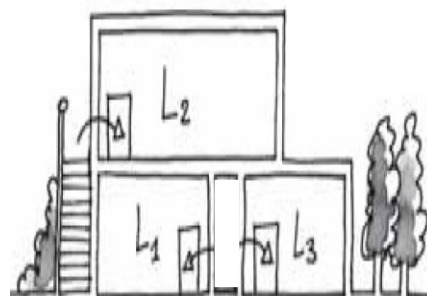


L'Accessibilité des logements en immeuble Collectif

Permettre à tous de bien utiliser ce cadre de vie

■ L'accessibilité des logements collectifs aux personnes handicapées est réglementée.

Est considéré comme bâtiment d'habitation collectif (BHC), tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements (*nouvelle définition depuis le 28 décembre 2015*).



■ Un logement **accessible** satisfait dans toutes ses pièces, les obligations les plus exigeantes du code de la construction et de l'habitation.

■ Un logement **évolutif** permet à une personne en situation de handicap d'accéder au séjour et aux toilettes, et l'accessibilité du reste du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples, sans toucher à la structure.

QUELLES SONT MES OBLIGATIONS ?

Exigences à respecter lors de la construction et lors de travaux engagés sur l'existant :

Je fais :	Réglementation à appliquer	
- construire un BHC neuf - des travaux sur un BHC existant (montant travaux > 80%) - des logements par changement de destination qui constituent un BHC	BHC neuf dans tous les cas	
- des travaux sur un BHC existant (montant travaux < 80%)	BHC neuf	- si création de surfaces et/ou de volumes nouveaux et si création de nouveaux logements - avec adaptations possibles si contraintes liées à la solidité
	BHC existant	dans tous les autres cas
- des logements temporaires ou saisonniers	Textes spécifiques (arrêtés du 14 mars 2014)	



Ascenseur ou pas ?

L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de **deux étages** accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.

(article R 111-5 du Code de la construction et de l'habitation CCH)



Pour un immeuble à construire, avec des logements collectifs : le ratio est d'au moins 20 % de logements accessibles dans l'immeuble, le reste devant être constitué de logements évolutifs.

QUELQUES CONSEILS

- Des travaux d'adaptation du logement aux personnes handicapées ou aux personnes en perte d'autonomie peuvent être réalisés aux frais du locataire. (Article 16 de la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 portant adaptation de la société au vieillissement). Le délai prévu pour que le locataire démarre les travaux d'accessibilité est de 2 mois à compter de l'information écrite du propriétaire (art. 64 de la loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018).
- Il existe plusieurs motifs de dérogation, 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, disproportion financière avérée entre les bénéficiaires et les inconvénients, dans les projets de travaux de modification ou d'extension, et la préservation du patrimoine architectural.
- Dans le cadre de logements vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA = « vente sur plan »), un contrat de travaux modificatifs pour rendre le logement accessible, de l'acquéreur peut-être établi à la demande de celui-ci, sous réserve de certaines conditions.



Un guide pour vous aider

Consultez le guide « l'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées »

<https://www.ecologique-solaire.gouv.fr/sites/default/files/adaptation%20du%20logement.pdf>

Attention au démarchage agressif



Certaines sociétés pratiquent un démarchage agressif, par téléphone fax ou mail, en se faisant passer parfois pour une autorité administrative.

La Délégation Ministérielle à l'Accessibilité (DMA) a créé et met à disposition un document expliquant comment reconnaître un démarchage malintentionné et quoi faire si l'on s'estime lésé.

https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2019-07/guide_erp-ipo-e_exe2_150dpi_version_mise%20en%20ligne-min.pdf

Cette thématique est susceptible de faire l'objet d'un Contrôle des Règles de Construction CRC (fiche 701).

Le non respect de la réglementation peut aboutir à des sanctions pénales et/ou financières si des non-conformités sont relevées lors d'un contrôle sur dossier et/ou sur site.

Pour des questions techniques liées à l'accessibilité, vous pouvez joindre la Direction départementale des territoires (et de la mer) DDT(M) de votre département.

Pour des informations complémentaires sur le dépôt de votre dossier, vous pouvez contacter votre mairie.

Références réglementaires :

Loi n°2005-102 du 11 février de 2005 et Loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015

Décret n°2014-337 du 14 mars 2014, Décret n°2014-1342 du 06 novembre 2014 et Décret n°2015-1770 du 24 décembre 2015

Arrêté du 14 mars 2014, du 24 décembre 2015, du 23 mars 2016, du 28 avril 2017 et du 27 février 2019

Décret n°2019-641 du 25 juin 2019 et Décret n° 2019-305 du 11 avril 2019

Arrêté du 11 octobre 2019 et du 11 septembre 2020

A noter : à compter du 1^{er} juillet 2021 ► Nouvelle écriture du Code de l'Habitation et de la Construction et renumérotation des articles.



Informations complémentaires :

<http://www.accessibilite-batiment.fr/logements-neufs/generalites-et-definitions/code-de-la-construction-et-de-lhabitation.html>

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr>

<http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/accessibilite-des-batiments-aux-personnes-en-r8159.html>

<http://www.accessibilite-batiment.fr/>

<https://www.accessibilite.gouv.fr/>

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/accessibilite-du-bati>

<https://www.anah.fr/>