettre à une personne handicapée occupante d'entrer en communication avec le visiteur.